



commune de VARAVILLE

## DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS approuvé le ..... 21.11 / 1981

POS RÉVISION N°1 approuvée le ..... 15.07 / 1991

PLAN LOCAL D'URBANISME approuvé le ..... 23.11 / 2012

# P.L.U. - MODIFICATION N°1 (Procédure simplifiée) APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal

en date du :

LE MAIRE  
Monsieur Joseph LETOREY

### 3a - RÈGLEMENT



# I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.123.1 à L.123.20 et R. 123.1 à R. 123.25.

## **ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **VARAVILLE** (14).

## **ARTICLE 2 : Rappel de dispositions spécifiques relatives à l'occupation des sols, applicables sur le territoire communal**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception des articles dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal.

### CLOTURES : champ d'application de la déclaration préalable

*Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

*a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;*

*b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*

*c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;*

*d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

Sur la commune en application de la délibération du Conseil Municipal du 6 avril 2012, les clôtures sont soumises à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
--

### PERMIS DE DEMOLIR :

Le permis de démolir est institué sur la commune :

- au titre de l'article R421-3 du code de l'urbanisme sur l'ensemble de la zone Ud en application de la délibération du conseil municipal du 23 novembre 2012 ;
- au titre de l'article L123-1-5 (7°) du code de l'urbanisme, pour les constructions ou ensembles de construction remarquables désignées sur le règlement graphique (plan 3b et 3c).

### DROIT DE PRÉEMPTION :

Le droit de préemption est applicable sur l'ensemble des zones urbanisées et urbanisables de la commune ;

## **ARTICLE 3 : Application des règles dans le cas de lotissements ou de divisions en propriété.**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain issu de la division en propriété ou en jouissance.

## ARTICLE 4 : Glossaire

Les définitions qui suivent visent à éclairer la lecture du règlement.

Pour les termes qui disposent d'une définition dans un code (code de l'urbanisme, du tourisme, de l'environnement, etc.), la définition en application lors de l'élaboration du PLU est rappelée ci-après pour information. Pour les autres termes, la définition donnée ci-après précise l'acception retenue pour l'application du règlement.

**Abattage : (voir coupe) :** action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

**Acrotère :** Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au-dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture.

**Affouillements et exhaussements de sol :** sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m ;

**Alignement :** limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées ;

**Annexes (à ne pas confondre avec extension) :** construction dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importantes (mais non accolées à elles), qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par la destination principale. Soit par exemple :

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que cave, abri de jardin ; les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions ;
- dans le cas d'une entreprise : un hangar secondaire, une remise, etc.;
- etc.

**Architecture contemporaine :** Sont ainsi désignées les constructions issues d'une démarche de création architecturale. Le recours à l'avis d'un expert : architecte des Bâtiments de France, architecte-conseil du département, architecte du CAUE, etc., pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

**Attique :** dernier étage d'une construction construit avec un retrait permettant la réalisation d'une terrasse. Ce retrait entre le nu du mur des étages inférieurs et celui de l'étage en attique sera au moins égale à 1,5m.

**Baie :** ouverture dans une paroi par laquelle une personne peut voir à l'extérieur en position debout sur le plancher du local ;

**Baie principale :** baie d'une pièce principale, c'est-à-dire dans laquelle séjournent ou dorment habituellement les personnes dans le cas des locaux d'habitation, ou dans laquelle travaillent les personnes dans le cas des bureaux. Les baies de cuisine seront considérées comme des baies principales ;

**Canaux :** Cours d'eau artificiels servant à la gestion des eaux de ruissellement. Ils sont sur la commune, gérés par le Syndicat de la Divette et à ce titre soumis au respect d'un certain nombre de servitudes nécessaires à leur entretien qui justifient des prescriptions de recul ou de clôture spécifiques. On les différenciera des simples fossés.

**Caravane :** véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R.111-37 du code de l'urbanisme)

**Clôture :** tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace ;

**Combles :** Ensemble formé par la couverture et la charpente d'un bâtiment ; Par extension, volume compris entre le dernier plancher haut et la toiture ;

**C.O.S.** : art R.123.10 du Code de l'Urbanisme.

Le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol ;

**Coupe** : action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres ;

**Défrichement** : toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ; ils sont interdits dans les espaces boisés classés.

**Démolition** : toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-œuvre ;

**Egout du toit** : ligne basse du pan de toiture ;

**Espaces non privatifs** : sont ainsi dénommés dans les opérations de lotissements ou de constructions groupées : la voirie automobile ou piétonne, les aires de stationnement et les espaces communs non destinés à être utilisés par un seul foyer ;

**Existant(e)** : qui a été autorisé(e) antérieurement à la date d'approbation du présent PLU ;

**Extension** : ajout à une construction existante ;

**Extension limitée** : inférieure à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ;

**Faîtage** : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture ;

**Habitations légères de loisirs** (R111-31 du Code de l'Urbanisme) :

*"Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir."*

**Hauteur des constructions (mode de calcul):**

Les ouvrages techniques : cheminées, antennes et autres superstructures de faible emprise, sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, sous l'emprise de la construction. Le terrain naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux parcelles voisines.

Cependant, dans les zones inondables ou submersibles, pour tenir compte de la cote minimale prescrite pour le plancher des différents locaux, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à cette cote de référence.

**Hauteur droite** :

Elle est mesurée au nu de la façade, du sol au point de rencontre (matérialisé au non) avec le nu de la toiture ou en cas de toiture terrasse, le haut de l'acrotère.

**Héberge** : ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale

**Hôtel** (Article D311-4 du code du tourisme) : l'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes. On désignera par "résidence hôtelière" les hôtels qui louent des appartements ;

**Immeuble d'habitation collectif** : bâtiment dans lequel est superposé même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

**Limite séparative de propriétés** : limite séparative latérale (qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens) et limite de fond de terrain (qui joint deux limites latérales) ;

**Lot** : terrain issu de la division d'un terrain ;

**Lotissement – (L442-1 du CU)** : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

*Nota : L'article R442-1 du Code de l'urbanisme précise les exceptions à cette règle.*

**Nouvelle ou nouveau** : qui est postérieur à la date d'approbation du présent PLU ;

**Résidence mobile de loisirs (Mobil Home)** (R.111-33 du code de l'urbanisme)

Est regardé comme une résidence mobiles de loisirs un véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

**Résidence service** :

La résidence service est un ensemble immobilier composé de logements et de locaux pour des services communs (Accueil, blanchisserie, locaux de restauration, de récréation, etc.).

L'acquisition des logements peut y faire l'objet d'un statut fiscal dérogatoire.

On distingue : les résidences étudiantes, séniors, de tourisme, etc.

**Résidence de tourisme** (article D321-1 du code du tourisme) :

*"la résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale".*

Elle entre dans la catégorie « hôtellerie ».

**Surface de plancher** : En application de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, " La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Sol naturel ou terrain naturel :** celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires à la réalisation de la construction ;

**Terrain ou unité foncière :** bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire ;

**Voie :** ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des voitures.

## II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE  
U

### Caractère de la zone / Rappel du Rapport de Présentation

Cette zone correspond à des quartiers urbains où dominant les logements individuels et où la mixité est la règle. Ainsi, elle pourra recevoir, en plus des constructions à usage d'habitation, les activités, services ou équipements normalement présents dans un centre urbain, s'ils sont compatibles avec sa vocation résidentielle dominante.

Elle est divisée en secteurs en fonction de leur densité et de leur capacité d'accueil existante et à venir :

- **le secteur Ua** correspond au centre du Home ; dans ce secteur qui accueille et accueillera la plupart des équipements et services à la population de la commune, la capacité d'accueil et en particulier celle de l'habitat, pourra être augmentée.
- **les secteurs Ub** regroupent des quartiers pavillonnaires de petites parcelles au Home ainsi que la partie urbanisée du Bourg, dans lesquels on souhaite maîtriser la densification tout en permettant l'évolution du bâti et de la capacité d'accueil ;
- **les secteurs Uc** regroupent des quartiers pavillonnaires plus denses qui bordent le littoral à l'Est de la commune ainsi que des quartiers de densité moyenne dont on souhaite préserver le cadre paysager et où l'on souhaite limiter le développement de la capacité d'accueil, parce qu'ils sont situés dans les espaces proches du rivage, parce qu'ils sont largement arborés, ou parce qu'ils bordent la zone inondable ;
- **les secteurs Ud** regroupent des quartiers très peu denses composés de grandes propriétés avec parc, appartenant souvent au patrimoine balnéaire de la Cote Fleurie ; leur constructibilité reste très limitée en application des orientations du PADD qui prévoient la protection des espaces naturels, des paysages et du patrimoine bâti ;

S'y ajoute :

- **des secteurs Us** correspondant aux équipements collectifs à vocation sportive ou récréative ;
- **des secteurs UT** regroupant les hébergements légers de loisirs (parcs résidentiels de loisirs ou terrains de camping-caravaning).  
*Pour plus de clarté leur règlement est porté séparément, à l'issue de celui-ci. Le règlement qui suit s'entend hors secteur UT.*

### Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. U.1

#### En cohérence avec le caractère des différents secteurs de la zone :

1°- en Us, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées ci-après sont interdites :

- les installations et constructions publiques ou d'intérêt collectif à vocation sportive ou récréative ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

- les affouillements et exhaussements de sol qui accompagnent les constructions ou ouvrages précédents ;

2° Sur le reste de la zone : Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles avec la vocation urbaine de la zone, du fait des nuisances qu'elles supposent, sont interdites. Soit en particulier :

- les constructions destinées à des activités d'entreposage, d'industrie ou d'agriculture ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les carrières ;
- le stationnement des caravanes, les terrains de camping, de caravaning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs ;

3°- De plus, sur l'ensemble de la zone :

Sur les terrains dont le sol naturel est situé à moins de 4,55m et plus de 3,55m NGF, sont interdits :

- les établissements recevant du public qui sont destinés à des enfants, des personnes malades ou handicapées ;
- la réalisation de construction sur sous-sol ;
- les clôtures pleines ;
- l'enterrement des ouvrages de stockage de fuel ou de gaz ; ils seront établis au dessus de 4,55m NGF ;

Sur les terrains dont le sol naturel est situé à 3,55m NGF et moins, sont interdits :

- les établissements ou extensions d'établissements recevant du public qui sont destinés à des enfants, des personnes malades ou handicapées ;
- les clôtures pleines ;
- l'enterrement des ouvrages de stockage de fuel ou de gaz ; ils seront établis au dessus de 4,55m NGF ;
- la reconstruction à l'identique après un sinistre dû à l'inondation ou la submersion marine ;
- les nouvelles constructions, sauf dispositions particulières prévues à l'article U2 ;

Ces dispositions ne s'appliquent qu'en l'absence de plan de prévention des risques.

## **Article U.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

### **Art. U.2**

1°- Constructions destinées à des activités artisanales ou accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui sont liées et compatibles avec l'activité urbaine sont autorisées.

2°- Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres : (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

3°- dans les zones submersibles telles qu'elles résultent du dernier atlas régional des zones sous le niveau marin :

- Sur les terrains dont le sol naturel est situé à moins de 4,55m et plus de 3,55m :
  - o Les constructions ou extensions de constructions sont autorisées si leur plancher le plus bas est établi à une hauteur au moins égale à 4,75m NGF et si, pour celles destinées à l'hébergement ou le logement, elles comprennent une zone de refuge permettant l'évacuation (étages, combles, etc.) ;
- Sur les terrains dont le sol naturel est situé à 3,55m et moins :
  - o Les travaux d'entretien, de réfection et de réduction de la vulnérabilité sont autorisés, à l'exception des remblais qui empêcheraient l'accès à une construction lors d'une submersion ;

- L'extension limitée de construction est autorisée si elle comprend ou s'ajoute à une construction qui comprend une zone de refuge permettant l'évacuation (étages, combles, etc.) ;

Ces dispositions ne s'appliquent qu'en l'absence de plan de prévention des risques.

#### 4° De plus en Ud :

- l'extension des constructions existantes sur une unité foncière et la construction de leurs annexes, restera limitée à un maximum de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions ; Elle sera réalisée de façon à ne pas dénaturer l'architecture de la construction d'origine.

### **Article U.3      Accès et voirie**

**Art. U.3**

#### I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 3 m. S'il est destiné à la desserte de plus de trois logements ou s'il a plus de 50m de longueur, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie du terrain. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

#### II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de la destination des constructions.

Les nouvelles rues auront une emprise minimale de 6m (y compris les trottoirs, le cas échéant).

Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères et, sur les voies principales, aux véhicules de transport en commun.

Les nouvelles rues en impasse seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement la possibilité de raccorder sa voirie (rue et chemin piétonnier ou cyclable), en espace non-privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës prévues ultérieurement.

### **Article U.4      Desserte par les réseaux**

**Art. U.4**

I - EAU POTABLE : le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

#### II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (réseau enterré, fossés ou canaux) lorsqu'il existe. En son absence ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, l'aménageur doit réaliser sur le terrain et à sa charge les

aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant le rejet.

À l'exception de ceux désignés sur le plan, Les fossés et canaux ne peuvent être busés que pour permettre le passage et ceci seulement sur la largeur de ce passage.

c) Eaux résiduelles d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ; elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :  
Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

#### **Article U.5 Superficie minimale des terrains**

Néant

**Art. U.5**

#### **Article U.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions et installations respectent les dispositions portées sur le règlement graphique ; en l'absence de prescriptions, les dispositions suivantes s'appliquent.

**Art. U.6**

Les constructions ou extensions de constructions sont implantées à une distance :

- de l'alignement des voies au moins égale à 4 m, sauf en bordure de l'avenue Coty, de l'avenue du Général Leclerc, de l'avenue des Devises et de la Rue de la Libération, où ce recul est porté à 5m.
- des berges des canaux, au moins égale à 10m ; Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.

Cependant :

- la partie d'une nouvelle construction ou l'extension d'une construction existante qui est destinée à l'accueil d'un garage avec une porte ouvrant côté rue, sera implantée avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement afin de permettre le stationnement d'un véhicule léger devant la porte.
- L'extension limitée d'une construction qui existe avant l'entrée en application du PLU et qui ne respecte pas les dispositions précédentes, est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques, à l'alignement ou en recul de celui-ci.

#### **Article U.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

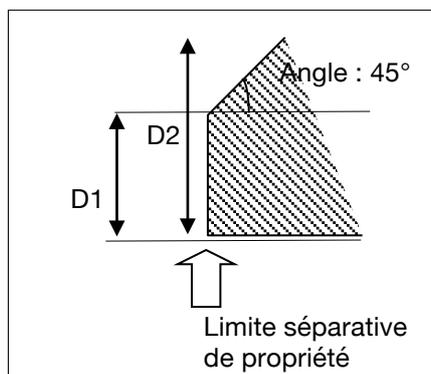
Les constructions et installations respectent les dispositions portées sur le règlement graphique (en particulier le recul le long du littoral) ; en l'absence de prescriptions, les dispositions suivantes s'appliquent.

**Art. U.7**

1- Les constructions sont implantées :

- à une distance des berges des canaux : au moins égale à 10m ; Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.
- à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de propriétés ; Cette distance sera au moins égale à 3m. En Ua et Ub : elle pourra être réduite à 2m dans une bande de 15m comptée par rapport à l'alignement.

