



CONSEIL MUNICIPAL

PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 06 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le six octobre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de Colleville-Montgomery, régulièrement convoqué, s'est réuni, en session ordinaire, salle socioculturelle, sous la présidence de Monsieur Frédéric Loinard, Maire .

| |
|---|
| Date de la convocation : 01 octobre 2025 |
| Nombre de membres en exercice : 18 |
| Présents : 12 Mr Frédéric Loinard ,Maire, Mme Dominique Hansen, Mme Maryvonne Botté, Mr Alain Prieux, Mme Lyliane Renault adjoint(e)s, Mme Marie-Christine Leroux, Mr Philippe Daout conseillers délégués, Mme Valérie Badin, Mr Alexandre Berthelin, Mme Christelle Lecharpentier, Mr Stéphane Plumet, Mr Patrick Bernard conseillers municipaux. |
| Votants : 15 Mr Jean Pierre Tessier donne pouvoir à Mme Valérie Badin, Mr Sébastien Lefèvre donne pouvoir à Mme Leroux, Mr Patrick Gosselin donne pouvoir à Mr Patrick Bernard |
| Absents : Mme Clément – Mme Dumolard- Mr Thomas Goyet |
| Secrétaire de séance : Mme Dominique Hansen |

Ordre du jour :

1. Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat Mobilités (PLUi-HM) de la communauté urbaine Caen la mer : avis de la commune
2. Création d'une zone d'intervention du Conservatoire du littoral
3. Approbation du compte rendu du 07 Juillet 2025
4. Acquisition de deux cabanes d'étape dénommées « cyclo tente »
5. Convention de reversement de la taxe d'aménagement
6. Informations et questions diverses

1. Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat Mobilités (PLUi-HM) de la communauté urbaine Caen la mer : avis de la commune


Monsieur le Maire donne la parole à monsieur Sébastien Bernède accompagné de monsieur Alexis Hubert de la direction de l'urbanisme de la Communauté urbaine Caen la mer pour une présentation aux membres du conseil municipal :



PLUi-HM

Caen la mer

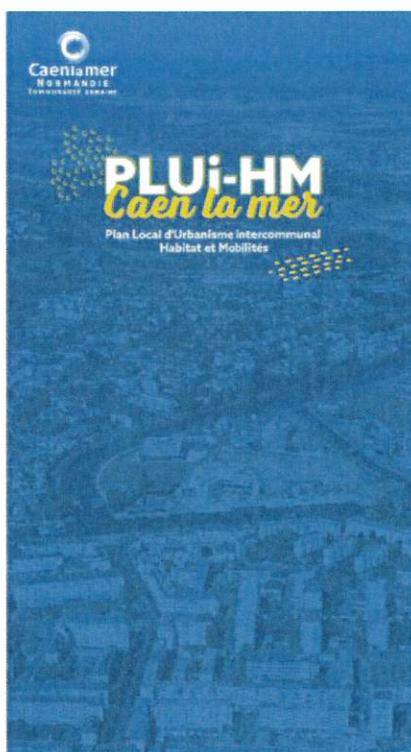
Plan Local d'Urbanisme
intercommunal
Habitat et Mobilités



PLUi-HM

Présentation du dossier arrêté commune de Colleville-Montgomery

06 Octobre 2025

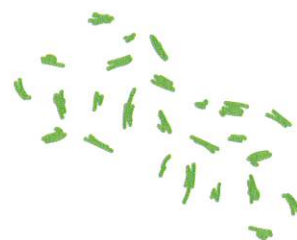


Introduction

1. Les objectifs stratégiques du PLUi-HM

2. La co-construction du PLUi-HM : habitants et élus mobilisés

3. Le PLUi-HM : des objectifs aux règles



Introduction

- KESAKO le PLUi-HM ?
- C'est quand le PLUi-HM ?

KESAKO le PLUi-HM ?

Un document cadre et unifié en matière d'urbanisme à l'échelle de Caen la mer

- Il exprime les ambitions d'aménagement urbain pour les 20 prochaines années
- Il traite de nombreuses thématiques :



Un outil unique de programmation urbaine : il fixe des règles s'appliquant aux aménagements et aux constructions, par exemple :

- 1 Les constructions autorisées et celles interdites

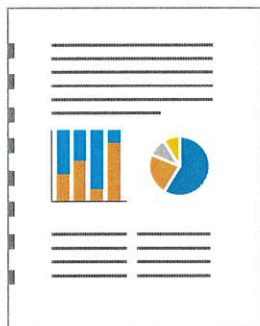
Illustration montrant des constructions autorisées (Bureaux, Logements, Commerces) et celles interdites.
- 2 L'implantation des constructions, leur volumétrie, ...

Illustration montrant la distance d'implantation des constructions par rapport à la rue.
- 3 La part obligatoire d'espaces verts, de plantations ...

Illustration montrant un espace vert de pleine terre adjacent à une construction.

KESAKO le PLUi-HM ?

Le diagnostic et rapport de présentation



Il fait le diagnostic, définit des enjeux pour construire le PADD et justifie les règles choisies

Le PADD

(Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

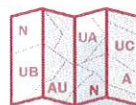


Il fixe des grandes orientations A l'horizon 2040

AU TOTAL le PLUi-HM c'est :

- 11 000 pages
- 45 kg si édité en totalité
- 350 m2 de cartes
- 8 gigas de poids numérique

Le dispositif réglementaire



Un zonage



Un règlement



Des OAP

(Orientations d'Aménagement et de Programmation)



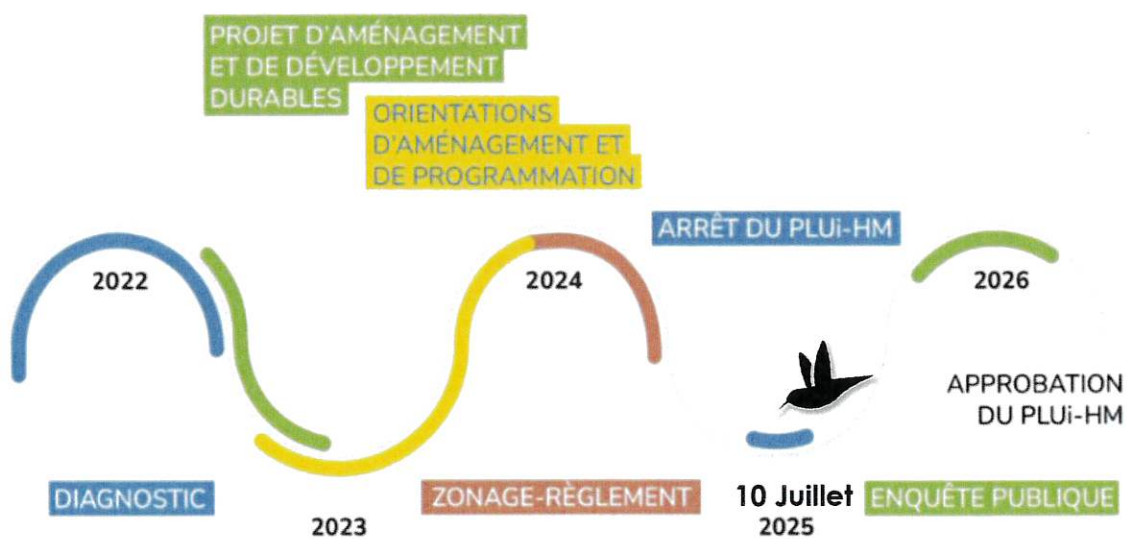
Des POA

(Programmes d'Orientations et d'Actions (volet H et M))

Auxquels s'ajoute des annexes, plans et/ou documents écrits, qui viennent le compléter

C'est quand le PLUi-HM ?

Démarré en 2022, il sera applicable en 2027 à toutes les autorisations d'urbanisme du territoire





1. Les objectifs stratégiques du PLUi-HM

1. Objectifs lors de la prescription du PLUi-HM (2019)

- Une économie diversifiée, innovante et à fort potentiel
- Une économie touristique liée au patrimoine
- Une agriculture puissante
- Une politique de l'Habitat liée au cadre de vie
- des modes de déplacements en cohérence avec la dynamique de territoire
- La prise en compte de l'environnement, du développement durable, du paysage et du patrimoine



Ces objectifs ont été fixés en lien avec [le projet de territoire](#) lancé par Caen la mer début 2021.

Le PLUi-HM en est la traduction opérationnelle pour les volets urbanisme, habitat et mobilités.

Des objectifs-clés du Projet :

- ✓ un développement polycentré
- ✓ un territoire à taille humaine

1. La traduction des objectifs dans le PLUi-HM

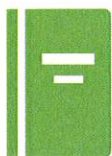
Les enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement



Le Projet de territoire 2021-2030



Le PLUi-HM



Le travail des élus dans le cadre du PLUi-HM



Les apports de la concertation



Processus d'itération permanent



Par ailleurs, le PLUi-HM devra être compatible avec les documents supra-communaux

1. La traduction des objectifs dans le PADD

Lignes de force « générales » :

- 1** Affirmer la place de Caen la mer, comme une métropole à taille humaine ouverte sur le monde
- 2** Accélérer la transition environnementale et solidaire du territoire
- 3** Renforcer l'armature territoriale dans une logique de proximité et une perspective de sobriété foncière

Lignes de force liées aux dimensions Habitat et Mobilités du PLUi-HM :

- 4** Organiser une réponse qualitative et territorialisée aux besoins en logements pour tous
- 5** Faciliter le développement des mobilités durables sur l'ensemble du territoire

1. La traduction des objectifs dans le PADD

Grands objectifs chiffrés

Objectif d'environ :



290 000 habitants
à l'horizon 2040

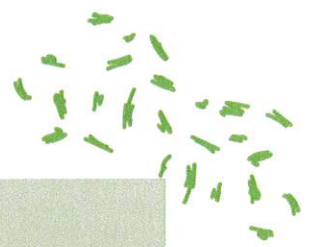
Soit une augmentation de **18 000 habitants** par rapport à 2020



≈ + 1 650
logements /
an

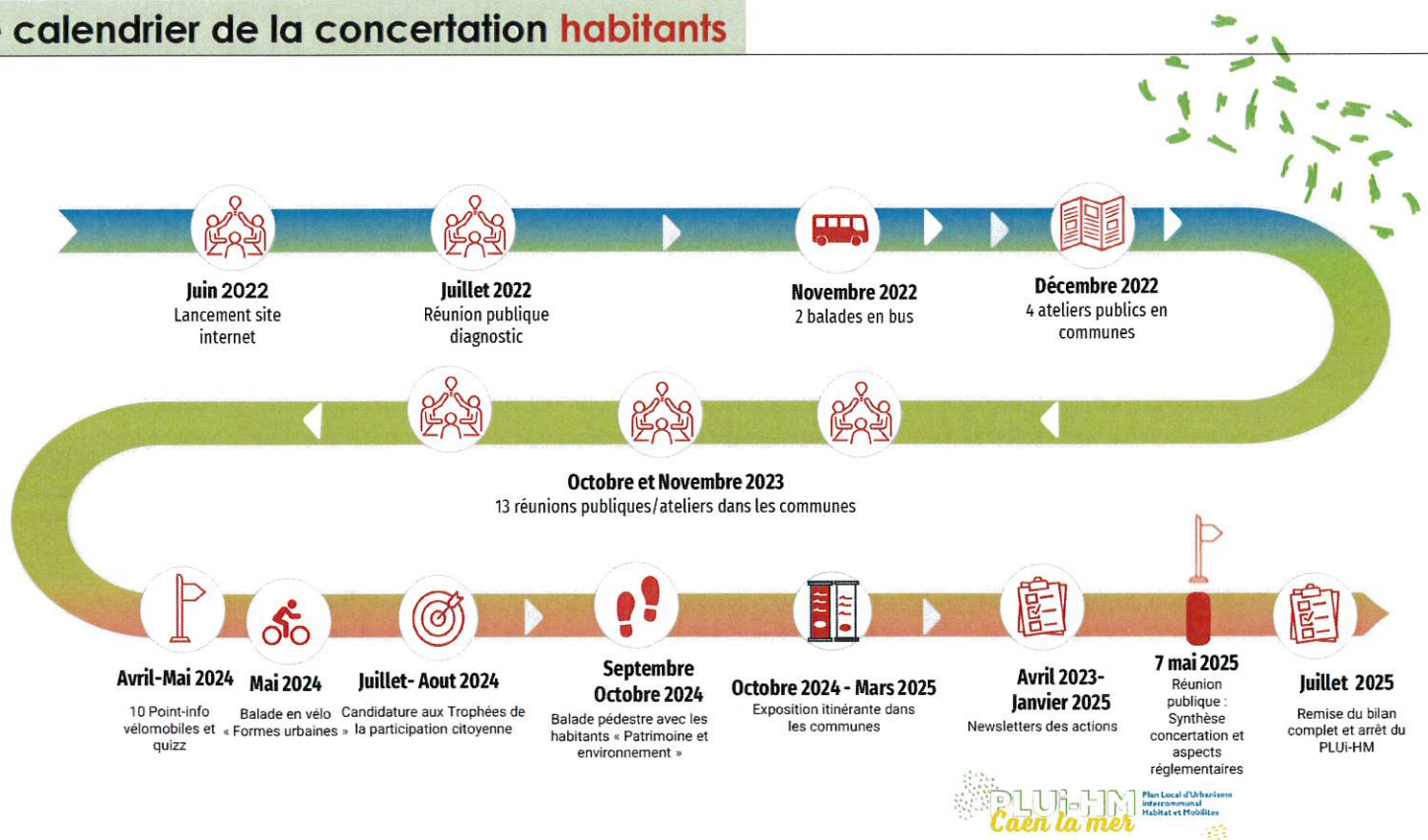


900 emplois créés
par an (création nette)



2. La co-construction du PLUi-HM : habitants et élus mobilisés

Le calendrier de la concertation **habitants**



Les moyens d'information et de communication

Affiches d'information

Dans les communes de Caen la mer



Posts sur les réseaux sociaux

Post de Caen la mer



Site internet et newsletter

<https://www.pluihm-caenlamer.fr>



Communiqués de presse

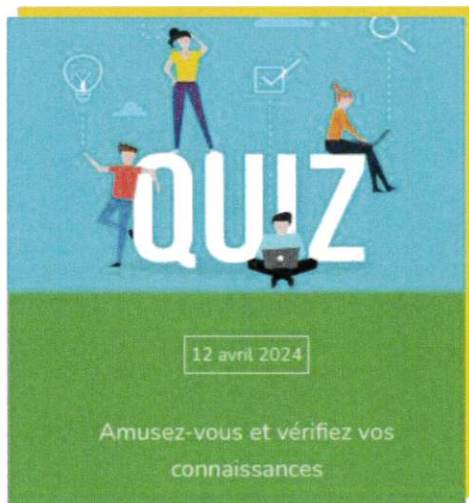


Des outils de compréhension et d'expression

L'exposition itinérante



Le Quiz



Les Motion design



Les supports participatifs



Camérez sensible pour la balade pédestre

Des actions de concertation innovantes

Hérouville-Saint-Clair. Une sensibilisation citoyenne sur l'urbanisme

Samedi matin, sur le marché d'un quartier de la ville, des animatrices de Caen-la-Mer ont sensibilisé les habitants au PLU intercommunal en cours d'élaboration.



10 points info-mobiles sur l'ensemble du territoire, quiz et distribution de goodies

Balade à vélo du 18 mai 2024, sensibilisation aux formes urbaines



Balade pédestre à Bénouville le 14 septembre 2024 à 14h30, à la découverte des richesses naturelles et patrimoniales de la commune



Balade en bus les 19 et 26 Novembre 2022, à la découverte des atouts du territoire d'une dizaine de communes de Caen la mer



PLU-HM
Caen la mer
Plan Local d'Urbanisme
intercommunal
Habitat et Mobilités

Les thématiques exprimées par les habitants (voir détails dans le bilan de la concertation)

- **L'urbanisation** jugée rapide, à **rééquilibrer**
- **la mobilité** encore trop dépendante de la **voiture individuelle**
- Un souhait de **protection accrue** des espaces **naturels** et **agricoles**
- Une attente forte en matière de **logements à prix abordables**
- Le besoin d'**équipements publics** et de services de proximité à la hauteur des évolutions démographiques affichées
- ...Et nombreuses **demandes individuelles** de constructibilité

La co-construction du PLUI-HM avec les élus

3 Séminaires des « 1000 élus »

8 Conférences

Intercommunales des
Maires

6 COPIL

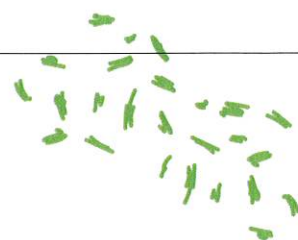
192 Entretiens
communaux

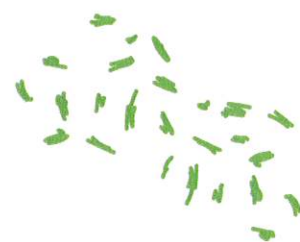
15 Ateliers
thématiques

48 Présentations en commune
du dispositif réglementaire

31 Comités
Stratégiques

48 Débats PADD
en commune

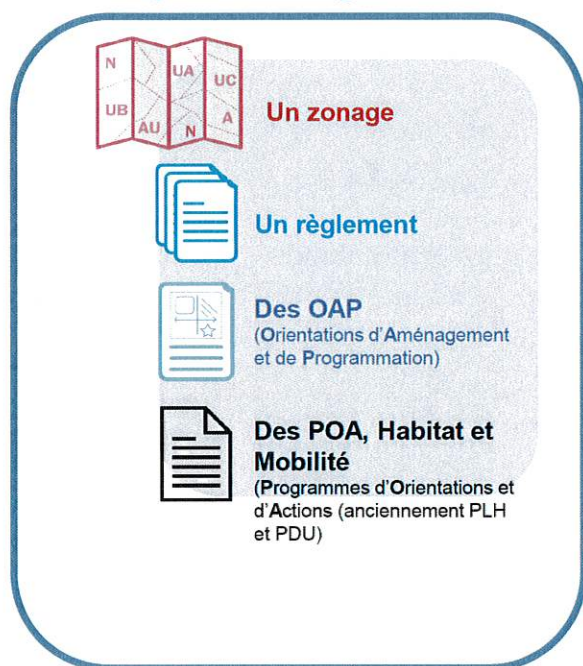




3. Le PLUi-HM : des objectifs aux règles

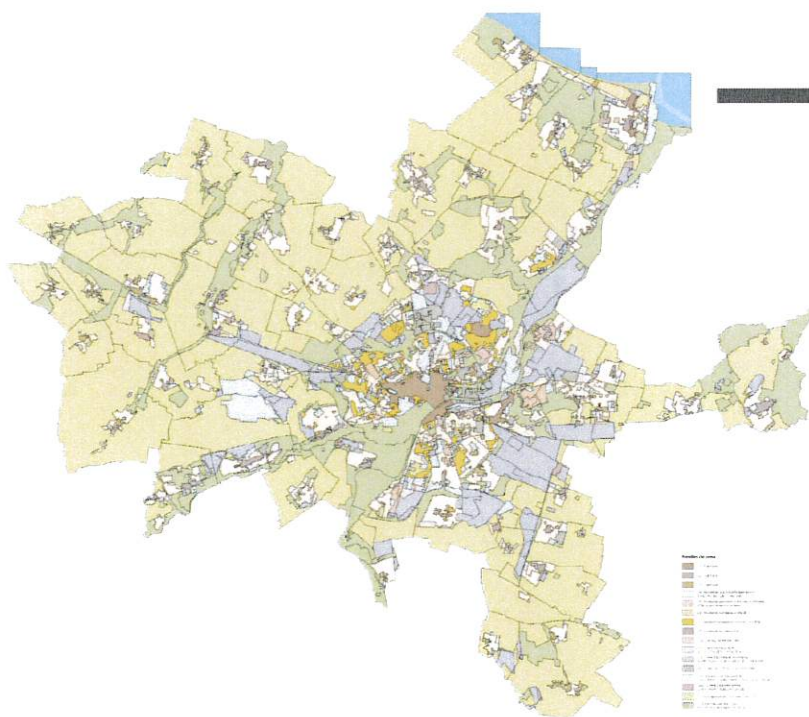
La traduction réglementaire des objectifs du PLUi-HM

Le dispositif réglementaire



- **Règlement graphique**, composé de
 - 56 plans de zonage (1/commune)
 - 56 plans thématiques : risques (1/commune)
 - 1 plan thématique : mixité sociale (Caen)
 - 401 emplacements réservés
- **Règlement écrit**, décliné en **5 parties** :
 - Dispositions générales
 - Dispositions communes à toutes les zones
 - Dispositions particulières à chaque zone
 - Dispositions particulières des clôtures
 - Lexique
- **OAP déclinées en 2 parties** :
 - **4 thématiques** (Habitat, Mobilités, Activités économiques, Environnement)
 - **147 sectorielles** dont 4 intercommunales
- **2 POA** : Habitat et Mobilités

La structure du Zonage graphique du PLUI-HM



Il est décomposé en **4** familles de **zones** dans lesquelles s'appliquent le règlement écrit :

- Les zones **urbaines** (U)
- Les zones **à urbaniser** (AU)
- Les zones **agricoles** (A)
- Les zones **naturelles** (N)

La traduction réglementaire: les familles de zones

Les différentes familles de zones : U du « U1 au U12 » / AU / A / N

U1 à U3 : Centralités



Quartier mixte des villes et villages

U4a à U4e : résidentiel



à dominante (habitat intermédiaire/maisons)

U5/U6/U9 : résidentiel spécifique



à dominante patrimoniale, littorale, en milieu rural

U7 : résidentiel collectifs



à dominante habitat collectif

U10 / UP : secteurs d'évolution



Secteur d'évolution ou de projet

U11 : Grands équipements



Grands équipements publics et privés

U12 : Activités économiques



Zones d'activités économiques

AU : A urbaniser



Secteur de projet en extension

N : Naturelle



Zones naturelles

A : Agricole

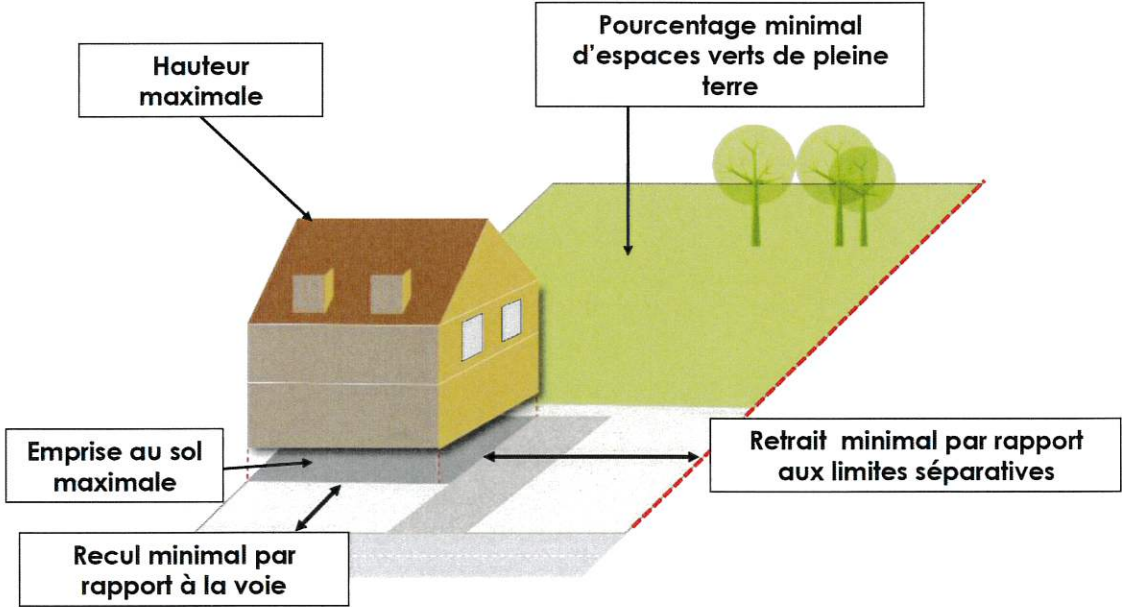


Zones agricoles

La traduction réglementaire: le règlement écrit

Le règlement écrit précise dans chaque zone, les règles d'urbanisme qui s'appliquent pour un projet sur un terrain :

| 5 destinations et 23 sous destinations | |
|---|----|
| | UX |
| HABITATION | |
| Logement | |
| Hébergement | |
| COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE | |
| Artisanat et commerce de détail | |
| Restauration | |
| Commerce de gros | |
| Activités de services avec accueil d'une clientèle | |
| Hotels | |
| Autres hébergements touristiques | |
| Cinéma | |
| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE ET TERTIAIRE | |
| Industrie | |
| Entrepôt | |
| Bureau | |
| Centre de congrès et d'exposition | |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | |
| EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | |
| Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | |
| Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale | |
| Salles d'art et de spectacles | |
| Équipements sportifs | |
| Lieux de culte | |
| Autres équipements recevant du public | |
| EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES | |
| Exploitation agricole | |
| Exploitation forestière | |



La traduction réglementaire: les prescriptions graphiques

Les prescriptions graphiques qui se superposent au zonage

Les prescriptions graphiques sont de **6** types :

- Les **interdictions et limitations** d'usages des sols (emplacements réservés, changements de destination...)
- Les **règles spécifiques** complémentaires au règlement écrit sur **l'implantation et/ou la volumétrie** des constructions (Hauteur spécifique, alignement obligatoire...) et/ou la **mixité sociale** (Caen) **et fonctionnelle, RDC actifs, ...**
- Les **secteurs de projet** faisant l'objet d'OAP
- La protection de **la qualité urbaine, architecturale et paysagère** (édifice patrimonial, cône de vue..)
- La protection de la **trame verte et bleue** (EBC, espace paysager protégé, plan d'eau...)
- Le **stationnement** (aire d'influence du tramway)



La traduction réglementaire : les protections, exemple de la TVB

Les protections de la Trame verte et bleue(TVB) du PLUi-HM c'est :



350 km (*292 km)
de haies



1355 ha (*838 ha)
de zones humides



1300 ha (*978 ha)
d'EBC (espaces boisés classés)