2- Est de plus autorisée, l'implantation en limite séparative de propriété, d'une construction ou d'une extension de construction, si sa longueur sur la limite est inférieure à 15m et si elle s'inscrit dans le gabarit suivant :



D1 = hauteur droite /maximum 3m

D2= hauteur au faitage dans la bande de recul / maximum 5m

En Uc et Ud : Cette implantation en limite séparative de propriété est possible le long d'une seule limite séparative latérale de propriété (y compris à l'angle avec une limite séparative de fond de parcelle) ;

Si la construction vient s'implanter en adossement à une construction préexistante sur le fonds voisin, alors un dépassement de hauteur et de longueur est autorisé dans la limite de l'héberge de la construction mitoyenne.

- 3- L'extension limitée d'une construction qui existe avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respecte pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.
- 4- Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques, en limite séparative ou en recul.

### **Article U.8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

**Art. U.8**

En Us : néant

Sur le reste de la zone :

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus élevée des deux, avec un minimum de 4m.

Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m entre une annexe dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 3m et sa construction principale ou entre deux annexes dont les hauteurs à l'égout ou à l'acrotère sont inférieures à 3m, sous réserve, dans les deux cas, que les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- entre une construction et une piscine : il n'est retenu aucun recul minimal;
- entre une construction et un abri de jardin (c'est à dire une petite construction de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

#### **Article U.9 Emprise au sol des constructions**

**Art. U.9**

En Ua : L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

En Ub : L'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la superficie totale de l'unité foncière.

En Uc : L'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de la superficie totale de l'unité foncière.

En Ud : L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

En Us : néant

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou de superstructure publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article U.10 Hauteur des constructions**

**Art. U.10**

*Pour le mode de calcul des hauteurs :  
voir le glossaire des Dispositions Générales*

En Ua : Les constructions auront une hauteur droite maximale de 9 m et une hauteur au faitage maximale de 13m.

En Ub, Uc et Ud : Les constructions auront une hauteur droite maximale de 6 m et une hauteur au faitage maximale de 10m.

En Us : néant

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article U.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**Art. U.11**

##### I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine\* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, grâce à l'emploi des couleurs et matériaux locaux en particulier.

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Pays d'Auge est interdit.
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un quartier ou d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, type de modénature, etc.), celles-ci

pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière. Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin.

Seules sont autorisées les enseignes comportant la raison sociale ou l'objet social de l'entreprise ou de l'établissement. Elles auront une taille limitée, afin d'éviter toute surenchère publicitaire. Elles seront soit posées en drapeau soit apposées sur la façade, dans la limite de la hauteur du premier niveau de l'immeuble.

Dispositions supplémentaires pour les constructions et ensemble de construction remarquables repérés sur le règlement graphique et les secteurs Ud :

- Les annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale.
- Le caractère des façades des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque, sera respecté (ordonnancement des ouvertures ou des volumes annexes, continuité des éléments de décoration ou d'habillage, etc.) Le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque ceux-ci sont altérées, leur remise en état. La modénature et les accessoires des constructions (frontons, corniches, bandeaux, pilastres d'angles, souches de cheminées, entourages de baies, soubassements, faïtières, girouettes, etc.), les colombages ainsi que les lucarnes seront ainsi conservés et restaurés ou refaits dans le même esprit.

## II- FORMES, COULEURS ET MATERIAUX :

---

Les principaux matériaux de façades présenteront *des teintes similaires* à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge : le bois gris naturel ou teinté brun foncé, l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate), le torchis ocre ou blanc cassé, la pierre calcaire ocre jaune.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement dont la couleur reprendra celle des matériaux traditionnels du Pays d'Auge.

Pour les constructions à colombages : les colombages, les menuiseries et les huisseries pourront être colorés à la façon traditionnelle avec ces couleurs sombres ou pastel.

Lorsque la construction principale est recouverte d'un matériau, ses extensions ou annexes pourront être recouvertes de la même façon (même matériau, même pose).

Dispositions supplémentaires pour les constructions et ensemble de construction remarquables repérés sur le règlement graphique et les secteurs Ud :

Les toitures-terrasses sont seulement autorisées :

- pour la couverture de volumes secondaires d'une construction ;
- pour les terrasses d'une attique ;

## III- CLÔTURES :

---

Leur hauteur totale est limitée à 2 m.

Une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé).

Les murs en pierres ou briques apparentes seront conservés et restaurés, de même que les clôtures et portails de fer forgé, ou de barreaudage de bois ouvragés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Ils pourront être prolongés dans la même facture.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit.

Les nouvelles clôtures sur rue seront réalisées avec les éléments suivants seuls ou composés :

- une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de couleur neutre ;
- un dispositif de type "haras" à poteaux et lisses horizontales (poteaux tous les 2m environ reliés par deux lisses horizontales), de couleur bois ou blanche ;
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80m surmonté d'un dispositif à claire voie ;

En limite avec l'espace naturel ou agricole, les clôtures seront réalisées avec les éléments suivants seuls ou composés :

- une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de couleur neutre ;
- un dispositif de type "haras" à poteaux et lisses horizontales (poteaux tous les 2m environ reliés par deux lisses horizontales), de couleur bois ou blanche ;

Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limites séparatives dans le cadre fixé par les dispositions précédentes ; il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de la division en propriété ou en jouissance.

#### IV – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

---

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies existantes en bordure de voie seront conservées ; si elles ne sont pas classées, elles pourront être reconstituées en recul lors de l'élargissement de la voie, ou être arasée lors de la création d'un accès ou si la sécurité des échanges le justifie.

#### V – STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

---

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction à vocation d'habitat comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

*Cette disposition ne s'applique pas à une construction d'habitation individuelle.*

*Sauf en UA, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à un abri de jardin de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur, dès lors que par ses matériaux et couleurs, il s'inscrit harmonieusement dans la végétation du jardin.*

### Article U.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. U.12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Pour les véhicules légers, il est en particulier exigé :

Logement : deux places de stationnement par logement.

Hôtel, Résidence de tourisme ou résidence hôtelière: une place de stationnement par chambre, appartement ou unité hôtelière.

Restaurant : une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Bureaux ou commerces : 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ses obligations, les dispositions substitutives prévues par le Code de l'Urbanisme seront appliquées.

La dimension minimale d'un emplacement pour véhicule léger est de 5,00m x 2,50m rectangulaire.

Si cela est techniquement possible, il sera aménagé un espace non-clos pour recevoir l'aire de stationnement.

Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs.

### **Article U.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

**Art. U.13**

Les clôtures vertes sont constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales. Les essences à pousse rapide (troène, laurier-palme, thuya, .etc.) sont interdites.

#### Obligation de planter :

- Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales ;
- Il sera planté deux arbres par tranche de 300 m<sup>2</sup> d'unité foncière ;
- De plus, toute aire de stationnement doit être plantée au minimum de deux arbres pour 6 places de stationnement ;
- Les parcelles recevant de l'habitat, des hôtels ou des résidences de tourisme comprendront des espaces verts plantés d'arbres sur une surface au moins égale à
  - o En Ua : 15 % de la superficie de l'unité foncière ;
  - o En Ub : 30 % de la superficie de l'unité foncière ;
  - o En Uc et Ud : 50 % de la superficie de l'unité foncière ;

#### *Pour information*

*Les haies de moins de deux mètres de hauteur sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.  
Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

### **Article U.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**Art. U.14**

Le C.O.S. est fixé à :

- En Ua : 0,35
- En Ub : 0,30
- En Uc : 0,25
- En Ud : 0,10
- En Us : néant

Il n'est pas applicable :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (les résidences-service, ou résidences de tourisme ne sont pas comprises dans cette exception) ;
- à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Pendant une période de 10 ans, il ne pourra être construit sur les terrains qui seraient détachés que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés.

## **Caractère de la zone / Rappel du Rapport de Présentation**

La zone UT regroupe les terrains recevant des parcs résidentiels de loisirs ou des terrains de camping-caravaning.

### **Article UT.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

**Art. UT.1**

Dans les zones inondables ou situées à moins de 3,55 m NGF, sont interdites :

- toute clôture ou ouvrage de nature à entraver l'écoulement de la crue ;
- toute nouvelle construction ou toute nouvelle implantation de résidences mobiles de loisir ou d'habitations légères de loisir ;
- la réalisation de construction sur sous-sol ;
- les constructions ou les extensions de construction de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol à l'exception des annexes qui ne sont pas destinées à l'hébergement ou le logement ;
- la reconstruction après un sinistre dû à l'inondation ou la submersion marine ;
- l'enterrement des ouvrages de stockage de fuel ou de gaz ; ils seront établis au dessus de 4,55m NGF ;

Sur le reste de la zone, en cohérence avec le caractère de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol **autres que celles** qui suivent sont interdites :

- les terrains de camping et de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les constructions et installations techniques, d'accueil, pour les sports ou pour les loisirs qui sont liées au précédentes ;
- le logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des occupations autorisées ;
- les équipements publics ;
- les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux équipements d'infrastructure et aux aménagements paysagers d'intérêt collectif ;

### **Article UT.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Art. UT.2**

Dans les zones submersibles telles qu'elles résultent du dernier atlas régional des zones sous le niveau marin :

- le plancher des nouvelles constructions sera établi à une cote au moins égale à 4,75m ;
- les travaux d'entretien, de réfection et de réduction de la vulnérabilité sont autorisés, à l'exception des remblais qui empêcheraient l'accès à une construction lors d'une submersion ;

Ces dispositions ne s'appliquent qu'en l'absence de plan de prévention des risques.
---

### **Article UT.3      Accès et voirie**

**Art. UT.3**

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements de la zone et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique, en particulier lors des manœuvres d'entrée et de sorties des grands véhicules qui fréquentent le secteur.

Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

### **Article UT.4      Desserte par les réseaux**

**Art. UT.4**

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

Le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (réseau enterré, fossés ou canaux) lorsqu'il existe. En son absence ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, l'aménageur doit réaliser sur le terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant le rejet.

À l'exception de ceux désignés sur le plan, Les fossés et canaux ne peuvent être busés que pour permettre le passage et ceci seulement sur la largeur de ce passage.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

### **Article UT.5      Superficie minimale des terrains constructibles**

**Art. UT.5**

Néant.

### **Article UT.6      Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

**Art. UT.6**

Les nouvelles constructions seront implantées à une distance

- de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 10 m.
- à une distance de l'alignement des autres voies (pédestres ou cyclables) au moins égale à 5m.
- des berges des canaux, au moins égale à 10m ; Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt collectif, qui seront implantées suivant leurs nécessités techniques, à l'alignement ou en recul de celui-ci.

**Article UT.7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Art. UT.7**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés doit être au moins égale à 10 mètres. Cette distance est réduite à 5m pour les résidences mobiles de loisir ou les habitations légères de loisir.

Toute construction est implantée à une distance berges des canaux : au moins égale à 10m ; Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques, en limite séparative ou en recul.

**Article UT.8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

**Art. UT.8**

Néant.

**Article UT.9      Emprise au sol des constructions**

**Art. UT.9**

Néant.

**Article UT.10      Hauteur des constructions**

**Art. UT.10**

*Pour le mode de calcul des hauteurs :  
voir le glossaire des Dispositions Générales*

Les constructions auront une hauteur droite maximale de 6 m et une hauteur au faitage maximale de 11m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Article UT.11      Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**Art. UT.11**

**I – HARMONIE GÉNÉRALE**

---

Chaque projet d'aménagement justifiera de l'harmonie générale créée entre les constructions et les habitations légères de Loisirs ou les résidences mobiles de loisirs, en proposant une gamme de couleurs et de matériaux compatible avec le paysage urbain et rural environnant. Ainsi :

- Les couleurs vives sont interdites ;
- Les toitures seront de couleur sombre : couleur ardoise, couleur petites tuiles vieilles, vert foncé ou gris moyen.

**II - CLÔTURES :**

---

Leur hauteur est limitée à 2 m.

Elles seront constituées soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de couleur neutre, soit d'un dispositif de type "haras" à poteaux et lisses horizontales, en bois ou en béton peint en blanc.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.

### III – LOCAUX OU ESPACES POUR LE STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

Les opérations d'aménagement comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

### IV - AIRES DE STATIONNEMENT :

Elles seront plantées et l'imperméabilisation des surfaces strictement limitées (par l'emploi de matériaux de stabilisation des sols non imperméables, types dalles engazonnées, etc.).

#### **Article UT.12      Conditions de réalisation des aires de stationnement**

**Art. UT.12**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **Article UT.13      Espaces libres et plantations**

**Art. UT.13**

Néant.

#### **Article UT.14      Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**Art. UT.14**

Néant.

# III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE  
AU**

## Caractère de la zone / Rappel du Rapport de Présentation

Cette zone naturelle est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension du bourg de Varaville. Elle pourra recevoir des logements et tous commerces, équipements ou services compatibles avec sa destination dominante : l'habitat.

On distingue **un secteur AUv** spécifiquement réservé aux espaces verts, aménagements paysagers collectifs et installations récréatives qui viennent agrémenter la zone AU.

## Article AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

### Art. AU.1

1°- Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent avec l'habitat sont interdites, soit en particulier:

- les constructions destinées à des activités d'entreposage, d'artisanat, d'industrie ou d'agriculture
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes, les terrains de camping, de caravaning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs ;

2°- De plus, sur l'ensemble de la zone :

Sur les terrains dont le sol naturel est situé à moins de 4,55m et plus de 3,55m NGF, sont interdits :

- les établissements recevant du public qui sont destinés à des enfants, des personnes malades ou handicapées ;
- la réalisation de construction sur sous-sol ;
- les clôtures pleines ;
- l'enterrement des ouvrages de stockage de fuel ou de gaz ; ils seront établis au dessus de 4,55m NGF ;

Sur les terrains dont le sol naturel est situé à 3,55m NGF et moins, sont interdits :

- toute nouvelle construction à l'exception de celles prévues en AU2 ;
- les clôtures pleines ;
- l'enterrement des ouvrages de stockage de fuel ou de gaz ; ils seront établis au dessus de 4,55m NGF ;
- la reconstruction à l'identique après un sinistre dû à l'inondation ou la submersion marine ;

Ces dispositions ne s'appliquent qu'en l'absence de plan de prévention des risques.

3°- En AUv sont interdites :

- Toute construction, à l'exception des abris de jardin, c'est à dire des petites constructions de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3m de hauteur totale ;
- Toute aire de stationnement ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- Le camping et le caravaning ;

## **Article AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Art. AU.2**

### 1°- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La zone sera ouverte à l'urbanisation pour des opérations d'aménagement qui respectent les Orientations d'Aménagement (pièce 2b).

Elle pourra être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus par ces orientations d'aménagement et le règlement. Cependant, l'urbanisation prévue par une opération d'aménagement (constructions + viabilisation) qui ne couvrirait qu'une partie de la superficie d'un secteur urbanisable ne pourra pas être de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste du secteur, ce qui exclut le détachement de lots en limite de secteurs).

2°- Occupations présentes avant l'entrée en application du PLU : l'extension limitée des constructions existantes est autorisée ; leur changement de destination est autorisé dans la limite des destinations autorisées en AU1.

3°- Constructions destinées à des activités économiques : Seules celles qui sont compatibles (du fait des nuisances qu'elles supposent ou des risques qui leur sont associés) avec le caractère résidentiel du secteur sont autorisées.