942 ha
(*371 ha)
d'Espaces
Paysagers
Protégés



565 arbres

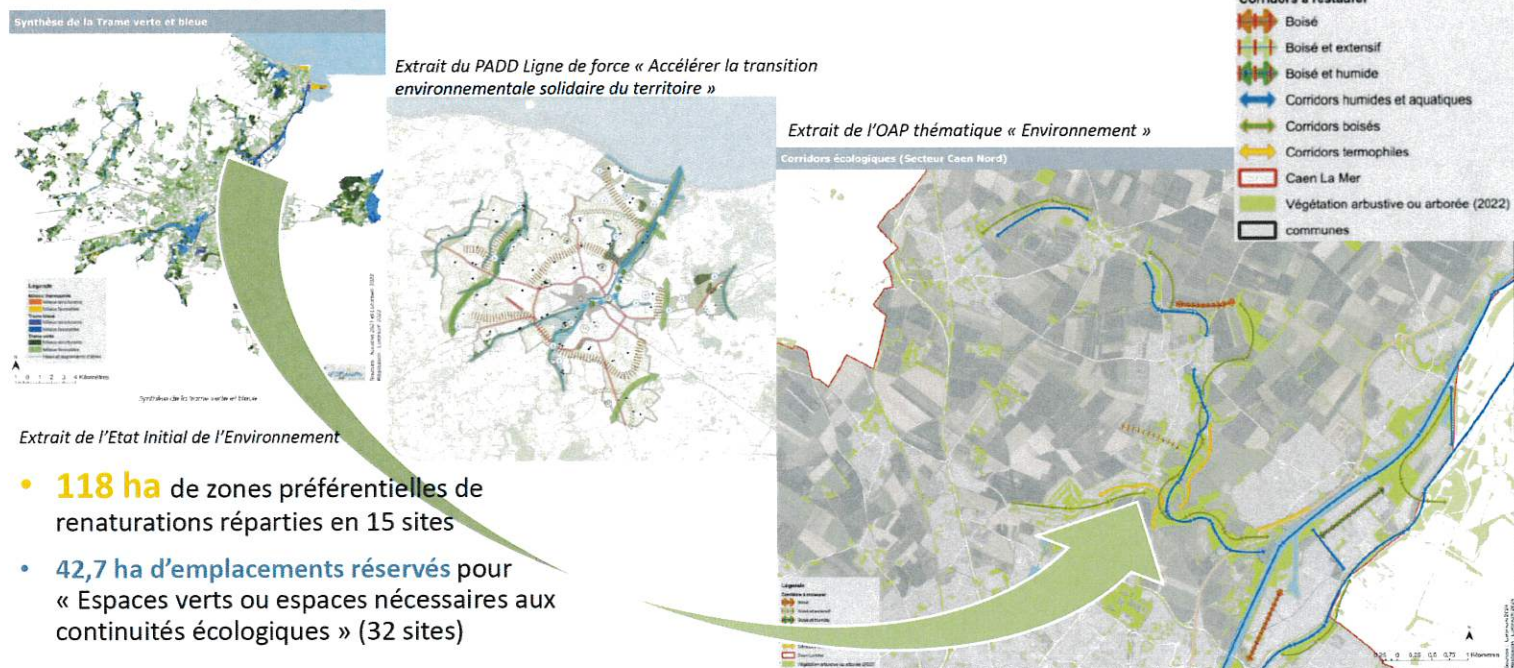


186 ha (*1ha)
de plans d'eau

(* chiffres avant
le PLUi-HM)

Un exemple de la traduction réglementaire : les protections, la TVB

Les protections de la Trame verte et bleue du PLUi-HM c'est aussi des corridors à protéger et à restaurer :



Un exemple de traduction « des objectifs du PADD aux règles »

Orientation Dev. économique: « Optimiser l'usage des grandes zones d'activités économiques présentes sur le territoire et les moderniser » (axe A.4 du PADD)

Dans l'OAP



Densifier et diversifier les formes urbaines :

- Densifier les parcelles d'activités économiques sur le foncier disponible en respectant les entités environnementales.
- Privilégier une densification verticale, notamment en intégrant les stationnements dans le volume de la construction (en sous-sol, socle en rez-de-chaussée ou étages).

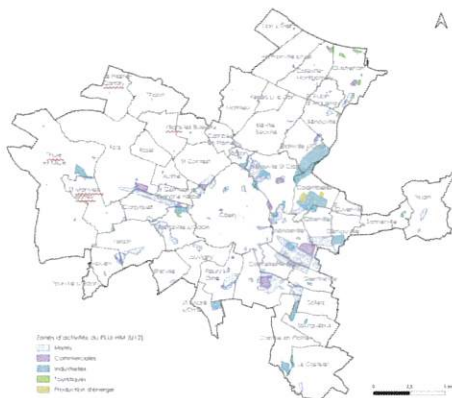


Certains sites en friche ou zones d'activités commerciales dévitalisées pourront faire l'objet de requalifications, soit vers des projets urbains mixtes, soit vers des activités économiques diversifiées en fonction de leur contexte.



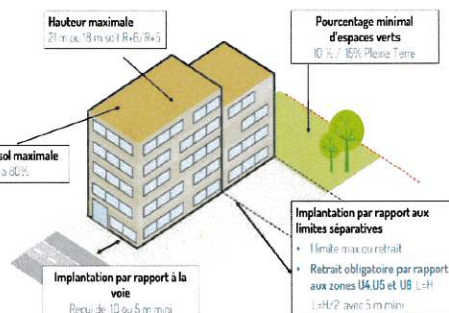
Penser la réversibilité des constructions dès la conception.

Dans le Zonage



Dans le règlement


U12
Activités économiques




Un exemple de traduction « des objectifs du PADD aux règles »

Orientation Mobilités: « Encourager la réduction de l'usage individuel de la voiture » (axe C.1 du PADD)

Dans l'OAP

 Créer des parkings-relais lors de l'aménagement d'opérations importantes (zones, d'activités, équipement de rayonnement métropolitain, etc.) situées à proximité d'arrêts de transports en commun structurants et d'axes de circulation importants.

 Les opérations d'aménagement veilleront le cas échéant à préserver ou créer au sein de l'opération des liaisons douces fonctionnelles, permettant la réalisation du maillage cyclable communautaire ou d'assurer la continuité des aménagements du secteur.

Dans le Zonage

124 Emplacements réservés pour le développement des modes actifs

Moins de places de stationnement imposées dans les **périmètres TCSP**

Dans le POA

Axe A : L'accompagnement aux changements

Assurer le droit à la mobilité durable pour tous

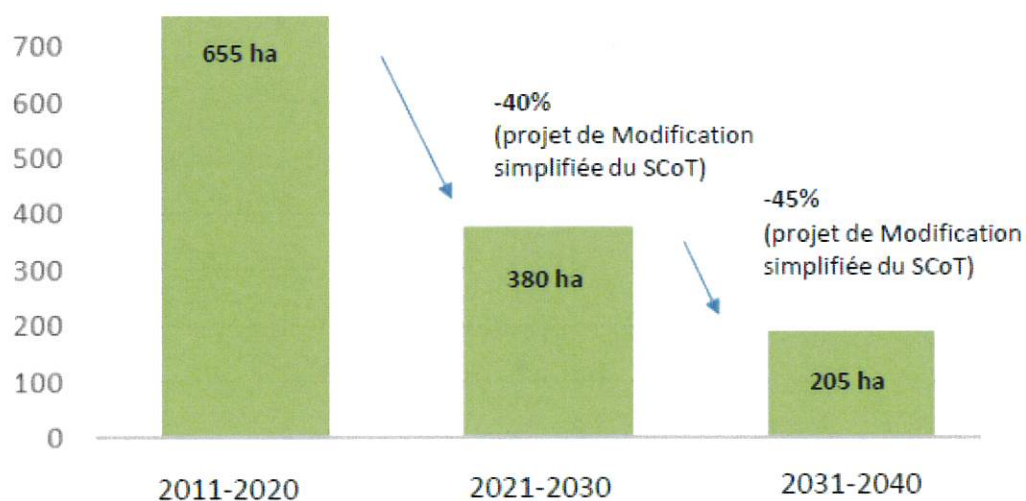
Axe B : Une ville à hauteur du piéton

Encourager la pratique de la marche

Axe C : Une culture du vélo en ville comme en campagne

Poursuivre le maillage cyclable du territoire

La trajectoire ZAN inscrite dans le PLUi-HM

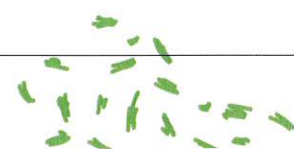
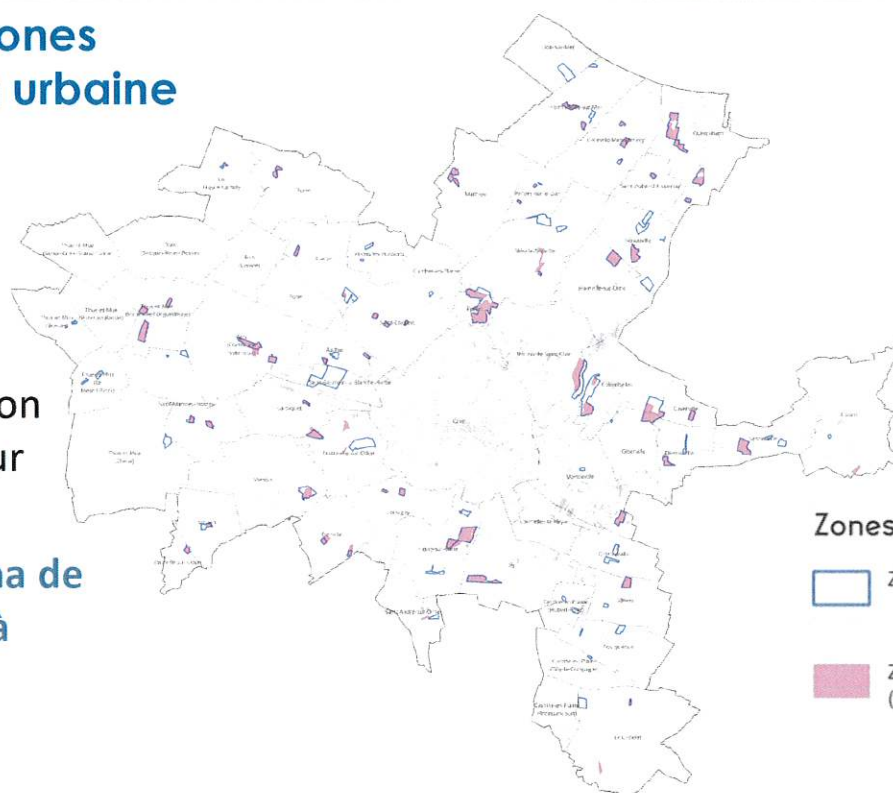


La traduction réglementaire des objectifs du PLUi-HM

Carte des zones d'extension urbaine

563 ha de consommation d'espace pour 2021-2040


✓ dont **273 ha** de zones AU à conserver



- **16 communes** historiques sans zone AU
- **10 zones AU** nouvellement créées

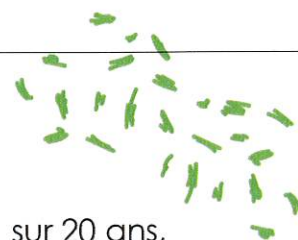
Zones à urbaniser (AU)

 Zone AU des PLU actuels

 Zone AU du projet de PLUi-HM (25 juin 2025)

3. La traduction réglementaire: focus ZAN

Les objectifs de modération de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)



La **consommation d'espace** dans le PLUI-HM est ainsi fixée à **563 ha** sur 20 ans, contre 655 ha sur 10 ans (période de référence)

| Vocation | Période 2021-2030 | Période 2031-2040 | TOTAL 20 ans |
|--------------------------|----------------------|----------------------|-----------------|
| HABITAT | 113,1 ha | 141,4 ha | 254,5 ha |
| ECO | 140,8 ha | 68,8 ha | 209,6 ha |
| EQUIPEMENTS | 43,1 ha | 3,6 ha | 46,7 ha |
| STECAL* | 28,2 ha | | 28,2 ha |
| Emplacements réservés | 24 ha | | 24 ha |
| TOTAL | 349.2 | 213.8 | 563 ha |

*STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil **Limitées**, en zone A ou N



PLUi-HM
Caen la mer

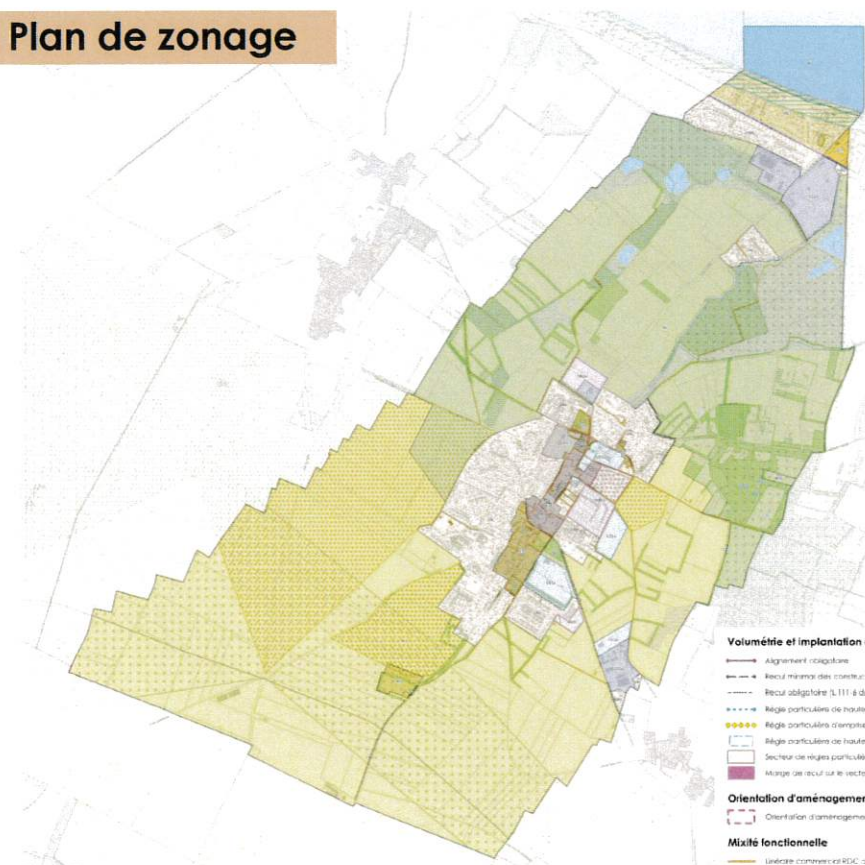
Plan Local d'Urbanisme
intercommunal
Habitat et Mobilités



Zonage de la commune de Colleville-Montgomer

06 Octobre 2025

Plan de zonage



Familles de zone

| | |
|---|--|
| U1 - Contrôlé | U10 - Secteur de dévotion |
| U2 - Contrôlé | U11 - Zone d'équipements (U11A, U11B, U11C, U11D, U11E) |
| U3 - Contrôlé | U12 - Zone d'activités économiques (U12A, U12B, U12C, U12D, U12E, U12F, U12G, U12H) |
| U4 - Résidentiel à dominante de maisons (U4A, U4B, U4C, U4D, U4E, U4F) | UP - Projets (UP1, UP1A, UP1B, UP1C, UP2) |
| U5 - Résidentiel groupé à caractère patrimonial (Cité jardin / Maisons jumelles) | UAU - Zone à urbaniser ouverte (UAU1, UAU2, UAU3, UAU4, UAU5, UAU6, UAU7, UAU8, UAU9, UAU10, UAU11, UAU12, UAU13, UAU14, UAU15, UAU16, UAU17, UAU18, UAU19, UAU20, UAU21, UAU22, UAU23, UAU24, UAU25, UAU26, UAU27, UAU28, UAU29, UAU30, UAU31, UAU32, UAU33, UAU34, UAU35, UAU36, UAU37, UAU38, UAU39, UAU40, UAU41, UAU42, UAU43, UAU44, UAU45, UAU46, UAU47, UAU48, UAU49, UAU50, UAU51, UAU52, UAU53, UAU54, UAU55, UAU56, UAU57, UAU58, UAU59, UAU60, UAU61, UAU62, UAU63, UAU64, UAU65, UAU66, UAU67, UAU68, UAU69, UAU70, UAU71, UAU72, UAU73, UAU74, UAU75, UAU76, UAU77, UAU78, UAU79, UAU80, UAU81, UAU82, UAU83, UAU84, UAU85, UAU86, UAU87, UAU88, UAU89, UAU90, UAU91, UAU92, UAU93, UAU94, UAU95, UAU96, UAU97, UAU98, UAU99, UAU100) |
| U6 - Résidentiel colonisé et littoral | UAU - Zone à urbaniser fermée (UAU1, UAU2, UAU3, UAU4, UAU5, UAU6, UAU7, UAU8, UAU9, UAU10, UAU11, UAU12, UAU13, UAU14, UAU15, UAU16, UAU17, UAU18, UAU19, UAU20, UAU21, UAU22, UAU23, UAU24, UAU25, UAU26, UAU27, UAU28, UAU29, UAU30, UAU31, UAU32, UAU33, UAU34, UAU35, UAU36, UAU37, UAU38, UAU39, UAU40, UAU41, UAU42, UAU43, UAU44, UAU45, UAU46, UAU47, UAU48, UAU49, UAU50, UAU51, UAU52, UAU53, UAU54, UAU55, UAU56, UAU57, UAU58, UAU59, UAU60, UAU61, UAU62, UAU63, UAU64, UAU65, UAU66, UAU67, UAU68, UAU69, UAU70, UAU71, UAU72, UAU73, UAU74, UAU75, UAU76, UAU77, UAU78, UAU79, UAU80, UAU81, UAU82, UAU83, UAU84, UAU85, UAU86, UAU87, UAU88, UAU89, UAU90, UAU91, UAU92, UAU93, UAU94, UAU95, UAU96, UAU97, UAU98, UAU99, UAU100) |
| U7 - Habitat à dominante collective (U7, U7A) | ZAU - Zone à urbaniser fermée (ZAU1, ZAU2, ZAU3, ZAU4, ZAU5, ZAU6, ZAU7, ZAU8, ZAU9, ZAU10, ZAU11, ZAU12, ZAU13, ZAU14, ZAU15, ZAU16, ZAU17, ZAU18, ZAU19, ZAU20, ZAU21, ZAU22, ZAU23, ZAU24, ZAU25, ZAU26, ZAU27, ZAU28, ZAU29, ZAU30, ZAU31, ZAU32, ZAU33, ZAU34, ZAU35, ZAU36, ZAU37, ZAU38, ZAU39, ZAU40, ZAU41, ZAU42, ZAU43, ZAU44, ZAU45, ZAU46, ZAU47, ZAU48, ZAU49, ZAU50, ZAU51, ZAU52, ZAU53, ZAU54, ZAU55, ZAU56, ZAU57, ZAU58, ZAU59, ZAU60, ZAU61, ZAU62, ZAU63, ZAU64, ZAU65, ZAU66, ZAU67, ZAU68, ZAU69, ZAU70, ZAU71, ZAU72, ZAU73, ZAU74, ZAU75, ZAU76, ZAU77, ZAU78, ZAU79, ZAU80, ZAU81, ZAU82, ZAU83, ZAU84, ZAU85, ZAU86, ZAU87, ZAU88, ZAU89, ZAU90, ZAU91, ZAU92, ZAU93, ZAU94, ZAU95, ZAU96, ZAU97, ZAU98, ZAU99, ZAU100) |
| U8 - Résidentiel en milieu rural | ZAU - Zone à urbaniser fermée (ZAU1, ZAU2, ZAU3, ZAU4, ZAU5, ZAU6, ZAU7, ZAU8, ZAU9, ZAU10, ZAU11, ZAU12, ZAU13, ZAU14, ZAU15, ZAU16, ZAU17, ZAU18, ZAU19, ZAU20, ZAU21, ZAU22, ZAU23, ZAU24, ZAU25, ZAU26, ZAU27, ZAU28, ZAU29, ZAU30, ZAU31, ZAU32, ZAU33, ZAU34, ZAU35, ZAU36, ZAU37, ZAU38, ZAU39, ZAU40, ZAU41, ZAU42, ZAU43, ZAU44, ZAU45, ZAU46, ZAU47, ZAU48, ZAU49, ZAU50, ZAU51, ZAU52, ZAU53, ZAU54, ZAU55, ZAU56, ZAU57, ZAU58, ZAU59, ZAU60, ZAU61, ZAU62, ZAU63, ZAU64, ZAU65, ZAU66, ZAU67, ZAU68, ZAU69, ZAU70, ZAU71, ZAU72, ZAU73, ZAU74, ZAU75, ZAU76, ZAU77, ZAU78, ZAU79, ZAU80, ZAU81, ZAU82, ZAU83, ZAU84, ZAU85, ZAU86, ZAU87, ZAU88, ZAU89, ZAU90, ZAU91, ZAU92, ZAU93, ZAU94, ZAU95, ZAU96, ZAU97, ZAU98, ZAU99, ZAU100) |
| | ZAU - Zone à urbaniser fermée (ZAU1, ZAU2, ZAU3, ZAU4, ZAU5, ZAU6, ZAU7, ZAU8, ZAU9, ZAU10, ZAU11, ZAU12, ZAU13, ZAU14, ZAU15, ZAU16, ZAU17, ZAU18, ZAU19, ZAU20, ZAU21, ZAU22, ZAU23, ZAU24, ZAU25, ZAU26, ZAU27, ZAU28, ZAU29, ZAU30, ZAU31, ZAU32, ZAU33, ZAU34, ZAU35, ZAU36, ZAU37, ZAU38, ZAU39, ZAU40, ZAU41, ZAU42, ZAU43, ZAU44, ZAU45, ZAU46, ZAU47, ZAU48, ZAU49, ZAU50, ZAU51, ZAU52, ZAU53, ZAU54, ZAU55, ZAU56, ZAU57, ZAU58, ZAU59, ZAU60, ZAU61, ZAU62, ZAU63, ZAU64, ZAU65, ZAU66, ZAU67, ZAU68, ZAU69, ZAU70, ZAU71, ZAU72, ZAU73, ZAU74, ZAU75, ZAU76, ZAU77, ZAU78, ZAU79, ZAU80, ZAU81, ZAU82, ZAU83, ZAU84, ZAU85, ZAU86, ZAU87, ZAU88, ZAU89, ZAU90, ZAU91, ZAU92, ZAU93, ZAU94, ZAU95, ZAU96, ZAU97, ZAU98, ZAU99, ZAU100) |
| | ZAU - Zone à urbaniser fermée (ZAU1, ZAU2, ZAU3, ZAU4, ZAU5, ZAU6, ZAU7, ZAU8, ZAU9, ZAU10, ZAU11, ZAU12, ZAU13, ZAU14, ZAU15, ZAU16, ZAU17, ZAU18, ZAU19, ZAU20, ZAU21, ZAU22, ZAU23, ZAU24, ZAU25, ZAU26, ZAU27, ZAU28, ZAU29, ZAU30, ZAU31, ZAU32, ZAU33, ZAU34, ZAU35, ZAU36, ZAU37, ZAU38, ZAU39, ZAU40, ZAU41, ZAU42, ZAU43, ZAU44, ZAU45, ZAU46, ZAU47, ZAU48, ZAU49, ZAU50, ZAU51, ZAU52, ZAU53, ZAU54, ZAU55, ZAU56, ZAU57, ZAU58, ZAU59, ZAU60, ZAU61, ZAU62, ZAU63, ZAU64, ZAU65, ZAU66, ZAU67, ZAU68, ZAU69, ZAU70, ZAU71, ZAU72, ZAU73, ZAU74, ZAU75, ZAU76, ZAU77, ZAU78, ZAU79, ZAU80, ZAU81, ZAU82, ZAU83, ZAU84, ZAU85, ZAU86, ZAU87, ZAU88, ZAU89, ZAU90, ZAU91, ZAU92, ZAU93, ZAU94, ZAU95, ZAU96, ZAU97, ZAU98, ZAU99, ZAU100) |
| | ZAU - Zone à urbaniser fermée (ZAU1, ZAU2, ZAU3, ZAU4, ZAU5, ZAU6, ZAU7, ZAU8, ZAU9, ZAU10, ZAU11, ZAU12, ZAU13, ZAU14, ZAU15, ZAU16, ZAU17, ZAU18, ZAU19, ZAU20, ZAU21, ZAU22, ZAU23, ZAU24, ZAU25, ZAU26, ZAU27, ZAU28, ZAU29, ZAU30, ZAU31, ZAU32, ZAU33, ZAU34, ZAU35, ZAU36, ZAU37, ZAU38, ZAU39, ZAU40, ZAU41, ZAU42, ZAU43, ZAU44, ZAU45, ZAU46, ZAU47, ZAU48, ZAU49, ZAU50, ZAU51, ZAU52, ZAU53, ZAU54, ZAU55, ZAU56, ZAU57, ZAU58, ZAU59, ZAU60, ZAU61, ZAU62, ZAU63, ZAU64, ZAU65, ZAU66, ZAU67, ZAU68, ZAU69, ZAU70, ZAU71, ZAU72, ZAU73, ZAU74, ZAU75, ZAU76, ZAU77, ZAU78, ZAU79, ZAU80, ZAU81, ZAU82, ZAU83, ZAU84, ZAU85, ZAU86, ZAU87, ZAU88, ZAU89, ZAU90, ZAU91, ZAU92, ZAU93, ZAU94, ZAU95, ZAU96, ZAU97, ZAU98, ZAU99, ZAU100) |
| | ZAU - Zone à urbaniser fermée (ZAU1, ZAU2, ZAU3, ZAU4, ZAU5, ZAU6, ZAU7, ZAU8, ZAU9, ZAU10, ZAU11, ZAU12, ZAU13, ZAU14, ZAU15, ZAU16, ZAU17, ZAU18, ZAU19, ZAU20, ZAU21, ZAU22, ZAU23, ZAU |

Pour les dispositions graphiques suivantes, se référer au document graphique
 "S.3.2 Dispositions communes graphiques applicables en toutes zones"

Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

| | |
|---|---|
|  | Parcours : formation du projet d'aménagement global (S.131-4) du Code de l'urbanisme |
|  | Phase : une étude de faisabilité de l'implantation d'un bâtiment d'habitat collectif plurifamilial (figurant au tableau de zonage) |
|  | Document : le dossier de demande d'autorisation de bâtir (DAB) à destination des autorités publiques, et les documents relatifs à l'autorisation d'autorisation dans le cadre de la loi de 2000 de soutien des pouvoirs publics à la subvention et au financement de la construction de logements sociaux |
|  | Document : le dossier de demande d'autorisation de bâtir (DAB) à destination des autorités publiques (S.131-4) du Code de l'urbanisme |
|  | Zonage : non concerné |
|  | Périphérie de recours : aucune des catégories applicables (S.131-3) du Code de l'urbanisme |
|  | Document préalable des constructions existantes : S.131-6 du Code de l'urbanisme |
|  | Secteur de constructibilité : non concerné |
|  | Aménagement réservé (S.131-4) du Code de l'urbanisme |
|  | Vente au public : S.131-3 du Code de l'urbanisme |