4°- Dans les zones submersibles telles qu'elles résultent du dernier atlas régional des zones sous le niveau marin :

- Sur les terrains dont le sol naturel est situé à moins de 4,55m et plus de 3,55m NGF : Les constructions ou extensions de constructions sont autorisées si leur plancher le plus bas est établi à une hauteur au moins égale à 4,75m NGF et si, pour celles destinées à l'hébergement, elles comprennent une zone de refuge permettant l'évacuation (étages, combles, etc.) ;

- Sur les terrains dont le sol naturel est situé à 3,55m NGF et moins :

- Les travaux d'entretien, de réfection et de réduction de la vulnérabilité sont autorisés, à l'exception des remblais qui empêcheraient l'accès à une construction lors d'une submersion ;
- L'extension limitée de construction est autorisée si elle comprend ou s'ajoute à une construction qui comprend une zone de refuge permettant l'évacuation (étages, combles, etc.) ;

Ces dispositions ne s'appliquent qu'en l'absence de plan de prévention des risques.

## **Article AU.3 Accès et voirie**

**Art. AU.3**

### I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 3 m. S'il est destiné à la desserte de plus de trois logements ou s'il a plus de 50m de longueur, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est bordé de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

### II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de la

destination des constructions. Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères.

Les nouvelles rues auront une emprise minimale de 6m, y compris les trottoirs.

Les chemins pédestres ou cyclables auront une largeur minimale de 3 m.

Les nouvelles rues en impasse seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement la possibilité de raccorder sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable), en espace non-privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës prévues ultérieurement.

#### **Article AU.4 Desserte par les réseaux**

**Art. AU.4**

I - EAU POTABLE : le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (réseau enterré, fossés ou canaux) lorsqu'il existe. En son absence ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, l'aménageur doit réaliser sur le terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant le rejet.

À l'exception de ceux désignés sur le plan, Les fossés et canaux ne peuvent être busés que pour permettre le passage et ceci seulement sur la largeur de ce passage.

c) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ; elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :  
Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

#### **Article AU.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. AU.5**

Néant.

#### **Article AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

**Art. AU.6**

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5 m. Cette distance peut être réduite à 3 m pour les parties de constructions ne comprenant pas de garage ouvrant sur la voie.

Les constructions sont implantées à une distance des autres voies (chemins) au moins égale à 3 m.

Elles sont implantées à une distance des berges des canaux, au moins égale à 10m ; Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des

services d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques, à l'alignement ou en recul de celui-ci.

**Article AU.7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Art. AU.7**

Le long des limites séparatives de propriété qui ne sont pas des limites de zone : Les constructions sont implantées en limite séparative de propriétés ou à une distance de celle-ci au moins égale à 2m ;

Le long des limites séparatives de propriété qui sont des limites de zone : Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3m.

Le long des berges des canaux : Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à 10m ; Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques, en limite séparative ou en recul.

**Article AU.8      Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

**Art. AU.8**

Pour les constructions qui ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne sera jamais inférieure à 2 m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables, ni aux piscines, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Article AU.9      Emprise au sol des constructions**

**Art. AU.9**

Néant.

**Article AU.10      Hauteur des constructions**

**Art. AU.10**

*Pour le mode de calcul des hauteurs :  
voir le glossaire des Dispositions Générales*

Les constructions auront une hauteur droite maximale de 6 m et une hauteur au faitage maximale de 13m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Article AU.11      Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**Art. AU.11**

**I – HARMONIE GÉNÉRALE**

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine\* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité

environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, grâce à l'emploi des couleurs et matériaux locaux en particulier.

Ainsi :

- Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Pays d'Auge est interdit.
- Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un quartier ou d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, type de modénature, etc.), celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les constructions en matériaux de fortune sont interdites.

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière. Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin.

## II-FORMES, COULEURS ET MATERIAUX :

---

Les principaux matériaux de façades présenteront *des teintes similaires* à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge : le bois gris naturel ou teinté brun foncé, l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate), le torchis ocre ou blanc cassé, la pierre calcaire ocre jaune.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents, recevront un enduit ou un parement dont la couleur reprendra celle des matériaux traditionnels du Pays d'Auge.

Pour les constructions à colombages : les colombages, les menuiseries et les huisseries pourront être colorés à la façon traditionnelle avec ces couleurs sombres ou pastel.

## III- CLÔTURES :

---

Leur hauteur est limitée à 2 m.

Une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé).

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit.

Les nouvelles clôtures sur rue seront réalisées avec les éléments suivants seuls ou composés:

- une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de couleur neutre ;
- d'un dispositif de type "haras" à poteaux et lisses horizontales (poteaux tous les 2m environ reliés par deux lisses horizontales), de couleur bois ou blanche.
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80m surmonté d'un dispositif à claire voie,

En limite avec le secteur AUv, l'espace naturel ou l'espace agricole, les clôtures seront réalisées avec les éléments suivants seuls ou composés :

- une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de couleur neutre ;
- un dispositif de type "haras" à poteaux et lisses horizontales (poteaux tous les 2m environ reliés par deux lisses horizontales), de couleur bois ou blanche ;

Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limites séparatives dans le cadre fixé par les dispositions précédentes ; il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de la division en propriété ou en jouissance.

#### IV – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies existantes en bordure de voie seront conservées ; si elles ne sont pas classées, elles pourront être reconstituées en recul lors de l'élargissement de la voie, ou être arasée lors de la création d'un accès ou si la sécurité des échanges le justifie.

#### V – STOCKAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES :

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction à vocation d'habitat comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération.

*Cette disposition ne s'applique pas à une construction d'habitation individuelle.*

*Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à un abri de jardin, c'est à dire une annexe de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur, dès lors que par ses matériaux et couleurs, il s'inscrit harmonieusement dans la végétation du jardin.*

#### **Article AU.12      Conditions de réalisation des aires de stationnement**

**Art. AU.12**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il sera en particulier requis :

Constructions à usage d'habitation : Une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont au moins une place de stationnement par logement, et pas plus de deux places de stationnement par maison individuelle. Elles seront préférentiellement non-closes et aménagées en espace privatif sur le devant des terrains.

Hôtel : 1 place de stationnement pour deux chambres.

Résidence de tourisme ou résidence hôtelière : 1 place de stationnement par appartement ou unité hôtelière.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ses obligations, les dispositions substitutives prévues par le Code de l'Urbanisme seront appliquées.

#### **Article AU.13      Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

**Art. AU.13**

Les clôtures vertes sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales.

#### **OBLIGATION DE PLANTER :**

- Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales ;
- Il sera planté un arbre par tranche de 300 m<sup>2</sup> d'unité foncière, sur les espaces qui ne sont pas bâtis ;
- De plus, toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement ;
- Les parcelles recevant de l'habitat, une résidence-services ou un hôtel comprendront un espace vert planté d'arbres-tiges sur une surface au moins égale à 30 % de la superficie de l'unité foncière ;

Les opérations d'aménagement pour de l'habitat comprendront une surface plantée au moins égale à 15 % de la superficie totale de l'unité foncière ; celle-ci pourra être aménagée dans le secteur AUv. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges ; ils seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité.

**PAYSAGEMENT:**

---

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des canaux et des voies seront plantés.

Les aires de stationnement présentes en bordure des voies seront bordées de bosquets d'arbres ou de haies basses.

**Rappel :**

*Les haies seront plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,5 0m ; Les arbres le seront à une distance minimale de 2 m.  
La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction sera égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

**Article AU.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**Art. AU.14**

Équipements publics ou d'intérêt collectif : néant

Pour les autres occupations : le COS sera égal à 0,30.

Pendant une période de 10ans, il ne pourra être construit sur les terrains qui seraient détachés que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés.

## IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

ZONE  
A

### Caractère de la zone / Rappel du Rapport de Présentation

Sont classés en zone A, les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

### Art. A.1

Les occupations ou d'utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une exploitation agricole. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées ou nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Les terrains de camping, de caravanning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisir (résidence mobile de loisir, chalet, bungalow, etc.) ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif, et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;
- Les nouveaux gabions ;

De plus, dans les zones submersibles telles qu'elles résultent du dernier atlas régional des zones sous le niveau marin :

- Sur les terrains dont le sol naturel est situé à 3,55m NGF et moins, sont interdits :
  - les nouvelles constructions agricoles à l'exception des serres à usage agricole et des constructions agricoles qui ne reçoivent pas de bétail ;
  - les autres constructions (dont les logements) ou extensions de construction de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol à l'exception des annexes qui ne sont pas destinées à l'hébergement ou le logement ;
  - les clôtures pleines ;
  - l'enterrement des ouvrages de stockage de fuel ou de gaz ; ils seront établis au dessus de 4,55m NGF ;
  - la reconstruction après un sinistre dû à l'inondation ou la submersion marine ;

Ces dispositions ne s'appliquent qu'en l'absence de plan de prévention des risques.

## **Article A.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Art. A.2**

1°- Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

2°- dans les zones submersibles telles qu'elles résultent du dernier atlas régional des zones sous le niveau marin :

- les travaux d'entretien, de réfection et de réduction de la vulnérabilité sont autorisés, à l'exception des remblais qui empêcheraient l'accès à une construction lors d'une submersion ;
- Les constructions ou extensions de constructions autorisées le sont, si leur plancher le plus bas est établi à une hauteur au moins égale à 4,75m NGF et si, pour celles destinées à l'hébergement, elles comprennent une zone de refuge ou si elles s'ajoutent à une construction qui comprend une zone de refuge permettant l'évacuation (étages, combles, etc.) ; cette disposition ne s'applique pas aux serres ou aux bâtiments de stockage agricoles ;

Ces dispositions ne s'appliquent qu'en l'absence de plan de prévention des risques.

De plus :

- les constructions ou installations sont implantées dans le respect des dispositions de l'article L146-4 du Code de l'Urbanisme,
- L'extension limitée des constructions existantes est autorisée ;

## **Article A.3 Conditions de desserte et d'accès**

**Art. A.3**

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie du terrain.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles (et en particulier sur la moins importante) pour des questions de sécurité.

## **Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux**

**Art. A.4**

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. Dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur et l'étude des sols ; *Elles feront l'objet d'un contrôle du SPANC de la CCED.*

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (réseau enterré, fossés ou canaux) lorsqu'il existe. En son absence ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, l'aménageur doit réaliser sur le terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales

dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant le rejet.

À l'exception de ceux désignés sur le plan, Les fossés et canaux ne peuvent être busés que pour permettre le passage et ceci seulement sur la largeur de ce passage.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :  
Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

**Article A.5 Superficie minimale des terrains constructibles**

**Art. A.5**

Néant.

**Article A.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Art. A.6**

*Les constructions et installations respectent les prescriptions portées sur le règlement graphique, en l'absence de prescriptions, les dispositions suivantes s'appliquent.*

Les constructions sont implantées à une distance :

- RD400a, RD513 et RD27 : au moins égale à 35m de l'axe ;
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile, y compris agricole : au moins égale à 15m de l'axe ;
- Autres chemins : au moins égale à 5m de l'axe ;
- des berges de la Dives et de la Divette et des canaux : au moins égale à 10m ;
- des berges des canaux : au moins égale à 10m ; Ces bandes de recul nécessaires à leur entretien ne peuvent être clôturées ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension limitée de constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques, à l'alignement ou en recul de celui-ci.

**Article A.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

**Art. A.7**

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elle doit être implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

L'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

DE PLUS : Les constructions sont implantées à une distance des berges des canaux au moins égale à 10m ; Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques, en limite séparative ou en recul.

<b>Article A.8</b>	<b>implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	<b>Art. A.8</b>
Néant.		
<b>Article A.9</b>	<b>Emprise au sol des constructions</b>	<b>Art. A.9</b>
Néant.		
<b>Article A.10</b>	<b>Hauteur maximale des constructions</b>	<b>Art. A.10</b>
<i>Pour le mode de calcul des hauteurs : voir le glossaire des Dispositions Générales</i>		
Les constructions à usage d'habitation auront une hauteur droite maximale de 6 m et une hauteur au faitage maximale de 10m.		
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions ou installations à usage agricole.		
<b>Article A.11</b>	<b>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b>	<b>Art. A.11</b>

## I – HARMONIE GÉNÉRALE

---

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inspirer des typologies balnéaires et rurales propres au Pays d'Auge.

Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine\* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, grâce à l'emploi des couleurs et matériaux locaux en particulier.

Ainsi, les principaux matériaux de construction visibles présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge : le bois gris naturel, peint, ou teinté brun foncé, l'ardoise avec les teintes grises ou bleu-grises, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate), le torchis ocre ou blanc cassé, la pierre de Caen.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur reprendra les couleurs des matériaux traditionnels du Pays d'Auge.

Les colombages, les menuiseries et les huisseries pourront être colorés à la façon traditionnelle.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment doit respecter le caractère général existant pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

## II - CLÔTURES (dispositions ne s'appliquant pas à la clôture des parcelles agricoles):

Leur hauteur est limitée à 2 m.

Les murs en pierres ou briques apparentes seront conservés et restaurés, de même que les clôtures et portails de fer forgé, ou de barreaudage de bois ouvragés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Ils pourront être prolongés dans la même facture.

Elles seront constituées soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de couleur neutre, soit d'un dispositif de type "haras" à poteaux et lisses horizontales, en bois ou en béton peint en blanc.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit.

### III – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (alignements d'arbres, parcs ...) seront maintenues. Les haies existantes en bordure de voie ou de canaux seront conservées ; elles pourront être reconstituées en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

#### **Article A.12      Conditions de réalisation des aires de stationnement**

**Art. A.12**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **Article A.13      Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

**Art. A.13**

Les haies seront constituées d'essences locales.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

#### **Article A.14      Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**Art. A.14**

Néant.

# IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE  
N

## Caractère de la zone / Rappel du Rapport de Présentation

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non :

- 1° - où l'intérêt des milieux naturels et/ou la qualité des sites ou des paysages qui les composent justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation. Elle se divise en deux secteurs :
- un secteur **Nm**, correspondant à l'estran et à la partie maintenue en espace naturel des dunes d'une part, à la zone de marais située à l'Est de la RD513, d'autre part ; Elle comprend les espaces remarquables au titre de la Loi Littoral
  - un secteur **Nr** aménagé (ou aménageable) pour des activités récréatives ;
- 2° - où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix communaux de développement, dans une perspective de développement durable du territoire, justifient la limitation du développement de l'urbanisation.
- Y est délimité un secteur **Nv**, réservé à une aire de grand passage pour les Gens du Voyage.

## Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. N.1

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites, dans la limite des dispositions de l'article N2 :

- Les constructions agricoles recevant de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les nouvelles constructions à destination, d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'entrepôt ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier, à l'exception de l'extension limitée des constructions existantes ;
- Les nouveaux gabions ;
- Les terrains de camping, de caravaning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisir (résidence mobile de loisir, chalet, bungalows, etc.) ;
- Le stationnement de caravanes, sauf en Nv ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- Les carrières ;
- Les abris de fortune ;

### De plus sont interdites :

Dans les zones submersibles telles qu'elles résultent du dernier atlas régional des zones sous le niveau marin :

- a- Sur les terrains dont le sol naturel est situé à 3,55m NGF et moins,

- les nouvelles constructions sont interdites à l'exception :
    - des serres à usage agricole ;
    - des constructions agricoles qui ne reçoivent pas de bétail ;
    - des extensions de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
  - les clôtures pleines ;
  - l'enterrement des ouvrages de stockage de fuel ou de gaz ; ils seront établis au dessus de 4,55m NGF ;
  - la reconstruction après un sinistre dû à l'inondation ou la submersion marine ;
- b- sur les terrains dont le sol naturel est situé entre 3,55m NGF et 4,55m NGF : les nouvelles constructions sont interdites à l'exception :
- des serres à usage agricole ;
  - des constructions agricoles qui ne reçoivent pas de bétail ;
  - des extensions ;

Ces dispositions ne s'appliquent qu'en l'absence de plan de prévention des risques

**Article N.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Art. N.2**

**1°- En Nm** seules les utilisations et occupations du sol suivantes sont autorisées. Elles le sont aux conditions suivantes et sous réserve de respecter les conditions fixées par l'article L146-2 du Code de l'Urbanisme :

- les aménagements légers et objets mobiliers nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel ou à son ouverture au public (cheminements aménagés dont pistes cyclables, objets mobiliers, poste d'observation, installations sanitaires, poste de secours, aires de stationnement, etc.) sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- les aménagements (dont les affouillements et exhaussements de sols), ouvrages (dont réseaux) et installations d'intérêt collectif nécessaires à l'accès en mer, la défense contre la mer, la sécurité en mer et sur les plages ou la lutte contre les inondations ;
- l'extension limitée des constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- la reconstruction d'un gabion (installation de tir à poste fixe) s'il a été déclaré avant l'entrée en application du PLU ;

**2°- En Nr**, seules les utilisations et occupations du sol suivantes sont autorisées ; elles le sont aux conditions suivantes :

- les aménagements légers et objets mobiliers nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel ou à son ouverture au public (cheminements aménagés dont pistes cyclables, objets mobiliers, poste d'observation, installations sanitaires, poste de secours, aires de stationnement, aire de pique nique, etc.);
- les aménagements et installations liées au golf ou à des activités récréatives (pêche, activité équestre, etc.) si elles ne dénaturent pas le site ainsi que les affouillements et exhaussements de sols qui les accompagnent, s'ils ne sont pas de nature à aggraver l'inondabilité des secteurs riverains ;
- Les aménagements, travaux et installations d'intérêt collectif nécessaires à la lutte contre les inondations ;
- l'extension limitée des constructions existantes, régulièrement autorisées ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages

et des espaces naturels (en particulier, en préservant la fonctionnalité des zones humides);

**3°- En Nv** seuls les aménagements et installations nécessaires à l'accueil d'une aire de grand passage pour les gens du voyage sont autorisés ;

#### **4°- Sur le reste de la zone :**

*Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve :*

- *qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des milieux naturels et à la qualité des paysages ;*
  - *que la capacité des réseaux et voies existants le permette,*
  - *que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement de destination (dans les limites des destinations prévues par l'article N1 ou son extension.*
- les constructions et installations agricoles, à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur changement de destination ultérieur sera interdit.
  - l'aménagement, le changement de destination des constructions existantes ainsi que leur extension limitée et la construction de leurs annexes ;
  - les équipements publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation ou qui sont nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel,
  - les affouillements et exhaussements de sol sous réserve que des plantations en assurent l'insertion dans le paysage.

#### **5°- Sur l'ensemble de la zone**

1°- Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

2°- Dans les sols argileux : Du fait des risques liés au retrait-gonflement des argiles, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques précisant les techniques de constructions (fondations / structures) adaptées à la nature des sols.

3°- dans les zones submersibles telles qu'elles résultent du dernier atlas régional des zones sous le niveau marin :

- les travaux d'entretien, de réfection et de réduction de la vulnérabilité sont autorisés, à l'exception des remblais qui empêcheraient l'accès à une construction lors d'une submersion ;
- Les constructions ou extensions de constructions autorisées le sont, si leur plancher le plus bas est établi à une hauteur au moins égale à 4,75m NGF et si, pour celles destinées à l'hébergement, elles comprennent une zone de refuge permettant l'évacuation (étages, combles, etc.) ou, si elles s'ajoutent à une construction qui comprend une zone de refuge ; cette disposition ne s'applique pas aux serres ou aux bâtiments de stockage agricoles ;
- Le changement de destination n'est autorisé que s'il contribue à une réduction de la vulnérabilité ;

Ces dispositions ne s'appliquent qu'en l'absence de plan de prévention des risques.
---

### **Article N.3 Conditions de desserte et d'accès**

### **Art. N.3**

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie du terrain.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles (et en particulier sur la moins importante) pour des questions de sécurité.

Aucune création d'accès ne sera autorisée sur les RD27 et RD513.

#### **Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux**

**Art. N.4**

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. Dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur et l'étude des sols ; *Elles feront l'objet d'un contrôle du SPANC de la CCED.*

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (réseau enterré, fossés ou canaux) lorsqu'il existe. En son absence ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, l'aménageur doit réaliser sur le terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant le rejet.

À l'exception de ceux désignés sur le plan, Les fossés et canaux ne peuvent être busés que pour permettre le passage et ceci seulement sur la largeur de ce passage.
--

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION : Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### **Article N.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. N.5**

Néant.

#### **Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Art. N.6**

Les constructions seront implantées à une distance :

- de l'axe de la RD513, RD400a et de la RD27 : au moins égale à 100 m ;
- de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile : au moins égale à 5 m ;
- de l'axe des autres chemins : au moins égale à 5 m ;
- des berges de la Dives et de la Divette et des canaux : au moins égale à 10m ;
- des berges des canaux : au moins égale à 10m ; Ces bandes de recul nécessaires à leur entretien ne peuvent être clôturées ;

Dispositions générales :

L'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes, ainsi que la

construction de leurs annexes est néanmoins autorisée dès lors qu'elles ne réduisent pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif.

#### **Article N.7            Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

**Art. N.7**

Toute construction nouvelle est implantée soit en limite séparative de propriétés, soit à une distance de celle-ci au moins égale à 4 m.

Les constructions sont implantées à une distance des berges de la Dives, de la Divette et des canaux au moins égale à 10m ;

L'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

#### **Article N.8            Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

**Art. N.8**

La distance entre deux bâtiments non-contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

#### **Article N.9            Emprise au sol des constructions**

**Art. N.9**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

#### **Article N.10          Hauteur maximale des constructions**

**Art. N.10**

*Pour le mode de calcul des hauteurs :  
voir le glossaire des Dispositions Générales*

En Nr, Nv et Nm : néant.

Sur le reste de la zone :

Les constructions à usage d'habitation auront une hauteur droite maximale de 6 m et une hauteur au faitage maximale de 10m.

**I – HARMONIE GÉNÉRALE**

---

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inspirer des typologies balnéaires et rurales propres au Pays d'Auge.

Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine\* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, grâce à l'emploi des couleurs et matériaux locaux en particulier.

Ainsi, les principaux matériaux de construction visibles présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge : le bois gris naturel, peint, ou teinté brun foncé, l'ardoise avec les teintes grises ou bleu-grises, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate), le torchis ocre ou blanc cassé, la pierre de Caen.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur reprendra les couleurs des matériaux traditionnels du Pays d'Auge.

Les colombages, les menuiseries et les huisseries pourront être colorés à la façon traditionnelle.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment doit respecter le caractère général existant pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

**III - CLÔTURES (*dispositions ne s'appliquant pas à la clôture des parcelles agricoles*) :**

---

Leur hauteur est limitée à 2 m.

Les murs en pierres ou briques apparentes seront conservés et restaurés, de même que les clôtures et portails de fer forgé, ou de barreaudage de bois ouvragés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Ils pourront être prolongés dans la même facture.

Elles seront constituées soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de couleur neutre, soit d'un dispositif de type "haras" à poteaux et lisses horizontales, en bois ou en béton peint en blanc.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit.

**IV – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :**

---

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (alignements d'arbres, parcs ...) seront maintenues.

Les haies existantes en bordure de voie ou de canaux seront conservées ; elles pourront être reconstituées en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

**Article N.12      Conditions de réalisation des aires de stationnement**

**Art. N.12**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

**Article N.13      Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

**Art. N.13**

Les haies seront constituées d'essences locales.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

**Article N.14      Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**Art. N.14**

Néant.

# V- ANNEXES

---

## Rappel du texte des articles d'ordre public en application lors de l'élaboration du PLU :

### R.111-2 : SALURITE ET SECURITE PUBLIQUE

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

### R.111-4 : ARCHEOLOGIE

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

### R.111-15 : RESPECT DE L'ACTION D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

*Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

### R.111-21 : RESPECT DU PATRIMOINE URBAIN, NATUREL ET HISTORIQUE

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*

## Rappel pour information :

### ADAPTATIONS MINEURES :

*L123-1 : (...) Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.*

*L424-3: Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'elle est assortie de prescriptions, oppose un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables*

### L.111-3 : RECONSTRUCTION- RESTAURATION D'UN BATIMENT

*La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

*Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.*

#### L.123-1-12 : REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

*Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*

*Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*

*En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.*

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.*

#### L130-1 ESPACES BOISES CLASSES

*Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.*

*(...)*

*Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :*

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;*
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;*
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.*

*La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.*

**LOTISSEMENTS DONT LES REGLES D'URBANISME  
SONT MAINTENUES ; LEUR REGLEMENT EST  
REPRODUIT CI-APRES :**

**1- LOTISSEMENT SAINT JOSEPH**

**2- LOTISSEMENT DES PANORAMAS**

**3- LOTISSEMENT DU CLOS DES SABLES**

**COMMUNE DE VARAVILLE**

**LOTISSEMENT**

**ST JOSEPH**

DOSSIER : ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES DU LOTISSEMENT  
HOPITAL SAINT JOSEPH  
NATURE : MODIFICATIF AUX REGLEMENTS DU LOTISSEMENT  
DATE : 18 décembre 2001  
REFERENCE : GP/JH

DROIT DE TIMBRE PAYE SUR ETAT  
AUTORISATION du 30 septembre 1983

L'AN DEUX MILLE UN

Le dix huit décembre

Maître Guy PIGAUX , Notaire, associé de la Société Civile Professionnelle  
dénommée "Gérard AIZE, Eric SPOOR et Guy PIGAUX, notaires associés" titulaire  
d'un office Notarial ayant son siège à DIVES-SUR-MER , Calvados , Le Pont de  
Cabourg , soussigné,

A reçu le présent acte en la forme authentique à la requête de :  
Monsieur Claude VERNHES retraité, demeurant à COLOMBES (92700) 28  
rue des Cerisiers.

Agissant au nom et pour le compte et en qualité de Président de l'Association  
des Propriétaires du Lotissement St Joseph au HOME VARAVILLE, 7 avenue du  
Grand Hôtel.

Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une assemblée générale  
des propriétaires du Lotissement St Joseph dont un exemplaire du compte-rendu  
délibération de l'assemblée du syndicat des propriétaires du Lotissement St Joseph en  
date du 20 octobre 2001 est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Préalablement à l'acte objet des présentes, le requérant a exposé ce qui suit :

### EXPOSE

Le lotissement de l'Association de l'Hôpital St Joseph sis à VARAVILLE  
(Calvados) avenue Malhéné, rue Guillaume le Conquérant, avenue du Grand Hôtel,  
rue Centrale et avenue de Cabourg, a fait l'objet d'un dépôt de pièces et notamment du  
règlement du lotissement concernant la première tranche, et la deuxième tranche  
établi suivant acte reçu par Maître Pierre AIZE Notaire à DIVES SUR MER, le 16  
août 1963, dont une expédition a été publiée au bureau des Hypothèques de CAEN  
(2<sup>ème</sup> bureau), le 4 octobre 1963 volume 1616 numéro 28.

- d'un second dépôt de pièce relatif au modificatif du règlement des servitudes  
concernant la première tranche et applicable également à la deuxième tranche, établi

suisant acte reçu par Maître Pierre AIZE, Notaire sus nommé, le 31 mai 1966 publié au deuxième bureau des Hypothèques de CAEN le 21 juillet 1966 volume 2191 numéro 2.

- et d'un troisième dépôt de pièce contenant notamment le règlement des servitudes du lotissement (troisième tranche) établi suivant acte reçu par Maître Pierre AIZE Notaire sus nommé, le 7 Août 1968 dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de CAEN le 14 février 1969 volume 2964 numéro 11.

- Les propriétaires du Lotissement St Joseph se sont réunis et ont décidé d'ajouter aux règlements du lotissement sus visés, à la rubrique "Caractéristiques des constructions" des tranches du lotissement St Joseph numérotées :

- 1- suivant l'arrêté préfectoral du 24 novembre 1961,
- 2- suivant l'arrêté préfectoral du 20 décembre 1963 pour les lots 26,27 et 28 destinés à recevoir chacun une villa
- 3- suivant l'arrêté préfectoral du 20 juin 1966.

Les paragraphes suivants :

**VERANDA** : les marges de recul par rapport aux limites des lots peuvent être de 3 mètres au minimum pour une véranda assurant la protection climatique du bâtiment principal, si la hauteur de celle-ci n'excède pas 3 mètres au faîtage et si sa surface au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, sous réserve de l'accord signé des propriétaires limitrophes. En cas de contestation, l'association des propriétaires du lotissement St Joseph tranche en dernier ressort après consultation des parties.

**ABRI DE JARDIN** : l'implantation d'un seul abri de jardin non habitable est autorisé en arrière de la maison par rapport à la rue, jusqu'à la limite séparative des lots, à condition que sa hauteur par rapport au sol n'excède pas 2,5 mètres au faîtage et que sa surface au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup>, sous réserve de l'accord signé des propriétaires limitrophes. En cas de contestation, l'association des propriétaires du lotissement St Joseph tranche en dernier ressort après consultation des parties.

Les constructions des vérandas et des abris de jardin doivent respecter l'harmonie du bâtiment principal et s'intégrer au site.

### DEPOT DE PIECE

Monsieur VERNHES ès qualité, a par ces présentes déposé à Maître PIGAUX Notaire sus nommé et l'a requis de mettre au rang de ses minutes à la date de ce jour en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière, l'original du texte à rajouter à la rubrique "Caractéristiques des constructions" des règlements du Lotissement dont s'agit.

Monsieur VERNHES ès qualités, reconnaît expressément que la signature apposée sur cette pièce émane bien de lui, voulant et entendant par les présentes que ce document produise tous les effets d'un acte authentique comme s'il avait été originairement établi en la forme notariée.

Laquelle pièce après avoir été certifiée sincère et véritable par le comparant et revêtue de la mention d'usage par le Notaire soussigné est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

#### PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes et de ses annexes sera publiée au deuxième bureau des Hypothèques de CAEN par les soins du Notaire soussigné.

#### POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires à tout clerc ou employé du Notaire soussigné en vue de mettre cet acte en harmonie avec tous documents d'Etat civil, cadastraux ou hypothécaires.

#### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par le requérant qui s'y oblige.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile à DIVES SUR MER, en l'Etude du Notaire soussigné.

#### DONT ACTE EN TROIS PAGES.

La lecture de cet acte a été donnée aux parties par le Notaire soussigné qui les a fait signer.