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

| | |
|--|--|
| | \$60 patrimonial (L. 151-19 du Code de l'urbanisme) |
| | \$60 patrimonial (L. 151-19 du Code de l'urbanisme) |
| | sation aboute à créer ou chemin à préserver (L. 151-35 du Code de l'urbanisme) |
| | \$60 patrimonial (L. 151-19 du Code de l'urbanisme) |
| | (ensemble \$60 patrimonial et L. 151-19 du Code de l'urbanisme) |
| | Zone 3 protégée non constructible (L. 151-23 du Code de l'urbanisme) |
| | Vue à protéger : ensemble sous construction (L. 151-23 du Code de l'urbanisme) |

Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

[illegible]

- Alignement obligatoire
- Recul minimal des constructions
- Recul obligatoire (3,111 § du Code de l'urbanisme)
- Règle particulière de hauteur
- Règle particulière d'emprise au sol
- Règle particulière de hauteur
- Secteur de règles particulières
- Marge de recul sur le vecteur Plateau de la SMO

Orientation d'aménagement et de programmation

— unité commerciale RDC art. L. 151-16 du Code de Commerce

| | |
|--|--|
| U1 - Centre-ville | U10 - Secteur de désamortisation |
| U2 - Centre-ville | U11 - Zone d'équipements (U11a, U11b, U11c, U11d, U11e) |
| U3 - Centre-ville | U12 - Zone d'activités économiques (U12a, U12b, U12c, U12d, U12e, U12f, U12g, U12h, U12i) |
| U4 - Résidentiel à dominante de maisons (U4a, U4b, U4c, U4d, U4e, U4f) | U19 - Projet UPR, LPR, LPRC, UPRC, UPRC (UP5) |
| U5 - Résidentiel groupé à caractère patrimonial (U5a jardin / Maisons jumelles) | U20 - Zone à urbaniser ouverte (U20a, U20b, U20c, U20d, U20e, U20f, U20g, U20h, U20i, U20j, U20k, U20l, U20m, U20n, U20o, U20p, U20q, U20r, U20s, U20t, U20u, U20v, U20w, U20x, U20y, U20z) |
| U6 - Résidentiel dispersé et littoral | U21 - Zone à urbaniser fermée (U21a, U21b, U21c, U21d, U21e, U21f, U21g, U21h, U21i, U21j, U21k, U21l, U21m, U21n, U21o, U21p, U21q, U21r, U21s, U21t, U21u, U21v, U21w, U21x, U21y, U21z) |
| U7 - Habitat à dominante collective (U7, U7a) | A - Zone agricole (A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A23, A24, A25, A26, A27, A28, A29, A30, A31, A32, A33, A34, A35, A36, A37, A38, A39, A40, A41, A42, A43, A44, A45, A46, A47, A48, A49, A50, A51, A52, A53, A54, A55, A56, A57, A58, A59, A60, A61, A62, A63, A64, A65, A66, A67, A68, A69, A70, A71, A72, A73, A74, A75, A76, A77, A78, A79, A80, A81, A82, A83, A84, A85, A86, A87, A88, A89, A90, A91, A92, A93, A94, A95, A96, A97, A98, A99, A100, A101, A102, A103, A104, A105, A106, A107, A108, A109, A110, A111, A112, A113, A114, A115, A116, A117, A118, A119, A120, A121, A122, A123, A124, A125, A126, A127, A128, A129, A130, A131, A132, A133, A134, A135, A136, A137, A138, A139, A140, A141, A142, A143, A144, A145, A146, A147, A148, A149, A150, A151, A152, A153, A154, A155, A156, A157, A158, A159, A160, A161, A162, A163, A164, A165, A166, A167, A168, A169, A170, A171, A172, A173, A174, A175, A176, A177, A178, A179, A180, A181, A182, A183, A184, A185, A186, A187, A188, A189, A190, A191, A192, A193, A194, A195, A196, A197, A198, A199, A200, A201, A202, A203, A204, A205, A206, A207, A208, A209, A210, A211, A212, A213, A214, A215, A216, A217, A218, A219, A220, A221, A222, A223, A224, A225, A226, A227, A228, A229, A230, A231, A232, A233, A234, A235, A236, A237, A238, A239, A240, A241, A242, A243, A244, A245, A246, A247, A248, A249, A250, A251, A252, A253, A254, A255, A256, A257, A258, A259, A260, A261, A262, A263, A264, A265, A266, A267, A268, A269, A270, A271, A272, A273, A274, A275, A276, A277, A278, A279, A280, A281, A282, A283, A284, A285, A286, A287, A288, A289, A290, A291, A292, A293, A294, A295, A296, A297, A298, A299, A300, A301, A302, A303, A304, A305, A306, A307, A308, A309, A310, A311, A312, A313, A314, A315, A316, A317, A318, A319, A320, A321, A322, A323, A324, A325, A326, A327, A328, A329, A330, A331, A332, A333, A334, A335, A336, A337, A338, A339, A340, A341, A342, A343, A344, A345, A346, A347, A348, A349, A350, A351, A352, A353, A354, A355, A356, A357, A358, A359, A360, A361, A362, A363, A364, A365, A366, A367, A368, A369, A370, A371, A372, A373, A374, A375, A376, A377, A378, A379, A380, A381, A382, A383, A384, A385, A386, A387, A388, A389, A390, A391, A392, A393, A394, A395, A396, A397, A398, A399, A400, A401, A402, A403, A404, A405, A406, A407, A408, A409, A410, A411, A412, A413, A414, A415, A416, A417, A418, A419, A420, A421, A422, A423, A424, A425, A426, A427, A428, A429, A430, A431, A432, A433, A434, A435, A436, A437, A438, A439, A440, A441, A442, A443, A444, A445, A446, A447, A448, A449, A450, A451, A452, A453, A454, A455, A456, A457, A458, A459, A460, A461, A462, A463, A464, A465, A466, A467, A468, A469, A470, A471, A472, A473, A474, A475, A476, A477, A478, A479, A480, A481, A482, A483, A484, A485, A486, A487, A488, A489, A490, A491, A492, A493, A494, A495, A496, A497, A498, A499, A500, A501, A502, A503, A504, A505, A506, A507, A508, A509, A510, A511, A512, A513, A514, A515, A516, A517, A518, A519, A520, A521, A522, A523, A524, A525, A526, A527, A528, A529, A530, A531, A532, A533, A534, A535, A536, A537, A538, A539, A540, A541, A542, A543, A544, A545, A546, A547, A548, A549, A550, A551, A552, A553, A554, A555, A556, A557, A558, A559, A560, A561, A562, A563, A564, A565, A566, A567, A568, A569, A570, A571, A572, A573, A574, A575, A576, A577, A578, A579, A580, A581, A582, A583, A584, A585, A586, A587, A588, A589, A590, A591, A592, A593, A594, A595, A596, A597, A598, A599, A600, A601, A602, A603, A604, A605, A606, A607, A608, A609, A610, A611, A612, A613, A614, A615, A616, A617, A618, A619, A620, A621, A622, A623, A624, A625, A626, A627, A628, A629, A630, A631, A632, A633, A634, A635, A636, A637, A638, A639, A640, A641, A642, A643, A644, A645, A646, A647, A648, A649, A650, A651, A652, A653, A654, A655, A656, A657, A658, A659, A660, A661, A662, A663, A664, A665, A666, A667, A668, A669, A670, A671, A672, A673, A674, A675, A676, A677, A678, A679, A680, A681, A682, A683, A684, A685, A686, A687, A688, A689, A690, A691, A692, A693, A694, A695, A696, A697, A698, A699, A700, A701, A702, A703, A704, A705, A706, A707, A708, A709, A710, A |

Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols.

constructions et activités

Zona non edificandi

 Dénaturation préalable des constructions existantes (L. 151-10 du Code de l'urbanisme)

 Imprimé réservé (L151-4) du Code de l'urbanisme

Qualité urbaine, architecturale, environnementale

- Bătălia pentru a fi în top 10 în Cupa de Urbanism

***** selon double à créer ou chemin à préserver (L.151.38 du Code de l'urbanisme)

Das 2. Merkmal: eine mehrdeutige A. 151. Mehrdeutigkeit der Auffassung

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

des constructions

●●●● Contrôle écologique à protéger (L. 151-23 du Code d'

Have a problem? Call 1-800-391-3376 or visit www.cengage.com

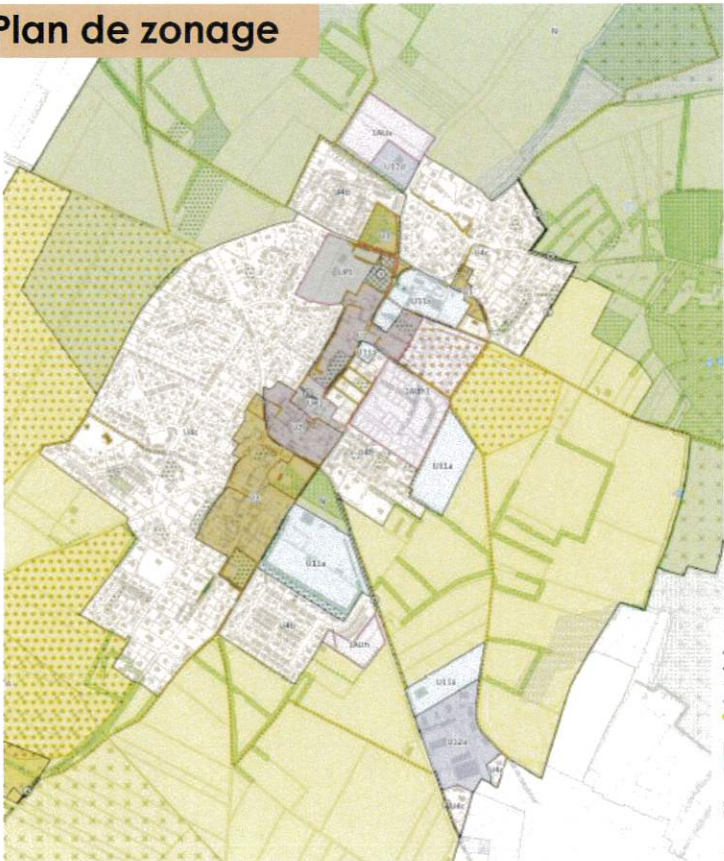
Sezonul cultural în zone urbane A, 151-23 din Code de Turbodie

Para fazer o curso, basta o candidato, (1) 23 do Code de l'habitat

— Enrich: 160.0 cmHg

Zone préférentielle de renouveau (L 211) du Code de l'urbanisme

Plan de zonage



Familles de zone

| | |
|---|--|
| U1 - Centre-ville | U10 - Secteur de densification |
| U2 - Centre-ville | U11 - Zone d'équipements (U11a, U11b, U11c, U11d, U11e) |
| U3 - Centre-ville | U12 - Zone à activités économiques (U12a, U12b, U12c, U12d, U12e, U12f) |
| U4 - Résidentiel à dominante de maisons (U4a, U4b, U4c, U4d, U4e) | U13 - Projet (U13a, U13b, U13c, U13d, U13e) |
| U5 - Résidentiel groupé à caractère patrimonial (Cité-jardin / Maisons ouvrières) | U14 - Zone à urbaniser ouverte (TAU, TAUh, TAUm, TAUn, TAUs, TAUt, TAUv) |
| U6 - Résidentiel pavillonnaire et littoral | U15 - Zone à urbaniser fermée (ZAU, ZAUh, ZAUm, ZAUu, ZAUv) |
| U7 - Habitat à dominante collective (U7a, U7b) | A - Zone agricole (A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10) |
| U8 - Résidentiel en milieu rural | N - Zone naturelle (N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9, N10) |

Pour les dispositions graphiques suivantes, se référer au document graphique 5.3.2 Dispositions communes graphiques applicables en toutes zones

Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

- Interdiction d'obtenir d'un projet d'aménagement global (L.151-41 du Code de l'urbanisme) pour une durée de dix ans, à compter de la date d'obtention des permis (dépôt du dossier) les constructions de tout nature (art. 151-41 du Code de l'urbanisme) et les travaux ayant pour objet l'entretien dans la limite des 30% de la surface de plancher par mètre, la surélévation, le prolongement ou la reconstruction des constructions existantes.
- Maintien pendant toute la durée d'un changement de destination (L.151-11 du Code de l'urbanisme) Zone non affectée.
- Interdiction de réciprocité autour des bâtiments agricoles (L.151-3 du Code de l'urbanisme).
- Démolition préalable des constructions existantes (L.151-10 du Code de l'urbanisme).
- Secteur de constructibilité limitée.
- Implacement réservé (L.151-41 du Code de l'urbanisme).
- Vente à prix (L.151-36 du Code de l'urbanisme).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Bâtiment patrimonial (L.151-19 du Code de l'urbanisme).
- Bâtiment patrimonial (L.151-19 du Code de l'urbanisme).
- Utilisation de la zone à créer ou à préserver (L.151-38 du Code de l'urbanisme).
- Bâtiment patrimonial (L.151-19 du Code de l'urbanisme).
- Interdiction de constructions (L.151-11 du Code de l'urbanisme).
- Vue à protéger - non constructive (L.151-23 du Code de l'urbanisme).
- Vue à protéger - constructive (L.151-23 du Code de l'urbanisme).