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES,

En l'Etude du Notaire soussigné,

Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte comprenant :

- pages.....( )
- renvois .....( )
- mots nuls .....( )
- lignes nulles.....( )
- chiffres nuls .....( )
- blancs bâtonnés...( )

*Handwritten signature or initials*

## LOTISSEMENT CLOS SAINT-JOSEPH VARAVILLE

(Maintien des règles du cahier des charges du lotissement, demande du 2/07/1988)

### ↓ 1<sup>ère</sup> tranche – Dossier n°2678 (20 lots + 24 et 25) :

- Arrêté Préfectoral de création en date du 24/11/1961,
- Arrêté Préfectoral modificatif en date du 19/09/1962 (additif au règlement des servitudes du 16/09/1961), extension du périmètre du lotissement, suppression des lots 21, 22 et 23, remplacés par les lots 24 et 25 (destinés à un centre administratif et à un commerce),
- Arrêté Préfectoral en date du 13/05/1963 autorisant la vente ou la location des parcelles du lotissement,
- Demande de Monsieur Bizet (géomètre expert) en date du 15/03/1972, de modifier l'Arrêté Préfectoral visant les lots 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 12, 13, 14 et 15 (pas d'Arrêté Préfectoral),
- Arrêté modificatif des articles III-1 ; III-2 ; III-3 du règlement du lotissement en ce qui concerne la réalisation de vérandas et d'abris de jardin en date du 31/05/2001.

### ↓ 2<sup>ème</sup> tranche – Dossier n°2678 (4 lots) :

- Arrêté Préfectoral de création en date du 24/11/1961,
- Arrêté Préfectoral en date du 20/12/1963, autorisant l'Hôpital Saint-Joseph à lotir un terrain lui appartenant (2<sup>ème</sup> tranche), à vendre et à louer les parcelles de ce lotissement,
- Arrêté Préfectoral en date du 24/09/1965, approuvant le plan parcellaire modificatif du lotissement 2<sup>ème</sup> tranche, le modificatif complétant l'article II/1 du règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement (2<sup>ème</sup> tranche) (agrandissement lot n°29),
- Arrêté modificatif des articles III-1 ; III-2 ; III-3 du règlement du lotissement en ce qui concerne la réalisation de vérandas et d'abris de jardin en date du 31/05/2001.

### ↓ 3<sup>ème</sup> tranche – Dossier n°3467 (25 lots) :

- Arrêté Préfectoral de création en date du 20/06/1966,
- Arrêté Préfectoral en date du 20/11/1967 autorisant la vente ou la location des parcelles du lotissement,
- Arrêté Préfectoral en date du 1/06/1977 approuvant le plan de masse et parcellaire partiel modifié du lotissement approuvé par arrêté préfectoral susvisé du 20/06/1966, les parcelles n°1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 12, 13, 14 et 15 sont supprimées et remplacées par les nouveaux lots n° 26, 27, 28, 29, 30, 31 et 32, la réserve relative au lot n°25 figurant à l'article II/1 du règlement des servitudes est annulée,
- Arrêté en date du 6/12/1993 l'autorisation d'implanter une construction sur les lots 17 et 18,
- Arrêté modificatif des articles III-1 ; III-2 ; III-3 du règlement du lotissement en ce qui concerne la réalisation de vérandas et d'abris de jardin en date du 31/05/2001.



LOTISSEMENT DE LA PROPRIETE  
appartenant à l'HOPITAL St JOSEPH

REGLEMENT DES SERVITUDES

CHAPITRE I - DESIGNATION

Article I/1 - Le lotissement que l'HOPITAL SAINT JOSEPH se propose de créer est situé à VARAVILLE et plus précisément au HOME. Le morcellement aura pour but la vente de parcelles propres à recevoir des immeubles à caractère définitif d'habitation, à usage de résidences principales ou de résidences secondaires, et répondant à toutes les exigences de règlement sanitaire.

Article I/2 - Le lotissement comprendra 2 tranches. La première tranche, seule, fait l'objet du présent dossier et elle prévoit 23 lots numérotés de 1 à 23, dont les dimensions, limites et superficies sont portées au plan parcellaire ci-annexé. Ces superficies, calculées graphiquement, seront calculées définitivement après l'approbation du présent dossier et après le bornage des lots sur le terrain.

Article I/3 - Chaque lot est indivisible et ses limites ne peuvent être modifiées, même par convention, entre acquéreurs de lots voisins.

CHAPITRE II - NATURE DES CONSTRUCTIONS

Article II/1 - Le lotissement est réservé à la construction d'habitations individuelles, exclusivement.

Article II/2 - Les acquéreurs devront entreprendre leurs constructions dans un délai de 2 ans à compter de la date d'acquisition. Il est interdit de commencer l'exécution du programme de construction par des annexes.

CHAPITRE III - CARACTERISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

A- IMPLANTATION ET VOLUME

Article III/1 - Le plan de servitudes ci-annexé précise les surfaces maxima au sol où il est possible d'édifier des bâtiments, leur orientation générale, les marges de recul par rapport à l'alignement des voies, les marges d'isolement minima par rapport aux limites des lots. Ces marges sont au minimum de 5 mètres.

En aucun cas, il ne pourra être dérogé à ces dispositions.

*mises*

Article III/2 - Tout bâtiment principal et les annexes qui y seraient adjointes devront être obligatoirement implantés dans les zones de construction figurées au plan des servitudes, sans augmentation possible des zones non aedificandi.

Sur les parcelles 13 à 21, la façade principale des bâtiments devra obligatoirement être implantée à la distance de l'alignement fixé au plan.

Article III/3 - néant

#### B- MATERIAUX ET ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

Article III/4 - Les matériaux légers sont interdits, aussi bien pour le gros-oeuvre qu'en ce qui concerne la toiture.

La commune de VARAVILLE ayant un programme d'aménagement, les acquéreurs devront respecter le dit programme.

Les constructions en préfabriqué léger, même les types homologués par le M.L.R. sont interdites.

Se reporter aux articles 7/2 et 7/3 du programme d'aménagement de la commune.

*n'existe plus  
contaminé de fibre*

Article III/5 - Les projets de construction, avant leur transmission à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire réglementaire, devront être soumis à l'approbation de l'architecte chargé de coordonner les opérations dans le lotissement, Monsieur VERDOT. Dans le cas où Monsieur ~~VERDOT~~ cesserait ses fonctions pour quelque cause que ce soit, le lotisseur ou à défaut la Commune de VARAVILLE pourvoirait à son remplacement.

#### CHAPITRE IV - CLOTURES ET PLANTATIONS

Article IV/1 - Les clôtures en façade devront être conformes aux modèles dont le plan est ci-joint. Des haies vives pourront être plantées en arrière elles seront entretenues et taillées à la hauteur uniforme de 1m 20.

En ce qui concerne les clôtures latérales, celles-ci devront être constituées par du grillage gantois doublé de haies vives, le modèle de ces clôtures ~~sera~~ ~~être~~ joint au dossier.

Les clôtures sur rue, dont le type est prévu au dossier, ne devront être doublées d'aucune plantation sur une distance de 10 mètres mesurée à partir du sommet des angles formés par les croisements des voies.

Article IV/2 - Les espaces compris dans les marges de reculement le long des voies seront réservées aux pelouses, fleurs et arbustes, à l'exclusion de toute culture potagère.

Chaque acquéreur devra planter, par 50m<sup>2</sup> de superficie, au moins un arbre d'ornement choisi dans l'espace des conifères.

Un alignement d'arbre sera obligatoirement créé à 3m de la façade en retrait de l'alignement.

Ces plantations, tant d'ornement que ceux prévus le long des voies, devront faire l'objet d'une étude particulière (choix des essences, emplacement, etc...) de l'architecte chargé de la réalisation du lotissement.

Article IV/3 - Les parcelles devront être tenues en parfait état d'entretien et de propreté, dès leur acquisition. Tous dépôts de matériaux, sauf à l'occasion des travaux, ou de combustible sont interdits.

CHAPITRE V - ASSAINISSEMENT

Article V/1 - La commune de VARAVILLE n'étant pas pourvue d'un réseau d'assainissement, chaque acquéreur devra pourvoir sur son propre fonds, à l'évacuation :

- 1°- des matières usées au moyen d'une fosse septique munie de filtres bactériens et drains superficiels d'absorption.
- 2°- des eaux ménagères au moyen de drains superficiels d'absorption.

L'ensemble de ces installations devra être conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire départemental.

Article V/2 - La commune n'ayant pas d'égout pour eaux pluviales, les eaux de ruissellement seront absorbées par des drains superficiels.

CHAPITRE VI - TENUE DU LOGEMENT

ASSOCIATION SYNDICALE

CHAPITRE VII - APPLICATION DU REGLEMENT

Article VII/1 - Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlements d'ordre public relatifs, notamment, au plan d'Urbanisme et au permis de construire.

Article VII/2 - Toute modification du présent règlement ou des documents annexés devra être approuvé par le Préfet.

CHAPITRE VIII - ESPACE VERT

Article VIII/1 - L'Hôpital Saint-Joseph cède à la Commune de Varaville un terrain situé en arrière de la Chapelle. La Commune créera, comme elle l'entendra, un Parking, mais, dans le cas où un agrandissement de la Chapelle serait décidé, la Commune permettrait l'agrandissement de la parcelle de la Chapelle pour que celle-ci se prolonge vers le Nord.

Le long de l'Avenue du Grand Hôtel, la Commune devra, comme les particuliers, planter les arbres d'ornement prévus à l'article IV/2 ci-dessus. Entre les arbres, le stationnement des voitures devra être interdit, la Commune pourra poser des bancs ou créer des parterres.

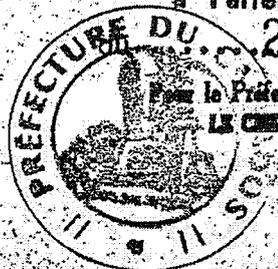
Vu  
L'Admin. *SAINT-JOSEPH*  
de l'Hôpital  
*Pierre Larroussé*  
N° 4  
HÔPITAL SAINT-JOSEPH  
PARIS

4° DIVISION - 4° BUREAU

Vu pour être annexé

à l'arrêté préfectoral

24 NOV. 1961.



Pour le Préfet et par autorisation,  
LE CHEF DE BUREAU,

*Rouff*

2<sup>e</sup>ème Tranche

Division des Affaires  
Economiques & du Plan

3<sup>e</sup> Bureau

LE PREFET DU CALVADOS,  
Officier de la Légion d'Honneur,

VU en date du 24 Novembre 1961 l'arrêté préfectoral autorisant l'Hôpital ST Joseph, 7 rue Pierre Larousse à PARIS à créer un lotissement (1<sup>ère</sup> tranche) sur un terrain lui appartenant situé à VARAVILLE, Avenue Malhène, Rue Guillaume-le-Conquérant, Avenue du Grand Hôtel, Rue Centrale et Avenue de Sabourg (R.N. n° 814) ;

VU en date du 7 Septembre 1963 la lettre par laquelle Monsieur RIZET, géomètre à CAEN, sollicite, au nom de l'Hôpital ST Joseph, l'autorisation de lotir un terrain appartenant à cet Hôpital et situé Avenue Malhène et Avenue du Grand Hôtel, au Nord du lotissement approuvé par arrêté préfectoral susvisé du 24 Novembre 1961 ;

VU les plans relatifs à ce lotissement ;

VU l'avis du Maire de VARAVILLE ;

VU en date des 21 Septembre et 28 Novembre 1963 les rapports du Directeur Départemental de la Construction ;

VU le Code de l'Urbanisme et de l'Habitation ;

VU le décret n° 58-1466 du 31 décembre 1958, relatif aux lotissements ;

VU le décret n° 59-898 du 28 juillet 1959, fixant, en application du décret susvisé n° 58-1466 du 31 décembre 1958, les formes et délais d'instruction des demandes d'autorisation de lotissements et notamment son article 7 ;

VU le décret n° 61-1298 du 30 Novembre 1961, portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 91 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation et notamment ses articles 9 à 12 ;

VU le plan d'Urbanisme approuvé de la commune de VARAVILLE ;

Considérant que conformément aux dispositions du plan d'urbanisme de la commune de VARAVILLE la partie Nord du terrain dont l'Hôpital ST Joseph envisage le lotissement est grevée d'une servitude non-aedificandi sur une profondeur de 30 mètres en bordure de la plage, l'autre partie de ce terrain étant soumise à une servitude de boisement.

Considérant, par ailleurs, que :

- 1°) il est envisagé de transformer, en appartements, l'ancien Préventorium édifié sur le lot n° 29.
- 2°) tous les lots sont desservis par des voies serties des réseaux d'eau et d'électricité.

.../

- A R R E T E -

ARTICLE 1er. - L'Hopital ST Joseph, 7 Rue Pierre Larousse à PARIS est autorisé, sous réserve des droits des tiers, à louer une propriété lui appartenant, située à VARAVILLE, Avenue Malhène et Avenue du Grand Hotel, conformément aux plans annexés au présent arrêté et auxquels aucune modification ne pourra être apportée sans l'autorisation préalable de l'administration préfectorale.

ARTICLE 2. - Cette autorisation ne préjuge pas la décision à intervenir en ce qui concerne la transformation, en appartements, de l'ancien préventorium édifié sur le lot n° 29.

ARTICLE 3. - Ce lotissement comprend 4 lots numérotés de 26 à 29, conformément au plan visé et annexé au présent arrêté.

ARTICLE 4. - L'Hopital ST Joseph devra réaliser dans les conditions prévues au plan et dans le délai maximal de six mois à compter de la date du présent arrêté, le passage pour piétons destiné à relier l'Avenue du Grand Hotel et l'Avenue Malhène.

ARTICLE 5. - Est autorisée, sous réserve des droits des tiers, la vente ou la location des lots; préalablement à la vente ou à la location de chaque lot, il sera délivré par le Préfet, sur papier libre, en double exemplaire et sans frais, à la requête et sous la responsabilité de l'Hopital ST Joseph un certificat mentionnant l'accomplissement des formalités prévues par le chapitre premier du décret susvisé n° 58-1466 du 31 décembre 1958, relatif aux lotissements; mention de ce certificat devra figurer, sous peine de nullité, dans l'acte de vente ou de location; un exemplaire de ce certificat demeurera annexé audit acte; l'autre sera adressé au bénéficiaire du lot.

ARTICLE 6. - Les dispositions du Règlement du lotissement (1ère tranche) de l'Hopital ST Joseph, autorisé par arrêté préfectoral susvisé du 24 Novembre 1961 sont applicables aux lots n° 26 et 27 et devront figurer dans les actes de vente ou de location de ces lots; en outre, il devra être inséré dans lesdits actes une clause stipulant que les lots considérés sont soumis à une servitude de boisement prévue au plan d'urbanisme de la commune de VARAVILLE.

ARTICLE 7. - L'acte de vente du lot n° 28 devra mentionner que ce lot :

1°) pourra convenir, soit à la construction d'une villa, soit à la création d'un terrain de jeux.

2°) est soumis à une servitude de boisement prévue au plan d'urbanisme de la commune de VARAVILLE.

.../

Thiracain (27)  
30/1/1961 (26)  
certainement (28)  
résidence (29)

ARTICLE 8. - Il devra être stipulé dans l'acte de vente du lot n° 29 que conformément aux dispositions du plan d'urbanisme de la commune de VARAVILLE ce lot est grevé d'une servitude non-aedificandi sur une profondeur de 30 mètres en bordure de la Plage, l'autre partie dudit lot étant soumise à une servitude de boisement.

ARTICLE 9. - Aucune construction ne pourra être édifiée dans le lotissement sans la délivrance par l'autorité compétente, de l'alignement conforme au plan visé et d'un permis de construire, dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

ARTICLE 10. - Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Directeur Départemental de la Construction, l'Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées, le Maire de VARAVILLE sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une ampliation sera adressée au Directeur des Contributions Directes (Service du Cadastre).

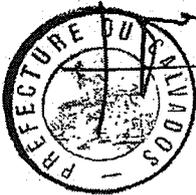
Fait à CAEN, le 20 DEC. 1963

LE PREFET,

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général,

Signé : DUCHÊNE-MARULLAZ

Pour ampliation  
L'Attaché de Préfecture  
Chef de Bureau



3<sup>e</sup> - Tranche

4384

COMMUNE DE VARAVILLE

A

LOTISSEMENT SAINT-JOSEPH

TROISIEME TRANCHE

Jacques BLLET  
Géomètre-Expert D. E. L. G.  
47, Rue Neuve-Saint-Jean

l: 3467

CAEN 14

Le 10 Novembre 1965

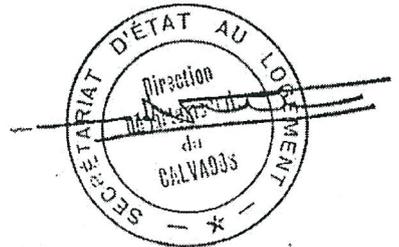
MU pour être annexé  
à l'arrêté préfectoral  
du ... 20 JUIN 1966 ...

Pour le Préfet et par délégation  
Pour l'ingénieur en Chef,  
Directeur Départemental du Logement  
Le CHEF du SERVICE de l'URBANISME

REGLEMENT DES SERVITUDES

CHAPITRE I

DESIGNATION



Article I/1 - Le lotissement de l'Hôpital SAINT-JOSEPH a pour but le morcellement d'un terrain sis à VARAVILLE, au lieu-dit LE HÔME en vue de la vente de parcelles propres à recevoir des immeubles à caractère définitif d'habitation, à usage de résidences principales "ou de résidences secondaires", et répondant à toutes les exigences du règlement sanitaire.

Article I/2 - Le lotissement comprend 25 lots, numérotés de 1 à 25, dont les dimensions limites et superficies sont portées au plan parcellaire ci-annexé.

Ces surfaces graphiques ne seront définitivement calculées qu'après implantation du lotissement, par le géomètre du lotisseur qui dressera les plans individuels qui seront annexés aux actes de vente.

Article I/3 - Chaque lot est indivisible et des limites ne peuvent être modifiées, même par convention entre acquéreurs de lots voisins.

CHAPITRE II

NATURE DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER

Article II/1 - Le lotissement est réservé à la construction d'habitations individuelles exclusivement, sauf le lot 25 qui est destiné à une bande de garages et une cour en copropriété.

Chaque lot ne pourra contenir qu'un seul logement.

Article II/2 - Les acquéreurs devront entreprendre leurs constructions dans un délai de 4 ans à compter de la date d'acquisition. Il est interdit de commencer l'exécution du programme de construction par les annexes.

### CHAPITRE III

#### CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Article III/1 - Le plan masse ci-annexé précise les marges de reculement <sup>sur rapport</sup> aux alignements des bâtiments à édifier, leur orientation générale. D'autre part, les marges de reculement par rapport aux limites séparatives ne peuvent être inférieures à 5 mètres. En aucun cas il ne pourra être dérogé à ces dispositions. *Les masses indiquées ne sont que figuratives pour les lots où la construction est libre.*  
Le nombre d'étages est limité à :  
un rez-de-chaussée, un étage droit et un comble aménagé. La hauteur à l'égout de couverture ne pourra dépasser 6 mètres et celle du faitage 12 m.

Article III/2 - Tout bâtiment principal et les annexes qui y seraient adjointes devront être obligatoirement implantés à l'emplacement fixé.

La surface construite ne pourra pas dépasser 25 % de la superficie du lot pour les pavillons isolés, 30 % pour les jumelés et 40 % pour les immeubles en mitoyenneté des deux côtés.

Article III/3 - Les seules annexes autorisées sont les garages du lot n° 25. Dans les lots à pavillons isolés, les annexes éventuelles seront incorporées aux bâtiments principaux.

Article III/4 - A PAVILLONS :

Les matériaux à utiliser pour le gros-œuvre ne pourront être que des matériaux durs - les agglomérés et briques creuses ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs - sont interdites toutes imitations de matériaux naturels tels que fausses pierres, faux pans de bois...

Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales. Les enduits seront convenablement lissés.

Toute peinture distincte de la tonalité générale de la construction est interdite. Les couleurs seront claires et choisies dans les tons suivants : blanc, gris, crème, denté...

Les toitures seront en ardoises ou en tuiles plates vieillies ou en chaume. La pente des toits ne sera pas inférieure à 35 de grés.

Article III/5



Les projets de constructions, avant leur transmission à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire réglementaire devront être soumis à l'approbation de l'architecte chargé de coordonner les opérations de construction dans le lotissement, Messieurs CONTAMIN et FINE, architectes D.P.L.G.

Article III/6 - B IMMEUBLES EN CONTINU

Les immeubles en façade de l'avenue de la Plage seront obligatoirement conformes aux schémas que Messieurs CONTAMIN et FINE, architectes, ont joint au présent dossier, et dont ils seront maître d'oeuvre.

CHAPITRE IV

CLOTURES ET PLANTATIONS - L'AVENUE DE LA PLAGE

Article IV/1 - Les clôtures en façade des voies seront obligatoirement conformes au modèle dont le plan est annexé au présent règlement, et il est conseillé de les doubler par des haies vives d'une hauteur maxima de 1,20 mètre.

Les clôtures en façade de l'avenue de la plage et les clôtures latérales jusqu'à l'alignement des immeubles seront obligatoirement constituées par des haies vives taillées à 0,80 mètre de hauteur. Elles pourront être doublées par un grillage plastifié vert d'une hauteur au plus égale à 0,80 mètre.

Les clôtures latérales seront constituées soit :

- a) de grillage et il est conseillé de le doubler par des haies vives plantées à 0,50 m de la limite séparative taillées au maximum à 1,20 m.
- b) de haies vives en mitoyenneté, plantées sur la limite séparative.

Article IV/2 - Les espaces compris dans les marges de reculément le long des voies entre l'alignement et la façade de l'habitation et ses prolongements seront réservés aux pelouses, fleurs, arbustes et arbres, à l'exclusion de toute culture potagère.

Les acquéreurs devront planter des arbres d'ornement à raison d'au moins un par 30 m<sup>2</sup> de superficie.

Une servitude est imposée pour l'entretien des arbres plantés par le lotisseur parallèlement aux façades de l'avenue de la Plage et à 2 m en retrait de l'alignement.

Article IV/3 - Les parcelles devront être tenues en parfait état d'entretien et de propreté dès leur acquisition.

Tous dépôts de matériaux - sauf à l'occasion de travaux - de combustibles etc... y sont interdits.

#### CHAPITRE V

##### ASSAINISSEMENT

Article V/1 - Les acquéreurs devront se brancher obligatoirement à l'égout communal qui sera posé par le lotisseur, pour y évacuer leurs eaux et matières usées, à l'exclusion des eaux pluviales.

Article V/2 - Les eaux de pluie seront évacuées par des drains superficiels, ou seront amenées au fil d'eau de la voie au droit de chaque habitation.

L'ensemble de ces installations devra être conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

#### CHAPITRE VI

##### TENUE DU LOTISSEMENT

Article VI/1 - L'affichage et la publicité au moyen de panneaux ou autres objets sont interdits à l'intérieur du lotissement.

Article VI/1 - Tous dépôts de matériaux (sauf à l'occasion de travaux) de combustibles etc... sont interdits sur les voies et espaces communs.

Article VI/3 - Le lotisseur aménagera les voies et réseaux dans les conditions prévues par le programme d'aménagement.

## CHAPITRE VII

### APPLICATION DU RÈGLEMENT

Article VII/1 - Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlements d'ordre public relatifs notamment, aux plans d'urbanisme et au permis de construire.

Article VII/2 - Toute modification de présent règlement ou des documents annexés devra être approuvée par le Préfet.

LOTISSEMENT DE LA PROPRIÉTÉ  
APPARTEMENT À L'HÔPITAL ST JOSEPH

ADDITIF au RÈGLEMENT DES SERVITUDES  
du 16 septembre 1961

CHAPITRE I - DESIGNATION

Article 1/1 - .... un lot est destiné au Centre Administratif Communal; un autre, est spécialement affecté au commerce,

Article 1/2 - .... les lots 21, 22, 23 sont supprimés et remplacés, après une légère extension du périmètre, par les lots 24 et 25.

Article 1/3 - .... le lot 24 destiné à un secteur commercial serait ultérieurement divisible après consultation des services intéressés, sans qu'il soit nécessaire d'obtenir l'accord des acquéreurs des autres lots.

CHAPITRE II - NATURE DES CONSTRUCTIONS

Article 11/1 - .... les lots 24 & 25, après acceptation, sont destinés : l'un au commerce, l'autre à un centre administratif.

CHAPITRE IV - CLOTURES & PLANTATIONS

Article IV/1 - .... ces dispositions ne sont pas applicables aux lots 24 & 25 pour lesquels une étude de détail sera faite par l'architecte communal.

Article IV/2 - .... ces dispositions ne sont pas applicables aux lots 24 & 25 pour lesquels une étude de détail sera faite par l'architecte communal.

Vu pour être annexé  
à l'arrêté préfectoral

du 19 SEP. 1962



Fait et par adoption,  
LE CHEF DE BUREAU,

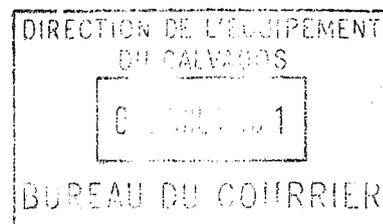
## REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de VARAVILLE

Calvados

Lotissement SAINT JOSEPH - 1<sup>ère</sup> tranche -

Dossier n°2678 - Modificatif -



Le Maire de VARAVILLE,

VU, en date du 24 Novembre 1961, l'arrêté autorisant l'Hôpital SAINT JOSEPH à créer un lotissement à usage d'habitation sur un terrain situé Avenue Malherbe, Rue Guillaume Le Conquérant, Avenue du Grand Hôtel, Rue Centrale et Avenue de Cabourg à VARAVILLE,

VU, en date du 3 Novembre 2000, la demande présentée par Monsieur le Président de l'association des propriétaires en vue de la modification des articles III-1, III-2 et III-3 du règlement du lotissement en ce qui concerne la réalisation de vérandas et d'abris de jardin,

VU, le code de l'urbanisme, notamment les chapitres V et VI (Livre III - Titre 1<sup>er</sup>) relatifs aux lotissements, et plus particulièrement l'article L315.3 fixant les conditions selon lesquelles les documents peuvent être modifiés,

VU, le plan d'occupation des sols de la commune de VARAVILLE approuvé le 15 Juillet 1991,

### CONSIDERANT :

- que la modification sollicitée est conforme aux dispositions du plan d'occupation des sols applicables à la zone UC,
- que les accords des colotis ont été recueillis dans les proportions fixées par l'article L315.3 du code de l'urbanisme,

### ARRETE :

Article 1: EST AUTORISEE la modification sollicitée, conformément à l'additif au règlement annexé au présent arrêté.

Article 2: Les autres dispositions du lotissement demeurent inchangées.

**Article 3:** Conformément aux dispositions de l'article L316.3 du code de l'urbanisme, le présent arrêté ( y compris la pièce annexée ) sera remis à l'acquéreur préalablement à la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location.

Les actes mentionneront que ces formalités ont été effectuées.

Fait à VARAVILLE, le 31 MAI 2001

Le Maire



"La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L421.2.4 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception".

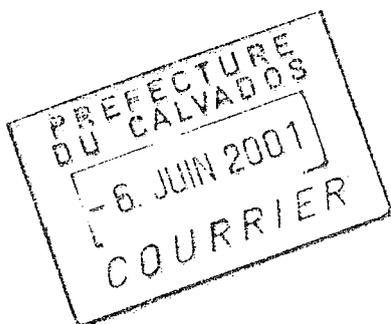
#### **INFORMATION A LIRE ATTENTIVEMENT**

**DROITS DES TIERS** : Le présent arrêté est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...).

**AFFICHAGE** : Mention de l'arrêté doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification, au minimum pendant DEUX MOIS.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire de l'arrêté qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée.

Il peut également saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai d'un recours contentieux qui doit alors être introduit dans les DEUX MOIS suivant la réponse. La non réponse dans un délai de QUATRE MOIS vaut rejet implicite.



# Association des propriétaires du lotissement St - Joseph

## Modifications apportées au règlement des servitudes

Monsieur Vernhes, président de l'association syndicale du lotissement St-Joseph, demande le modificatif du règlement des servitudes à Monsieur le Maire .

A ajouter au règlement de servitudes :

### A l'article III-1:

*Toutefois pour les tranches 1 et 3, les marges d'isolement par rapport aux limites des lots peuvent être de 3 mètres au minimum pour une véranda assurant la protection climatique du bâtiment principal, si la hauteur de celle-ci n'excède pas 3 mètres au faitage et si la surface au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> , ~~sous réserve de l'avis favorable des propriétaires limitrophes.~~ Dans l'intérêt de tous il est souhaitable que l'association des propriétaires du lotissement St - Joseph soit consultée pour avis.*

### A l'article III-2 entre les deux alinéas :

*Toutefois l'implantation d'un seul abri de jardin non habitable est autorisée en fond de parcelle jusqu'à la limite séparative des lots, sous réserve que sa hauteur n'excède pas 2.5 mètres au faitage et que sa surface au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup> , ~~sous réserve de l'avis favorable des propriétaires limitrophes.~~ Dans l'intérêt de tous il est souhaitable que l'association des propriétaires du lotissement St-Joseph soit consultée pour avis.*

### L'article III-3 des tranches 1 et 3 est remplacé par les dispositions suivantes :

*Les constructions citées aux articles III-1 et III-2 doivent respecter l'harmonie du bâtiment principal et s'intégrer dans le site.*



Vu pour être annexé  
à mon arrêté du

Varaville, le 17 août 2000



LE MAIRE

22 DEC. 2000

**COMMUNE DE VARAVILLE**

**LOTISSEMENT**

**LES PANORAMAS**

21 NOVEMBRE 1926

CAHIER DE CHARGES

LOTISSEMENT "CABOURG-PANORAMAS"

=====

RECULE  
24 VI 207  
AGENCE RECHERCHES  
ARCHITECTES  
URBANISTES

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE DE VARAVILLE

CALVADOS

Le Maire de VARAVILLE

Lotissement "Cabourg Panoramas"

Dossier Lt 1162

VU, en date des 18 JANVIER et 13 NOVEMBRE 1926, les arrêtés autorisant la création du lotissement "Cabourg Panoramas" à VARAVILLE ;

VU, en date des 18 MARS 1958, 2 JUIN 1965 et 10 SEPTEMBRE 1970 les arrêtés subséquents, modifiant les documents de ce lotissement ;

VU, en date du 2 JUILLET 1988, la demande de maintien des règles du lotissement exprimée par la majorité réglementaire des colotis ;

VU, en date du 22 AOUT 1988, l'avis favorable du Maire à cette demande de maintien ;

VU, en date du 13 OCTOBRE 1988, la demande présentée par l'Association Syndicale des propriétaires en vue de modifier le cahier des charges ;

VU, le Code de l'Urbanisme, notamment les chapitres V et VI (livre III titre 1er) relatifs aux lotissements ;

VU, le Plan d'Occupation des Sols de la commune de VARAVILLE ;

CONSIDERANT :

- Que la demande sollicitée consiste à compléter les termes de l'article IX du cahier des charges (règlement) en ce qui concerne les caractéristiques des habitations à édifier ;

.../...