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Adress remarquable (L.151-25 du Code de l'urbanisme).
- Alignement d'arbres à conserver ou à créer (L.151-23 du Code de l'urbanisme).
- Contraintes écologiques à préserver (L.151-23 du Code de l'urbanisme).
- Voie à protéger ou à créer (L.151-23 du Code de l'urbanisme).
- Voie à protéger (L.151-23 du Code de l'urbanisme).
- Espace paysager à protéger (L.151-23 du Code de l'urbanisme).
- Parcours culturels à préserver (L.151-23 du Code de l'urbanisme).
- Bâtiment classé (L.151-23 du Code de l'urbanisme).
- Zone humide à protéger (L.151-23 du Code de l'urbanisme).
- Plan (trou et cours d'eau) à protéger (L.151-23 du Code de l'urbanisme).
- Voie à protéger (L.151-23 du Code de l'urbanisme).
- Cours d'eau à protéger.
- Secteur de performances énergétiques et environnementales améliorées (L.151-21 du Code de l'urbanisme).
- Secteur prioritaire de restauration (L.211-1 du Code de l'urbanisme).

Volumétrie et implantation des constructions

- Alignement obligatoire.
- Recul minimum des constructions.
- Recul obligatoire (L.111-6 du Code de l'urbanisme).
- Règle particulière de hauteur.
- Règle particulière d'implantation au sol.
- Règle particulière de hauteur.
- Secteur de règles particulières.
- Marge de recul sur le secteur Plateau de la M4.

Orientations d'aménagement et de programmation

- Orientations d'aménagement et de programmation.

Mixité fonctionnelle

- Unité commerciale RDC (L.151-16 du Code de l'urbanisme).

OAP intercommunale côtière



LES STYLES CLASSIQUES

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Hautes cheminées

Bow-window

Toiture à forte pente ou mansardée
Ardoises Zinc



Soubassement

Éléments de modénatures (chainage d'angle, encadrement de fenêtre, linteaux... en pierre de taille

Façade en pierre apparente ou enduite, pierre de taille ou brique

ORIENTATIONS PARTICULIÈRES

Conserver l'ensemble des éléments de modénature, les ornements, reliefs, cheminées, etc.

Lors de travaux de rénovation ou d'extension, préserver la composition d'ensemble : soubassement, étages avec hauteur sous plafond importante, toits à forte pente et mansardés le cas échéant, ouvertures en toiture, etc.

Les travaux d'isolation ne sont autorisés que par l'intérieur de la construction repérée.

Les murs et murets en pierre apparente ou tout autre matière noble (pierre de taille, brique, etc.) seront conservés.

OAP sectorielle Quartier d'habitat sud

SCHÉMA

0,9 hectare



PROGRAMMATION

- Programme

Réaliser une vingtaine de logements individuels groupés **après 2031**.

La hauteur maximale est fixée à un rez-de-chaussée + 1 étage + combles.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- Environnement

Valorisation paysagère de l'entrée du lotissement.

Transition paysagère à créer en pourtour de site, à proximité du tissu bâti existant.

Transition paysagère (10 mètres de profondeur minimum) à créer en lisière avec l'espace agricole
- Mobilités

Voie d'accès au site (localisation indicative)

Principe de liaison douce vers la coulée verte et les équipements sportifs.

Circulation agricole à conserver.
- Paysage, patrimoine et forme urbaine

Marge de retrait des constructions de 5 mètres minimum par rapports aux voies ou retrait identique aux constructions existantes.

OAP sectorielle Grande rue

SCHÉMA

0,8 hectare



PROGRAMMATION

Programme

Réaliser au moins 20 logements en renouvellement urbain et en réhabilitation des constructions identifiées.

Logements intermédiaires et collectifs de forme urbaine compatible avec le tissu urbain historique :

- Implantation sur les limites séparatives latérales (sauf mention contraire sur le plan)
- Hauteur maximale : 13 mètres (RDC + 2 étages + combles)

- Logements individuels peu denses
 - Implantation sur les limites séparatives latérales (sauf mention contraire sur le plan)
 - Hauteur maximale : 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère. (RDC + 1 étage/comble)
- Commerces et services de proximité en rez-de-chaussée des constructions.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Environnement

- Traitement paysager et en pleine terre des espaces verts (hors accès).
- Transition paysagère à créer à proximité du tissu bâti existant. L'implantation en limite séparative y est impossible.
- Cœurs d'îlots verts à créer. Le traitement de ces espaces sera majoritairement perméable.

Paysage, patrimoine et forme urbaine

- Marge de retrait des constructions de 5 mètres minimum par rapports aux voies.
- Alignement à conserver ou recréer pour garder l'esprit de corps de ferme de la construction.

Mobilités

- Voies existantes à requalifier
- Voie d'accès au site (localisation indicative)
- Réaménager l'espace public pour y sécuriser les circulations en y favorisant les mobilités douces et la végétation.
- Parking perméable public (hors voies d'accès) à créer à proximité des commerces. Le stationnement des logements créés devra être réalisé au sein des opérations.
- Parking vélo à aménager à proximité des commerces. (emplacement indicatif)

- Murs de pierres à conserver et restaurer si nécessaire.
- Bâtiments à conserver et/ou réhabiliter.

OAP sectorielle Quartier d'habitat est

SCHÉMA 6,2 hectares



PROGRAMMATION

Programme

Achever le développement du quartier d'habitat Est, en réalisant la dernière tranche située au sud-Est du terrain, comprenant une programmation d'au moins 20 logements en extension sur une superficie d'environ 1 hectare, après 2031.

- Logements individuels peu denses
 - Hauteur maximale : 10 mètres au faitage (RDC + 1 étage/combles)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Environnement

- Traitement paysager et en pleine terre des espaces verts en préservant la vue vers l'église.
- Transition paysagère (10 mètres de profondeur minimum) à créer à proximité du tissu bâti existant et en liaison avec les espaces agricoles.
- Cosurs d'îlots verts à créer. Le traitement de ces espaces sera majoritairement perméable.

Paysage, patrimoine et forme urbaine

- Cône de vue vers l'église et le pigeonnier à préserver et valoriser.

Mobilités

- Voie d'accès au site (localisation indicative)
- Liaisons douces à créer
- Liaisons douces existantes à conserver
- Itinéraire cyclable à créer

OAP sectorielle Quartier d'habitat sud

SCHÉMA 2,7 hectares



PROGRAMMATION

Programme

Réaliser environ 50 logements intermédiaires ou collectifs et permettre également une certaine mixité fonctionnelle (services, équipements et autres fonctions compatibles avec la proximité résidentielle).

- Logements intermédiaires et collectifs qui s'insèrent tant dans leurs volumes que dans les tons et matériaux employés dans le cadre patrimonial du site (corps de ferme).
- Hauteur maximale : 13 mètres (RDC + 2 étages + combles)

★ Création d'un parc public paysager en cœur de bourg.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Environnement

- Traitement paysager et en pleine terre des espaces verts.
- Transition paysagère à créer à proximité du tissu bâti existant et en lisère avec les espaces agricoles.
- Le traitement de ces espaces sera majoritairement perméable aux eaux pluviales.
- Arbre remarquable à préserver lors de l'aménagement du parc.

Paysage, patrimoine et forme urbaine

- Permettre la reconversion de la ferme tout en préservant ses qualités architecturales et patrimoniales.
- Murs de pierres à conserver et restaurer si nécessaire.
- Marge de retrait des constructions de 5 mètres minimum par rapports aux voies et fonds de parcelle identifiés en limite du lotissement. Un épannelage des hauteurs sera assuré pour garantir une bonne transition de hauteurs avec le bâti existant.

Mobilités

- Voie d'accès au site (localisation indicative)
- Liaisons douces à créer entre le parc et le site de projet.

OAP sectorielle Quartier d'habitat sud

SCHÉMA

2,3 hectares



PROGRAMMATION

Programme

- Réalisation d'un complexe hôtelier haut de gamme d'environ 30 hébergements individuels et d'un hôtel dans le prolongement de l'actuel restaurant comptant environ 35 chambres (après 2031)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Environnement

- Traitement paysager et en pleine terre des espaces verts.
- Transition paysagère à créer à proximité du tissu bâti existant et en lisère avec les espaces agricoles.
- Le traitement de ces espaces sera majoritairement perméable aux eaux pluviales.
- Zone humide à restituer et valoriser.
- Noue à aménager dans le prolongement de la zone humide.

Mobilités

- Voie d'accès au site (localisation indicative)
- Liaisons douces à créer entre le parc et le site de projet.
- Parc de stationnement



PLUi-HM

Caen la mer

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal
Habitat et Mobilités



Merci de votre attention
Retrouvez-nous sur
<https://www.pluihm-caenlamer.fr/>

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, Habitat et Mobilités est un document d'urbanisme qui élabore à l'échelle intercommunale l'aménagement du territoire. C'est un document stratégique et réglementaire. Il détermine les règles précises d'utilisation des sols à partir desquelles le Maire délivre les permis de construire et autres autorisations du droit des sols.

Les objectifs du PLUi-HM sont les suivants :

- Une économie diversifiée, innovante et à fort potentiel
- Une économie touristique liée au patrimoine
- Une agriculture puissante
- Une politique de l'habitat liée au cadre de vie
- Des modes de déplacements en cohérence avec la dynamique de territoire
- La prise en compte de l'environnement, et du développement durable, du paysage et du patrimoine

Le PLUi-HM est le document d'urbanisme qui remplacera le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 mars 2017 et modifié le 24 juin 2021, actuellement en vigueur sur la commune.

En application des dispositions de l'article R.153-5 du code de l'urbanisme, le projet arrêté est soumis, pour avis aux communes de la communauté urbaine Caen la mer. L'avis de la commune sur le projet arrêté, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Cet avis, qui peut porter sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou sur les dispositions du règlement, sera joint au dossier d'enquête publique.

- Monsieur Bernard, s'interroge sur la concertation avec les habitants, y a-t-il eu des retours ? par ailleurs les réglementations des aménageurs sont-elles intégrées dans le futur PLUI- HM

Monsieur Bernède indique que le PLUI-HM s'imposera aux projets à venir. Concernant la communication de nombreux outils ont été mis à disposition des administrés ce qui a permis de recenser près de 700 contributions à l'échelle du territoire intercommunal.

- Monsieur Berthelin demande si la procédure en cours pour une inscription des plages du Débarquement au patrimoine mondial de l'UNESCO impact le futur PLUI-HM.

Monsieur Bernède indique que le plan de paysage est d'ores et déjà intégré et que les spécificités architecturales sont bien identifiées. Il précise que le PLUI- HM n'est pas un document figé et que celui-ci évolue au fil des réglementations applicables.

Suite à ces échanges, monsieur le Maire, après avoir remercié messieurs Bernède et Hubert pour cette présentation, propose aux membres du conseil municipal d'adopter la délibération adressée au conseil municipal qui a pour objet de rendre un avis sur le projet de PLUi-HM de Caen la mer arrêté par délibération du 10 juillet 2025.

Le Conseil municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU la délibération du 23 mai 2019 prescrivant l'élaboration du PLUi-HM et fixant les modalités de collaboration avec les communes membres,

VU la délibération du 6 juillet 2023 relative au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 10 juillet 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi-HM,

VU le projet de PLUi-HM composé des pièces suivantes :

- ✓ Pièces administratives
- ✓ Rapport de présentation (diagnostic, justifications des choix, évaluation environnementale, annexes au rapport de présentation)
- ✓ Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- ✓ Orientations d'Aménagement et de Programmation
- ✓ Programmes d'Orientations et d'Actions volet Habitat et volet Mobilités
- ✓ Règlement écrit et graphique
- ✓ Annexes

VU l'avis favorable de la commission « urbanisme » élargie à l'ensemble des membres du conseil municipal de la commune de Colleville-Montgomery sur le dossier arrêté de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat et Mobilités de Caen la mer assorti des réserves, des remarques et des demandes,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité :

EMET un avis favorable sur le dossier arrêté de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat et Mobilités de Caen la mer assorti des réserves, des remarques et des demandes suivantes :

➤ **Modifier le document intitulé : « 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation – 2. Sectorielles » - Quartier d'habitat sud (page 176) ainsi que le plan de zonage « 6.1.14. Colleville-Montgomery » s'y référant (zone 1AUh) :**

- réintégrer les parcelles cadastrées section AK n°5 et AK n°6 en zone 1AUh qui ont été classées en zone A dans le projet de PLUi-HM afin de mettre en adéquation l'OAP (zone AUc) du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, approuvé le 23 mars 2017 et modifié le 24 juin 2021 avec l'OAP - Quartier d'habitat Sud du projet de PLUi-HM (page 176). L'assiette foncière de cette OAP doit être maintenue conformément à l'OAP du PLU en vigueur sur la commune.

Des certificats d'urbanisme informatifs ont été délivrés antérieurement à l'arrêt du projet de PLUi-HM de Caen la mer. Un projet d'aménagement d'ensemble prévu au PLU actuel est en cours de finalisation et va faire l'objet très prochainement d'un dépôt d'un permis d'aménager sur l'ensemble de cette assiette foncière (AK n°5, AK n°6, AK n°7, AK n°8 et AK n°155) située lieu-dit « Le Haut Longrais ».

La concrétisation de cette opération de construction est un enjeu majeur pour le développement urbain de la commune car cette unité foncière constitue le dernier secteur à urbaniser pouvant accueillir entre autres des logements locatifs sociaux.

➤ **Modifier le plan de zonage « 6.1.14. Colleville-Montgomery » (règlement graphique) en prenant en compte les remarques suivantes :**

- Protéger le bunker de « l'ancienne batterie Morris » en « bâti patrimonial » (L.151-19 du code de l'Urbanisme) situé sur la parcelle communale cadastrée ZE 130 (vestige de guerre) située rue du Sapin Bleu.
- Protéger l'encuvement ; vestige de l'emplacement d'un canon (« ancienne batterie Morris ») situé rue du Clos du Moulin, sur la parcelle cadastrée ZE 131 à usage d'espace vert en « bâti patrimonial » (L.151-19 du code de l'Urbanisme), cet espace doit être protégé de toutes constructions et de toutes installations.
- Revoir le classement (zone At) de l'assiette foncière du site historique Hillman en localisant les ouvrages (vestiges de guerre) qui doivent faire l'objet d'une protection particulière au niveau de la DRAC. Ils doivent donc être classés comme « ensemble bâti patrimonial » (article L.151-19 du code de l'urbanisme). Ils sont situés sur les parcelles cadastrées ZB 7 à ZB15 et ZB 10, ZB 12, ZB 24, ZB 26, ZB 28, ZB 68, ZB 69, ZB 71, ZB 78, ZB 98 ,ZB 99, ZB 100 à ZB 105, ZB 118, ZB120 et ZB 122.

En effet, le site Hillman et l'ensemble des ouvrages qui l'entoure sont en cours de protection au titre des monuments historiques par la Direction Régionale des Affaires Culturelles dans le cadre du programme collectif de recherche (PCR) « Vestiges de guerre - Normandie 1939 -1945 ». Le site est classé en zone At dans le projet de PLUi-HM et n'est pas identifié comme « ensemble bâti patrimonial ».

Le site Hillman, ancien poste de commandement, rare et remarquablement conservé, présente à la fois un intérêt historique, en tant que témoin matériel de l'occupation et un intérêt patrimonial, par sa valeur architecturale et mémorielle. Les éléments recensés par la DRAC doivent être protégés de toutes constructions et de toutes installations.

- Revoir le classement des « chalets fleuris » situés rue des Dunes (parcelles cadastrées AE 68, AE 69, AE 70, AE 71, AE 72, AE 73, AE 74 et AE 76) car ils sont classés en zone U12d comme le camping des salines (hébergements touristiques). Il s'agit d'un quartier de chalets qui sont devenus des résidences principales. L'extension de ces chalets est limitée en raison du classement en zone bleue B1 du Plan de Prévention Multi-Risques de la Basse Vallée de l'Orne approuvé le 10 août 2021.
- Protéger le « Square Montgomery » situé rue de la Mer et cadastré AD 66, de toutes constructions et de toutes installations. Cette parcelle, à usage d'espace vert, accueille tous les

ans la cérémonie commémorative britannique de l'anniversaire du Débarquement autour de la statue du Général Montgomery.

Cet espace de commémoration est classé en zone U4d dans le projet de PLUi-HM de Caen la Mer. Or, ce lieu ne doit pas être constructible et donc, il doit faire l'objet d'une protection particulière.

- Protéger le « Colombier » (pigeonnier) situé sur la parcelle cadastrée AM n°152 en « bâti patrimonial » (L.151-19 du code de l'Urbanisme).
- Des « haies à conserver et à protéger » (L.151-23 du code de l'urbanisme) ont été ajoutées au règlement graphique ; leurs pertinences doivent être justifiées et surtout elles doivent faire l'objet d'une vérification sur le terrain avant validation définitive afin d'actualiser le document.
- Actualiser les « murs à protéger » classés en « bâti patrimonial », notamment ceux qui sont localisés au niveau de la rue de Ouistreham.

La liste actualisée des « haies à conserver et à protéger » ainsi que l'inventaire des « murs à protéger » sont en cours de recensement par la commune. Les modifications à apporter feront l'objet d'une transmission ultérieure, dès finalisation, à la direction de l'urbanisme pour pouvoir prendre en compte et intégrer ces corrections au document graphique (plan de zonage) du PLUi-HM de la commune.

- Revoir la préservation du point de vue sur l'église (cône de visibilité de l'église) qui est situé dans le lotissement « le Clos du Colombier », car « la vue à protéger » qui a été reportée sur le plan graphique n'est pas localisée correctement (elle n'est pas située sur les bonnes parcelles).
- Ajouter sur le plan graphique, plusieurs « liaisons douces à créer ou chemins à préserver » (L.151-38 du code de l'urbanisme) qui ont été omises, à savoir :
 - la piste cyclo-pédestre qui relie le restaurant « La Ferme Saint-Hubert » au poste de secours de la commune (longeant la rue de la Mer, le camping des Salines et l'avenue de Bruxelles)
 - la piste cyclo-pédestre qui part de l'intersection entre le chemin rural n°7 dit chemin Costil et le chemin du Haut Teurtre jusqu'à la commune de Saint-Aubin d'Arquenay
 - la piste cyclo-pédestre qui longe la rue du Château d'eau et qui relie le quartier du Becquet à la rue du Stade

- Ajouter un emplacement réservé sur la rue de Saint-Aubin d'Arquenay ou prolonger l'emplacement réservé n°9 (ER9) afin d'assurer la continuité entre cet emplacement ER9 et l'emplacement réservé n°5 (ER5) qui rejoint l'entrée de la commune de Saint-Aubin d'Arquenay.

2. Création d'une zone d'intervention du Conservatoire du littoral

Monsieur le Maire donne la parole à monsieur Deslandes délégué Normandie au conservatoire du littoral et madame Agard responsable du service intervention foncière pour une présentation du conservatoire et du projet de création d'une zone d'intervention.



Conseil Municipal de Colleville Montgomery, le 06/10/2025



Le Conservatoire du littoral

Organisme national créé en juillet 1975

Sa mission est de préserver les espaces naturels et les paysages littoraux

dans les cantons côtiers et les communes riveraines d'un lac de plus de 1 000 ha

10 délégations de Rivages

Son mode d'action : **l'intervention foncière** = acheter, mais aussi se faire affecter / attribuer des terrains (Ministère de la Défense, DPM, etc.)

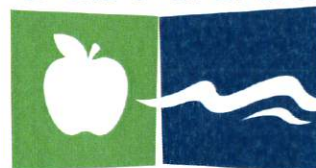
Sa mission sur le domaine acquis (mission de propriétaire) : aménager, préserver et ouvrir au public

La gestion des sites est confiée à des partenaires : collectivités, associations,...

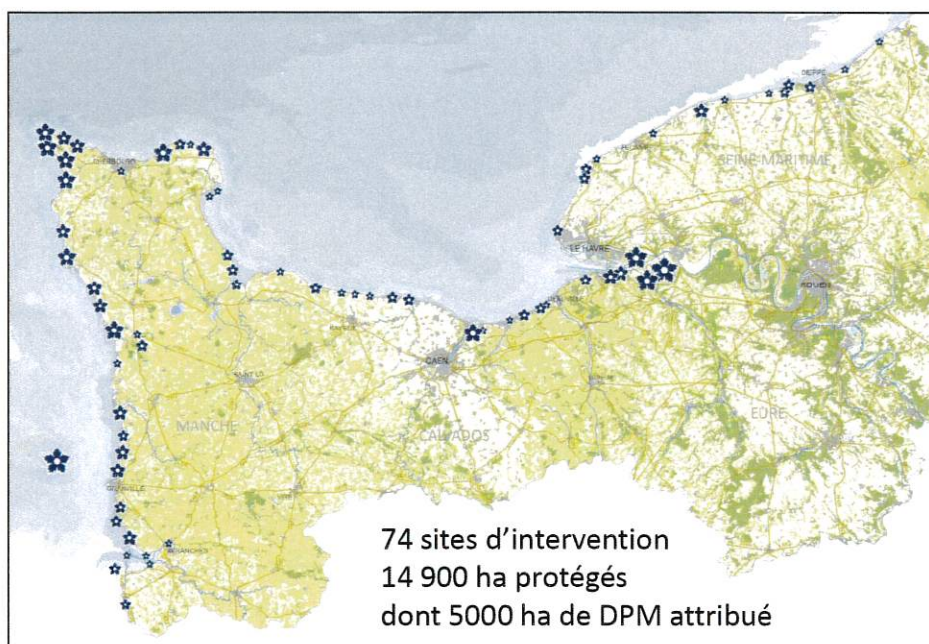
Département du Calvados : **Conseil Départemental du Calvados**



Calvados



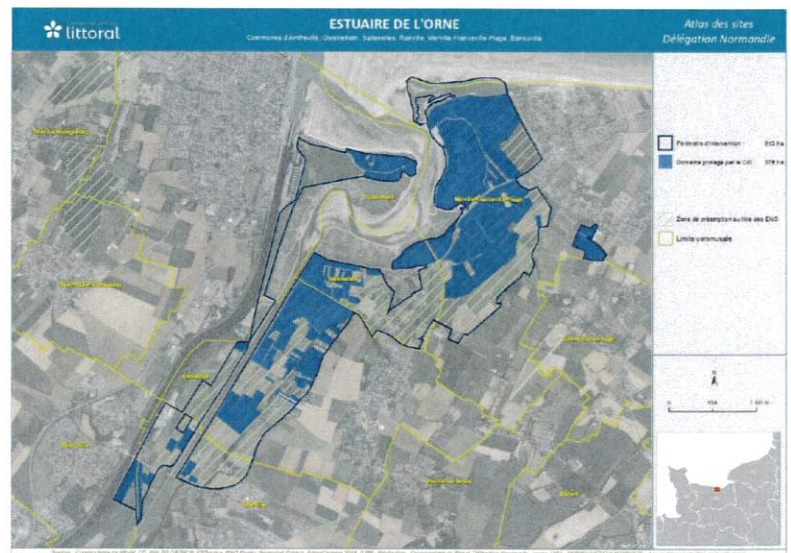
LE DÉPARTEMENT





Les effets de la maîtrise foncière

- ✳ Irréversibilité de la protection
- ✳ Pas de changement d'affectation des sols (même en cas d'évolution des documents d'urbanisme)
- ✳ Domaine public
- ✳ Encadrement des usages, orientation des activités
- ✳ Capacité d'intervention sur les milieux, mesures de gestion
- ✳ Ouverture au public



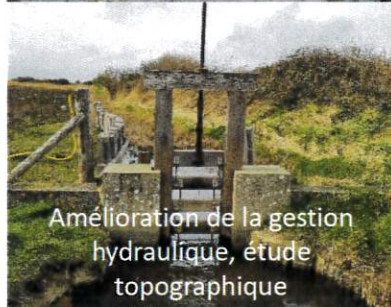
QUELQUES EXEMPLES D'ACTIONS...Marais de Ver-sur-Mer

Adaptation au recul du trait de côte : étude des usages, renforcement des partenariats et connaissances scientifiques...

Agriculture : gestion extensive des prairies humides, conversion de cultures en prairies, renforcement du bocage



Gestion écologique des milieux humides et dunaires

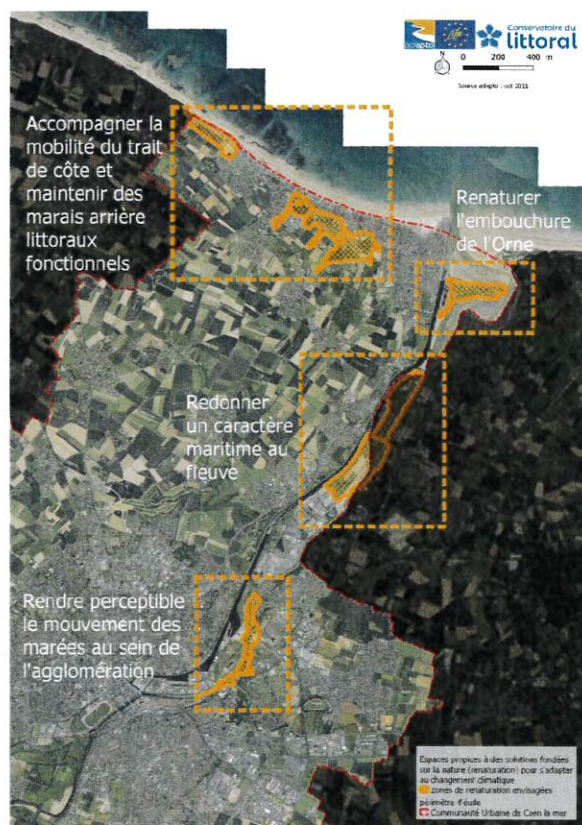


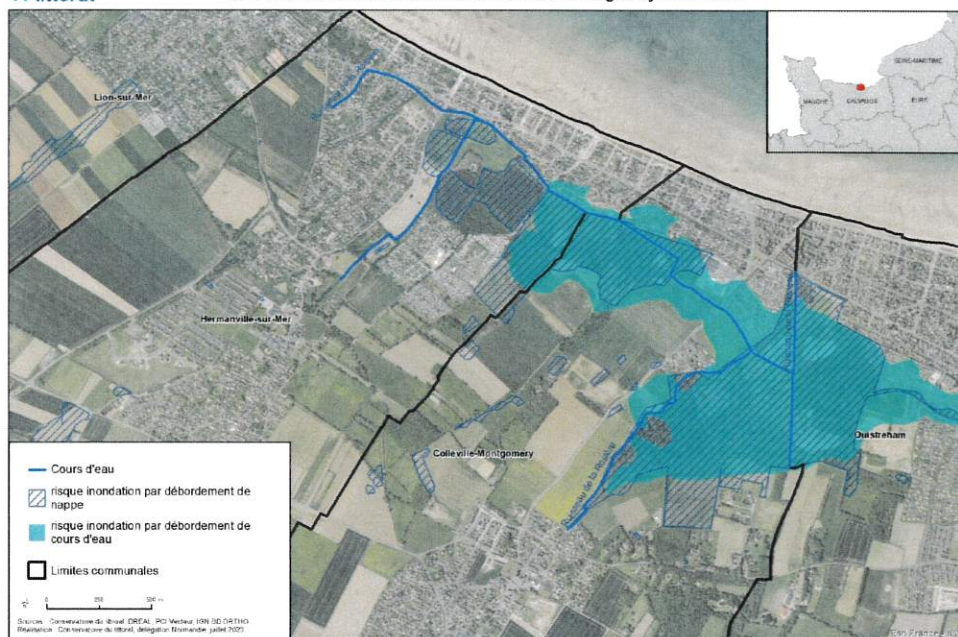
Amélioration de la gestion hydraulique, étude topographique