- Que cette modification est compatible avec les dispositions du Plan d'Occupation des Sols ;
- Que les colotis ont donné leur accord dans les conditions prévues par les dispositions de l'article L 315.3 du code de l'urbanisme.

- A R R E T E -

**ARTICLE 1er** : EST AUTORISEE la modification de l'article IX du cahier des charges, règlement du lotissement, conformément au document annexé au présent arrêté.

**ARTICLE 2** : Les autres dispositions du lotissement demeurent inchangées et opposables.

fait à VARAVILLE le : 10 NOV. 1988

Le Maire,



*Schwall*

"La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421.2.4. du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception".

INFORMATION A LIRE ATTENTIVEMENT

**DROITS DES TIERS** : Le présent arrêté est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...).

**AFFICHAGE** : Mention de l'arrêté doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification, au minimum pendant DEUX MOIS et jusqu'à la date de délivrance du certificat mentionnant l'exécution des prescriptions imposées par l'arrêté.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire de l'arrêté qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée.

Il peut également saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai d'un recours contentieux qui doit alors être introduit dans les DEUX MOIS suivant la réponse. La non réponse dans un délai de 4 MOIS vaut rejet implicite



EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS

( ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE du 4 Avril 1988 à 14h 30 )

Le bureau constate que, par les membres présents et représentés, le quorum est atteint.

En conséquence, le Président déclare que l'assemblée peut délibérer.

.....  
.....

Cahier de Charges du Lotissement des Panoramas

....  
....

Dans ces conditions, je propose à l'Assemblée d'adopter les résolutions suivantes:

Première Résolution

Maintien du Cahier de charges du Lotissement

En application de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme, l'Assemblée Générale décide de demander à l'autorité compétente, le maintien du cahier de charges en vigueur.

Cette résolution est adoptée à l'Unanimité des membres présents et représentés

Deuxième Résolution

Modification au Cahier de Charges

En application de l'article 315-3 du Code de l'Urbanisme et pour éviter toutes ambiguïtés, l'Assemblée Générale demande à l'autorité compétente la modification de l'article IX du Cahier des charges du 21 Nov. 1926, précisant que les terrains du lotissement "étant destinés à être habités bourgeoisement, il est... interdit d'édifier d'autres genres de constructions que des maisons de campagne, villas ou habitations bourgeoises" par la mention suivante:

" c'est à dire à l'exclusion de batiments divisés en " appartements, individuels ou collectifs "

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des membres présents et représentés.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME:

Le Président,

G. HEURTAUD

Le Secrétaire:

R. TASSEL

REPUBLICAN  
NOTARY  
OFFICE  
OF  
DIVES  
CALVADOS  
DEPARTMENT  
OF  
MORVANIA

Extrait  
du

CAHIER DE CHARGES

LOTISSEMENT "CABOURG-PANORAMAS"

déposé au rang des minutes de Me MALLET, notaire à Dives (Calvados) le 25 Novembre 1926 et transcrit au bureau des Hypothèques de Caen le 7 Janvier 1927  
volume 314 N° 1

Monsieur Léonard CHAMBONNAUD, professeur, demeurant à Paris, rue du Capitaine Tarron, numéro 9.

Agissant en qualité de l'un des associés avec pouvoir d'agir seul, sans le concours des autres associés conformément à l'article cinq des statuts de la société civile dite "Cabourg Panoramas" ayant son siège à Paris, boulevard Bonne Nouvelle, n° 21.

Ladite société constituée suivant acte reçu par Me PRUD'HOMME, notaire à Paris, le huit février mil neuf cent vingt six.

A établi ainsi qu'il suit les diverses conditions auxquelles sont soumis les terrains formant la partie Ouest du lotissement des Panoramas situés sur la commune de Varaville et les modalités qui y ont été apportées.

Ledit lotissement approuvé par arrêté préfectoral en date à Caen du dix huit janvier mil neuf cent vingt six, après l'accomplissement des formalités prescrites par l'article onze de la loi du quatorze mars mil neuf cent dix neuf, modifiée par celle du dix neuf juillet mil neuf cent vingt quatre.

Les terrains vendus antérieurement au premier avril mil neuf cent vingt six, sont soumis aux conditions d'un cahier de charges résultant d'un acte sous signature privées en date à Dives-sur-Mer, du onze août mil huit cent quatre vingt dix neuf, déposé au rang des minutes de Me SANDRIN, notaire à Dives-sur-Mer, par acte en date du même jour et d'un cahier de charges dressé par Me MOREAU, notaire à Paris, le vingt et un septembre mil huit cent quatre vingt dix neuf, lesdits cahiers de charges, ainsi conçus :

#### CLOTURES - MITOYENNETES.

Les acquéreurs se clotureront comme ils l'entendront, mais entre les lots ils devront toujours se cloturer en mitoyenneté et conformément à la loi

Les clotures devront être propres et au moins en treillage de chemin de fer et entretenues en bon état.

#### AVENUES ET VOIES DE PARCOURS

A l'égard des voies ouvertes, le vendeur n'entend contracter d'engagement vis à vis des acquéreurs que celui de laisser les voies telles qu'elles existeront devant les lots qui seront vendus, et les acquéreurs ne pourront exiger autre chose que le maintien des voies bordant leurs terrains.

Les acquéreurs des terrains de la Place des Panoramas auront le droit de libre parcours sur les voies ou des lots seront vendus concurremment avec le vendeur ses acquéreurs ou représentants quelconques, absolument comme sur les voies publiques.

Le sol des rues reste la propriété du vendeur Les acheteurs n'auront rien à payer pour la mise en viabilité des rues ouvertes; les rues ouvertes mais non encaissées le jour de la vente seront encaissées par le vendeur et à ses frais, au plus tard quand la moitié des terrains en bordure sur une rue non encaissée sera vendue.

L'entretien des chemins, places et voies de parcours ainsi que les arbres des rues sera fait au moyen de la contribution annuelle à la charge de l'acheteur de deux centimes par chaque mètre superficiel de chaque lot vendu.

Le paiement sera fait d'avance le premier jour de chaque année, aux mains du vendeur, de son représentant qui, dans l'intérêt commun se charge à forfait et sans aucun compte ni délai des travaux d'entretien. Il ne devra jamais être obli-

gé de dépenser plus qu'il n'aura reçu.

Si les travaux d'embellissement au boulevard des Panoramas, ou une forte digue sont demandés par les propriétaires de la moitié des terrains en façade du boulevard ce qui donnerait une plus value considérable aux terrains de ce boulevard, le tout serait fait à frais communs par tous les propriétaires des lots du boulevard, proportionnellement à la superficie de chaque lot.

Chacun des acquéreurs des lots du boulevard pourra faire à ses frais, un escalier en façade de son lot, pour descendre du boulevard à la Mer, en suivant la pente de la Dune et en ne détériorant pas la digue qui serait faite. Les acquéreurs des terrains prenant façade sur le boulevard des Panoramas ne pourront élever de construction qu'à cinq mètres de reculement de l'alignement de ce boulevard.

L'acquéreur devra supporter sur sa clôture ou mur toutes plaques et indications de rues.

Le vendeur pourra seul demander le classement des rues ou chemins, comme voies publiques, sans qu'aucun acquéreur puisse l'y obliger.

L'acquéreur aura toujours la faculté de transmettre soit à un seul acquéreur, soit à tous sans droit de propriété, sur les voies de communication. Dans le cas de transmission d'un chemin à tous les propriétaires riverains ils s'entendront entre eux pour la régie et l'entretien de la voie transmise à la majorité formée par les propriétaires de la moitié des terrains en façade sans recours contre le vendeur. Il suffira pour l'accomplissement de cette transmission d'une simple déclaration dans un acte notarié et publié dans un journal d'annonces légales de l'arrondissement.

#### CONSTRUCTIONS ET PROFESSIONS INTERDITES

Les acquéreurs ne pourront établir aucun des établissements classés par les lois et règlements de police au nombre des établissements dangereux, insalubres, incommodes alors même qu'après enquête de commodo ou incommode une autorisation administrative aurait été accordée. Il ne pourra par conséquent être créé aucune usine abattoir, sablière, etc...

Il ne pourra être fait aucun dépôt d'immondices sur les rues et terrains vendus.

Les acquéreurs qui feront construire devront rentrer tous les matériaux sur leur terrain de façon à ne pas gêner leurs voisins ni empêcher la circulation.

Si par suite de travaux de constructions sur son terrain un acquéreur causait des dégats sur les voies il serait tenu de faire remettre à ses frais, dans l'état où elles se trouvaient, les parties de voies détériorées.

Les baraques en planches, couvertures en carton bitumé sont interdites, elles ne seront tolérées que provisoirement sur autorisation du vendeur seul et pendant une année au plus.

#### PUISARD - FOSSES D'AISANCES ET EAUX

Pour les puisards et fosses d'aisances qui seront établis sur le terrain de la Plage des Pancramas, les acquéreurs devront se conformer aux lois, règlements et ordonnances en vigueur, notamment pour les fosses d'aisances qui devront être absolument étanches. Les acquéreurs devront se prêter à toute vérification.

Aucune eau ménagère ou de service ne devra s'écouler sur les voies et chemins.

#### EAUX ET ECLAIRAGE

Si un service d'éclairage quelconque et un service d'eau venaient à être installés dans les rues et toutes voies de parcours, les acquéreurs des terrains ne pourraient s'y opposer pas plus qu'à la construction des usines pour les produire.

- B -

Suivant acte reçu par Me MALLET, notaire à Dives sur Mer le vingt sept avril mil neuf cent vingt cinq transcrite au bureau des Hypothèques de Caen, le neuf mai suivant (1925) volume 208, numéro 6, il a été stipulé les conditions particulières ci-après :

A partir d'aujourd'hui les différents acquéreurs des parcelles de terrains restant à vendre, y compris celles rachetées par Monsieur PHELIPOT, depuis le décès de Monsieur DERENNE, seront censés avoir visité toute la propriété et ils ne pourront, soit en leur nom personnel soit en association avec d'autres, faire ou faire faire directement ou indirectement des réclamations quelconques, relativement à l'entretien des routes avenues et voies de communication, tout comme ils ne pourront demander l'achèvement des routes, simplement tracées ou qui n'auraient pas été terminées, ou complètement encaissées dans toute leur largeur, l'état actuel de la propriété devant être considéré comme parfait et suffisant en raison de l'augmentation énorme et imprévue des frais d'entretien de toute sorte et de la hausse de la main d'oeuvre.

Les vendeurs se réservent toujours la faculté d'abandonner soit à un seul acquéreur soit à plusieurs et même à tous, leurs droits de propriété sur les rues, avenues et voies de communication dans les mêmes formes et aux mêmes conditions que celles indiquées à ce sujet sous l'article deuxième dernier alinéa du numéro deux des conditions spéciales insérées auxdits cahiers de charges.

Toujours à partir d'aujourd'hui il ne pourra être élevé de constructions ou d'habitations en planches, fibrociment, bois quelconque, matières ou substances autres que la pierre ou la brique et les couvertures ne pourront être qu'en ardoises, en tuiles ou en paille de luxe, suivant la méthode normande.

Ces conditions sont stipulées dans l'intérêt général mais les vendeurs pourront apporter les dérogations, accorder des tolérances momentanées ou définitives pour certains cas particuliers sans que les acheteurs postérieurs puissent formuler aucune réclamation.

Il n'est en rien dérogé aux autres conditions et stipulations générales et particulières desdits cahiers de charges, en ce qu'elles ne sont pas en contradiction avec les présentes.

- C -

En outre les terrains qui auront été ou seront vendus postérieurement au premier avril mil neuf cent vingt six seront également soumis tant aux clauses et conditions particulières qui précèdent qu'à celles-ci-après établies :

#### I - GENERALITES - VOIES

Le présent cahier des charges s'appliquera à toute voie nouvelle et reconnue nécessaire que la société Cabourg-Panoramas, ouvrirait sur les terrains non vendus. Il ne sera de ce fait, réclamé aucune indemnité aux acheteurs dont l'acquisition est antérieure à la création de ces voies nouvelles. Réciproquement, ils ne pourront sous aucun prétexte et pour quelque cause que ce soit, se prévaloir de ce nouveau travail de voirie pour demander des indemnités.

Les voies dont il s'agit devront être maintenues à perpétuité à l'état de voies de communication et seront affectées à cette destination, sauf toutefois, les modifications qui pourraient y être produites par les autorités communales.

La société venderesse se réserve expressément le droit exclusif, tant qu'elle possèdera un lot de terrain de procéder en toute liberté sans avoir besoin

-----  
faire /.

de l'assentiment d'aucun acquéreur et sans qu'aucun d'eux puisse opposer et demander d'indemnité à tous travaux qu'elle jugerait utiles à exécuter, soit pour la voirie, soit pour canalisations diverses, eau, gaz, électricité, éclairage, télégraphe, téléphone, soit pour la construction, l'entretien ou la modification des voies, soit pour faire tous dépôts de matériaux pour des travaux, faire poser et sceller tous candélabres, tous poteaux, panneaux pour toutes indications d'annonces, affiches plans quelle qu'en soit la durée.

La Société vendeuse se réserve en plus, le droit de faire placer sur les trottoirs de ces voies, pendant tout le temps où elles ne seraient pas classées comme communales ou départementales, à tels endroits qu'elle aviserait tous kiosques de vente, tous chalets de gardien, de cantonnier ou autres, tous candélabres, bornes fontaines, tous postes de transformateurs et autres, ainsi que tous poteaux indicateurs, soit de plan, de règlement et d'affiches, sans que les acquéreurs puissent s'y opposer pour quelque prétexte que ce soit, ni réclamer aucune indemnité.

Les acquéreurs auront la propriété et la jouissance de leur lot libre de location, à compter du jour de la vente.

L'acquéreur prendra le lot vendu dans l'état où il se trouvera au moment de la vente, sans pouvoir exercer aucun recours contre la Société, soit pour erreur dans la désignation ou la contenance, soit pour vice du sol ou toute autre cause;

Les acquéreurs acquitteront les impositions à charge du lot vendu à partir de la date de l'acquisition.

Les immeubles sont vendus avec les garanties ordinaires et de droit.

## II - VIABILITE

Davant les portes cochères, la hauteur des bordures de trottoirs pourra être réduite par les acquéreurs et à leurs frais, mais en se raccordant de part et d'autres sur l'ensemble des bordures et avec toutes autorisations nécessaires.

Les acquéreurs auront le droit après avoir obtenu l'autorisation de qui de droit, s'il y a lieu, de sabler bitumer, cimenter ou paver les trottoirs au droit de la façade de leurs lots, le tout à leurs frais.

Les acquéreurs seront tenus de souffrir sur les murs de leurs constructions ou sur leurs murs de clôture l'apposition de poteaux ou supports en fer ou en bois qui pourraient être nécessaires pour l'installation de l'électricité, notamment l'éclairage des voies, et ce, sans indemnité.

Tout acquéreur sera tenu de souffrir l'établissement et le maintien sur la clôture ou sur les constructions de son lot et sans indemnité, de tous signes indicateurs du nom des voies.