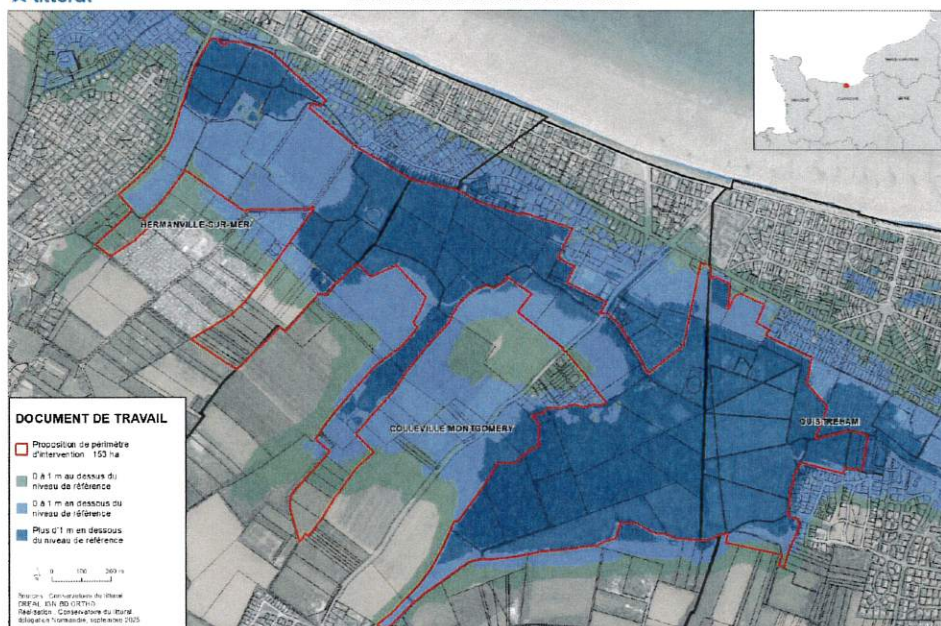


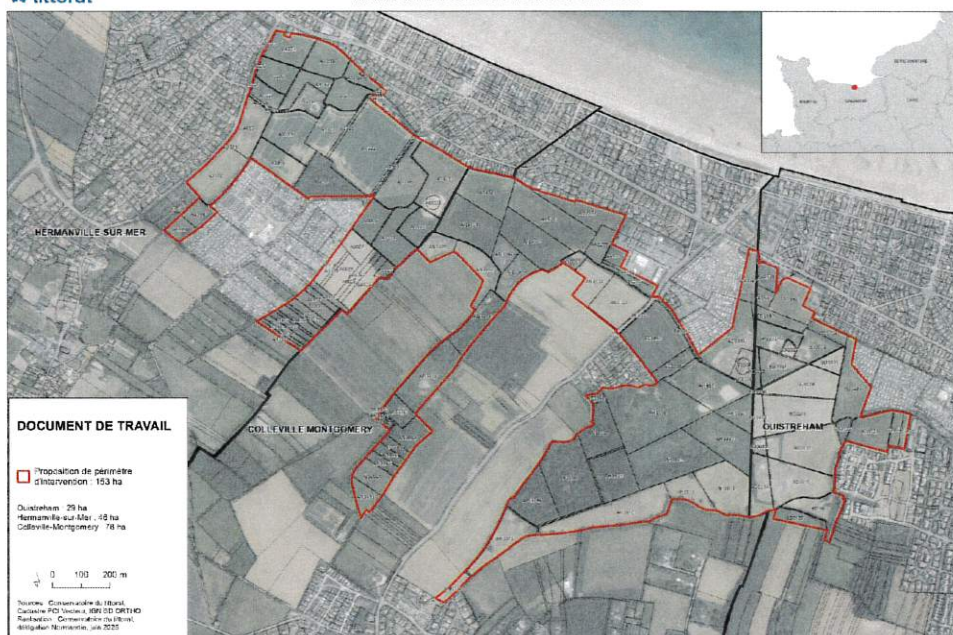
Canalisation de la fréquentation, réglementation des usages et accès, adaptation de la signalétique, reconquête de l'entrée de site...













Madame Agard précise aux membres du conseil municipal que conformément à l'article L322-1 du code de l'environnement, le Conservatoire du littoral, établissement public de l'Etat à caractère administratif, a pour mission de mener, après avis des conseils municipaux et en partenariat avec les collectivités territoriales intéressées, une politique foncière de sauvegarde de l'espace littoral et de respect des sites naturels et de l'équilibre écologique.

Le Conservatoire du littoral a sollicité par courrier en date du 07 juillet 2025, l'avis du Conseil Municipal sur un projet de création d'un périmètre d'intervention sur la commune d'une surface de 78 ha.

Ce périmètre s'inscrit dans un projet plus large de protection de ce marais arrière-littoral qui a reçu un avis favorable des communes d'Hermanville et de Ouistreham.

. L'intervention du Conservatoire du littoral permettra de garantir sur le long terme la préservation de ce marais arrière-littoral afin de conforter cette coupure d'urbanisation, d'améliorer ses fonctionnalités écologiques, de restaurer l'interface terre-mer et de favoriser la mise en place d'une gestion hydraulique fonctionnelle du marais pour répondre aux enjeux liés au changement climatique (remontées de nappe, submersion). La création de ce périmètre permettra au Conservatoire du littoral de se porter acquéreur des biens mis en vente au sein de ce périmètre. De plus, afin de garantir la maîtrise de l'ensemble des mutations foncières du secteur, le Conseil départemental du Calvados pourrait décider de l'extension de la zone de préemption Espace Naturel Sensible (ENS) existante, qui sera déléguée au Conservatoire du littoral.

Un débat s'engage au sein du conseil municipal afin d'aborder les questions d'impact auprès des gabionneurs, la continuité des projets « voie douce » mais également les aspects financiers.

Après échanges et précisions apportées par le conservatoire du littoral, le conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité :

* Emet un avis favorable à la création d'une zone d'intervention du Conservatoire du littoral tel que représenté sur le plan annexé d'une surface de 78 ha et donne un avis favorable à l'extension de la zone de préemption « Marais de Colleville- Ouistreham » par le Conseil Départemental au titre des Espaces Naturels Sensibles.

3. Approbation du procès-verbal du 07 juillet 2025

Monsieur le Maire demande s'il y a des remarques sur le procès-verbal du conseil du 07 juillet 2025.

Aucune observation, le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

4. Acquisition de deux cabanes d'étape dénommées « cyclo tente »

Monsieur le Maire donne la parole à madame Leroux qui indique aux membres du conseil municipal qu'aux termes d'une convention signée le 1^{er} février 2022, deux hébergements de type « cabane étape » pour cyclistes et marcheurs ont été mis à disposition de la commune de Colleville-Montgomery par la Communauté urbaine Caen la mer.

Cette convention avait pour objet de définir les conditions de la mise à disposition de ces deux cabanes d'étape dénommées « cyclo tente ». Il s'agit d'une expérimentation.

En raison d'une mise en service des cabanes plus difficile que prévue (mise en service début d'été 2022, communication limitée au démarrage, installations finalisées fin 2022), le Maire de Colleville-Montgomery a sollicité la Communauté urbaine de Caen la mer par courrier en date du 10 décembre 2024 pour poursuivre cette expérimentation jusqu'au 31 décembre 2025 afin de permettre une année de gestion supplémentaire.

A la fin de l'expérimentation, le matériel prêté pourra :

Soit être restitué à Caen la mer.

-Dans cette perspective de restitution des deux cabanes à Caen la mer, le démontage, la remise en état éventuelle et le transport sur un site de Caen la mer seront entièrement à la charge de la commune

Soit par délibérations concordantes de la commune et de Caen la mer, devenir propriété communale.

-Le coût de rachat sera de 40% du montant toutes taxes comprises payé par Caen la mer (hors transport) soit 2 688 euros par cabane. »

Madame Leroux précise que l'entretien des deux cabanes et les investissements sont réalisés par la commune. Pour rappel une convention est établie entre l'office de tourisme de Caen la mer afin d'assurer la gestion des réservations à ce titre l'office de tourisme prélève 10% des recettes. Depuis le début de l'expérimentation un travail important de communication a été fait afin d'étendre la notoriété de ces hébergements insolites.

Quelques chiffres afin d'étayer l'activité durant ces 4 années :

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 en cours |
|-------------------------------|---------|-----------|-----------|---------------|
| Total nuitées | 8 | 44 | 37 | 48 |
| Recette Colleville-Montgomery | 258.75€ | 1 399.68€ | 1 176.12€ | 1 525.32€ |

Monsieur Berthelin indique que si les retours sont positifs, reste cependant le problème du bruit qui est très important, il s'interroge par ailleurs sur la rentabilité financière de l'opération.

Madame Hansen précise qu'il s'agit avant tout de savoir si la rentabilité est recherchée ou de proposer un nouveau service.

Entendu l'exposé de madame Leroux et sur proposition de monsieur le Maire, le conseil municipal après en avoir délibéré à l'unanimité :

-approuve l'acquisition des 2 cabanes d'étape selon les modalités exposées et indique que les crédits seront prévus au budget 2026.

5. Convention de reversement de la taxe d'aménagement

Monsieur le Maire indique que la Communauté urbaine Caen la mer a délibéré le 26 juin 2025 sur les modalités de reversement du produit de la taxe d'aménagement au titre de l'année 2026 et années suivantes, afin de signer la nouvelle convention.

Conformément à la conférence des maires du 20 mai 2025, afin de pallier au retard de versement du produit de TA collecté par la DDFIP, la répartition au titre de l'année 2026 est reconduite à l'identique, à savoir 75% aux communes, la CU conservant 25%, sauf cas particuliers des taux majorés. A partir du 1^{er} janvier 2027, le taux de reversement de la taxe d'aménagement passera à 25% pour les communes.

Vu l'exposé de Monsieur le Maire,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2016 portant création de la communauté urbaine Caen la mer,

Vu la délibération du conseil communautaire C-2025-06-26/15 du 26 juin 2025,

Le Conseil Municipal à l'unanimité

-Approuve les termes de la convention relative au reversement de la taxe d'aménagement adressée aux membres du conseil municipal

- Autorise monsieur le Maire à signer cette convention ainsi que l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération

6. Informations et questions diverses

Monsieur Berthelin indique qu'il a adressé certaines questions à l'occasion de ce conseil municipal :

« - L'élection du nouveau Conseil municipal des jeunes va se faire d'ici la fin de l'année, un des projets du CMJ actuel est la création d'une aire de jeux, un projet a été discuté en mairie mais celui nécessite d'être retravailler sur son implantation et sa taille par rapport au projet initial pour développer un espace semblerait-il mieux adapté et plus grand. En tant que responsable avec Madame Renault de ce CMJ et afin d'informer les enfants avant la fin de leur mandature, serait-il possible d'avoir des informations sur la réalisation de ce projet ? »

Après échanges, Monsieur le Maire indique que le projet est toujours d'actualité et que son implantation aura bien lieu sur le secteur plage.

« - La page Facebook de la ville ne permet plus d'interagir avec les publications, est-ce une obligation en vue des élections ? Alors que la page est modérée et que les utilisateurs peuvent être bannis si non-respect des CGU ? »

Par mesure de précautions, à l'approche de la période dite de réserve électorale, il a été décidé en effet de suspendre les interactions toutefois rien ne s'oppose à ce que l'on revienne sur le fonctionnement initial.

« -Quelle est l'évolution de la campagne de récoltes de fonds pour la toiture de l'église ? y'a-t-il une date limite et un objectif indispensable à obtenir pour pouvoir effectuer les travaux de ce bâtiment prévu au budget ? »

- A ce jour 7 993 € de fonds collectés, la période de récolte des fonds est sur une durée de 3 ans.

« - Quid des travaux du patio de l'école et de l'office du tourisme ? »

-Monsieur Prioux indique que les projets sont toujours d'actualité et en cours

« - Comment s'est passé la saison estivale ? Animations, sauveteurs, . . . »

- Madame Botté indique que certaines animations n'ont pas rencontrées le succès escompté mais que le bilan reste positif.

Fin du conseil 21h33

Prochain conseil municipal 08 Décembre 2025

La secrétaire de séance



Conseil Municipal du 06 octobre 2025

| | | |
|--|---|---|
| Monsieur Frédéric LOINARD | Madame Dominique HANSEN | Monsieur Alain PRIEUX |
| Madame Lyliane RENAULT | Monsieur Jean-Pierre TESSIER Pouvoir à Mme Badin | Madame Maryvonne BOTTE |
| Monsieur Philippe DAOUT | Madame Marie-Christine LEROUX | Monsieur Patrick GOSSELIN Pouvoir à Mr Bernard |
| Monsieur Stéphane PLUMAT | Madame Valérie BADIN | Madame Christelle LECHARPENTIER |
| Madame Anne DUMOLARD | Monsieur Patrick BERNARD | Monsieur Alexandre BERTHELIN |
| Monsieur Sébastien LEFEVRE Pouvoir à Mme Leroux | Monsieur Thomas GOYET | Madame Aurélie CLEMENT |