Les acquéreurs seront personnellement et pécuniairement responsables des dégradations et détériorations commises sur les voies par leurs entrepreneurs, domestiques ou ouvriers, et faute de réparer des dégradations dans le délai d'un mois, il y sera procédé aux frais de l'acquéreur responsable.

L'exécution des charges d'entretien des promenades ou voies ne pourra être réclamée par les acquéreurs des lots ou de leurs co-acquéreurs mais non de la société vendeuse ou de ses représentants à quelque titre que ce soit.

Les vendeurs se réservent toutes modifications utiles à la communauté, dans le présent cahier des charges.

### III - CIRCULATION

La circulation des voitures non suspendues et même leur stationnement, seront interdits sur lesdites voies.

Ne seront pas comprises dans cette prohibition, les voitures employées par la Société vendeuse pour l'exercice de tous les droits qu'elle s'est réservés et par les acquéreurs des lots vendus pour tous terrassements, transports de matériaux, non plus que des voitures de déménagements et celles de fournisseurs et visiteurs, à charge toutefois par celui de ces usagers qui y aura donné lieu à réparer les détériorations qu'il aurait pu ainsi causer à la voirie, avec des matériaux de même nature, et de même qualité que ceux qui auraient été ainsi avariés.

Tous les acquéreurs de lots ou leurs représentants auront sur lesdites voies les mêmes droits de circulation sans distinction que leurs lots aient ou non accès sur l'une ou l'autre de ces voies.

### IV - ENTRETIEN

Chaque acquéreur devra tenir à ses frais sa façade, son trottoir ainsi que le caniveau en bordure de son trottoir en bon état d'entretien et de propreté.

Pour le dépôt ou l'enlèvement des ordures, il devra se conformer aux usages et règlements en vigueur dans la commune de Varaville et payer s'il y a lieu, les taxes existantes ou qu'elle pourrait ultérieurement créer.

Pendant tout le temps où le service d'enlèvement des boues et ordures ne sera pas organisé les acquéreurs devront faire procéder eux mêmes à leurs frais à cet enlèvement sans pouvoir faire aucun dépôt d'ordures ou

de matériaux, ni rien laisser séjourner sur les dites voies.

En cas de neige, chaque propriétaire riverain devra faire le nécessaire pour assurer en façade de sa propriété et sur le trottoir un passage facile pour les piétons .

Dans le cas où des égouts seraient ultérieurement construits dans tout ou partie des voies projetées les acquéreurs de terrains ayant façade sur les voies dans lesquelles existeraient ces égouts seront dans l'obligation de se conformer à tous règlements et arrêtés municipaux pour l'écoulement de leurs eaux de pluies, ménagères et autres, dans lesdits égouts et seront en outre, tenus d'acquitter les taxes et redevances qui pourraient leur être imposées.

Enfin, les acquéreurs devront se conformer à tous règlements et arrêtés municipaux, taxes, droits de voirie, de police de la commune de VARAVILLE, que les voies nouvelles soient classées ou non, et ce, de manière que la société vendeuse ne soit nullement inquiétée ni recherchée de ce fait.

La Société vendeuse décline toutes responsabilités en ce qui concerne la surveillance et la conservation des propriétés des acquéreurs ou de leurs représentants, ceux-ci devant pourvoir par eux-mêmes, ainsi qu'ils avisent à la garde de leurs propriétés, ainsi qu'à la conservation et à l'exécution des clauses concernant la circulation et l'interdiction de certaines voitures.

#### V - CESSION

Aucun acquéreur ne pourra s'opposer à ce que les dites voies soient classées dans la voirie urbaine ou départementale en totalité ou en partie et ne pourra réclamer aucune indemnité du fait du classement même si pendant un certain nombre d'années les redevances par lui dues pour l'entretien ci-dessus indiqué continueraient à lui être réclamées soit par la commune, soit par le département.

Les acquéreurs ou leurs ayants droit seront tenus d'accepter sans pouvoir s'y refuser, sous aucun prétexte la cession, de toutes les charges, de tout ou partie de ces voies, dans le cas où elles ne seraient pas classées.

La Société vendeuse pourra à tout moment et à son gré, faire cette cession auxdits acquéreurs ou à leurs représentants ou ayant droits; par lettre recommandée.

#### VI - CLAUSES GENERALES D'ALIGNEMENTS -

#### REDRESSEMENTS - SERVITUDES .

Les acquéreurs jouiront de toutes les servitudes

acquises dont la société vendorosso pourrait jouir. Par contre, ils auront à supporter les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, dont les terrains pourraient être grevés.

A cet égard la société vendorosso déclare qu'il n'existe à sa connaissance, aucune servitude passive pouvant diminuer les droits de propriété des acquéreurs autre que celles qui sont mentionnées ci-après. Toutefois s'il en existait ou s'il en était créé ultérieurement par les autorités publiques, ou tout autrement, les acquéreurs en pourraient en aucun cas, se retourner contre elle pour une demande d'indemnité ou une diminution du prix.

#### VII - VOIES PRIVEES

Les acquéreurs ne pourront ouvrir de rue ou voies nouvelles de communication quelconque sur le ou les lots par eux acquis, même ayant accès directement sur la voie publique tant que tous les terrains de la société vendorosso n'auront pas été vendus.

Ils ne pourront non plus, donner droit de passage au public sur le ou lesdits lots.

#### VIII - CANALISATIONS SPECIALES

##### EAUX MENAGERES - FOSSES

Les canalisations de téléphone, télégraphe, ou autres pourront être installés dans les voies avant leur classement dans la voirie urbaine par les soins des tiers, sans qu'aucun acquéreur puisse, sous aucun prétexte s'y opposer, le tout sans que la société vendorosso prenne aucunement l'engagement de faire exécuter l'une ou l'autre de ces canalisations.

Les acquéreurs seront également tenus de laisser faire librement toutes opérations nécessaires.

Les acquéreurs pourront brancher à leurs frais, des conduites d'eau, de gaz, d'électricité, sur celles qui seront installées par la Société vendorosso, ou ses ayants droit, ils auront le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements, mais ils feront leur affaire personnelle des abonnements à contracter et à la remise en état et à leurs frais des parties des voies détériorées, au plus tard dans le mois qui suivra la fin de ces travaux.

Les acquéreurs devront se conformer au règlement sanitaire de la commune de Vervillo, notamment pour l'écoulement des eaux pluviales et ménagères, l'établissement des puisards, puits et fosses d'aisances, les dépôts de fumier, immondices et autres, ainsi que pour la construction de leur maison d'habitation et dépendances.

En tout état de cause, il est spécialement stipulé que les puisards et fosses d'aisances seront étanches, que les eaux usées seront évacuées dans des citernes étanches, et qu'elles ne devront en aucun cas être déversées sur les voies.

Il est expressément interdit aux acquéreurs d'ouvrir des carrières et même de faire des fouilles dans les lots acquis par eux, en vue de l'extraction de sable, pierres ou cailloux.

#### IX - PROFESSIONS ET INDUSTRIES

Les immeubles ainsi mis en vente étant destinés à être habités bourgeoisement il est, en principe, sauf les exceptions ci-après indiquées, interdit d'édifier - d'autres genres de constructions que des maisons de campagne, villas ou habitations bourgeois.

Toutefois, la société vendresse se réserve le droit d'autoriser la création de boutiques de magasins ainsi que l'exercice de divers commerces ou métiers à son grès et sur tels lots qu'elle avisera.

En conséquence, sont prohibés, sauf les réserves ci-dessus, toutes fabriques, usines, ateliers, dépôts de tous genres, entrepôts et abattoirs compris ou non parmi les établissements dangereux insalubres ou incommodes il en serait de même pour toutes professions, métiers, industries ou commerces, qui, par leur bruit, leur odeur émanations ou toutes autres causes seraient de nature à nuire aux voisins.

Aucun hôpital ou hospice, maisons de refuges ou d'aliénés, clinique, maison de tolérance, ne pourront être établis par les acquéreurs sur les terrains dépendant de ladite propriété.

Il est également interdit aux acquéreurs de faire sur leur terrain aucune exploitation de carrières, de sables, cailloux, moulières, sauf en ce qui concerne les extractions qui pourraient servir aux constructions à faire sur le terrain de l'acquéreur. La société vendresse se réserve le droit de faire extraire du sable sur les lots vendus pour servir à la construction des voies prévues.

#### X - CLOTURE

Les acquéreurs feront établir à leurs frais, par le géomètre désigné par la société vendresse un plan du lot à eux adjugé pour être annexé à leurs titres. Le coût de ce plan est fixé à forfait à raison de dix centimes le mètre carré.

Ils auront un délai d'un mois à partir de la remise de ce plan, pour vérifier la contenance de leurs lots.

S'il existe une différence, il leur en sera tenu compte mais passé ce délai, aucune réclamation ne sera admise.

Ceux qui voudraient faire procéder au bornage supporteront les frais en résultant ainsi que le cout des bornes, leur implantation étant dérogé à cet égard, à l'article 645 du Code Civil ;

A cet égard, il sera établi par la Société vendeuse une clôture provisoire en piquets, en ciment armé ou en bois.

Cette clôture devra être payée par chacun des acquéreurs en même temps que son prix et proportionnellement au nombre de piquets nécessaires pour clôture de son lot.

Il pourra aussi se clôturer sur tous les côtés autres que la rue, par des murs élevés à cheval sur les lignes de division d'avec les lots voisins, c'est à dire moitié de leur épaisseur sur chaque terrain de manière à ce que les acquéreurs ultérieurs des lots contigus n'aient plus à rembourser, s'ils le jugent à propos que la moitié de la construction de ces murs qui deviendront ainsi mitoyens, en sol et construction. L'épaisseur maxima sera de cinquante centimètres.

La hauteur de ces murs sera facultative sans pouvoir toutefois excéder deux mètres, y compris le chapiteau, sauf pour les murs existants.

Par dérogation aux clauses ci-dessus, la société vendeuse est dispensée de toute clôture pour les lots restant à vendre.

Les acquéreurs voisins de ces lots qui voudraient établir les clôtures, devront supporter seuls, provisoirement, les frais qui en résulteraient sans pouvoir y faire contribuer la société vendeuse.

#### XI - CONSTRUCTION DES HABITATIONS

Chaque acquéreur qui fera édifier des constructions sans qu'il y ait obligation de construire de sa part devra se conformer pour la hauteur des habitations aux règlements sanitaires et aux arrêtés de la voirie de la commune de VARVILLE.

En outre, les murs des constructions destinées à l'habitation, édifiées dans le lotissement, ne pourront être constituées, qu'avec les matériaux suivants à l'exclusion formelle de tous autres.

Pierre de taille, moellons, pierre meulière, caillasse, brique de terre, cuite ou réfractaire, jointoyée ou ravalée, brique silico-calcaire, brique ou ciment aggloméré de ciment ou de mêchefer, mais dans ce dernier cas l'acquéreur serait tenu de faire un revêtement

en plâtre, ou en ciment ou en mortier, de chaux hydraulique.

Les couvertures de ces constructions ne pourront être faites à l'exclusion de tous autres matériaux, qu'en tuiles, ardoises, zinc, ou ciment armé.

Sont autorisés, mais en annexe et non comme principal, les communs, remises à voitures, écuries, pouilliers, loges à outils...etc...en tels matériaux que les acquéreurs jugeront convenables, à l'exclusion de cabanes en bois et du carton bitumé pour les toitures.

Toutefois, les chalets genre normand, charpentés en bois seront autorisés de même que tous chalets d'art agréés par la société vendeuse.

La valeur minima des constructions à édifier sur terrain sera de cinquante mille francs.

Des dérogations pourront être apportées à cette clause par la société vendeuse à qui un exemplaire des plans et devis des constructions à édifier devront obligatoirement être soumis avant le commencement des dites constructions.

La société vendeuse ou la commune se réserve la faculté de faire à toute époque qu'elle jugera convenable et si elle en reconnaît l'utilité, des plantations d'arbres sur les trottoirs des voies.

#### XII - ASSOCIATION SYNDICALE ENTRE LES ACQUEREURS

Par le fait même des ventes à eux consenties, les acquéreurs, leurs co-cessionnaires ou ayants droits formeront une Association syndicale libre et signeront leur adhésion.

Cette association sera constituée et gérée conformément aux dispositions de la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante, modifiée par les lois du vingt deux décembre mil huit cent quatre vingt huit et vingt deux juillet mil neuf cent douze, et par le règlement d'administration publique du dix mars mil huit cent quatre vingt quatorze.

L'association syndicale a pour objet :

1°) L'entretien et l'éclairage de toutes ces voies  
2°) L'entretien, la conservation de toutes conduites ou canalisations établies pour l'écoulement des eaux pluviales.

3°) L'enlèvement des ordures ménagères

4°) Et le moment venu, l'abandon des dites voies à la commune ou au département en vue du classement à en faire comme voies municipales ou départementales, abandon que ladite association aura le pouvoir d'opérer.

*Handwritten notes:*  
L'Association syndicale  
sera constituée  
par suite  
de la vente  
des terrains

Le montant des dépenses à faire pour les causes dont s'agit sera déterminé d'une façon spéciale pour chacune des voies nouvelles ayant fait l'objet de ces dépenses et la répartition en sera faite entre les acquéreurs bordant ces voies, chacun au prorata de la superficie de son immeuble, la superficie des immeubles d'angle étant répartie entre chaque voie proportionnellement à la façade sur chacune d'elles.

La signature des contrats de vente par les acquéreurs emportera pour ceux-ci et leurs ayants droit, le consentement exigé par l'article cinq de la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq.

Le syndicat commencera à fonctionner immédiatement.

Les décisions de l'Association syndicale ne pourront en aucun cas être contraire aux stipulations du présent cahier de charges.

Les formalités de publication par l'article six de la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq et par l'article quatre du décret du neuf mars mil huit cent quatre vingt quatorze, seront remplies dans le mois qui suivra la première assemblée générale à la diligence du syndic élu.

Les dispositions qui précèdent ne préjudicient pas aux droits qu'aurait l'association syndicale libre ainsi constituée de se faire autoriser.

#### XIII - RECOURS RECIPROQUE DES PROPRIETAIRES

Les acquéreurs devront imposer à leurs représentants ou ayants droit, à leurs sous acquéreurs, l'obligation de se conformer aux clauses et conditions insérées au présent cahier des charges.

Tout propriétaire acquéreur de terrain soumis au présent cahier de charges aura, comme la société vendeuse, le droit d'exiger de chaque acquéreur l'exécution des conditions à lui imposées et auxquelles il aurait contrevenu.

Par suite toute discussion à ce sujet entre les propriétaires devra se vider directement entre eux sans que dans aucun cas ni sous aucun prétexte, la société vendeuse ou ses mandataires puissent être mis en cause.

Pour l'exécution des conditions contenues au présent cahier de charges, domicile est élu à Caen, en l'Etude de Me GUILMARD, avoué dans ladite ville, ce domicile sera attributif de juridiction.

Paris, le vingt et un novembre mil neuf cent vingt six.

Lu et approuvé (signé) CHAMBONNAUD

Enregistrement :

Enregistré à Dozulé le quatre décembre mil neuf cent vingt six, folio 47, case 219 reçu vingt deux francs cinquante centimes compris.

(signé) Beislambert

**COMMUNE DE VARAVILLE**

**LOTISSEMENT**

**LE CLOS DES SABLES**

Départementale de l'Équipement  
et du Logement



22 SE

**LE PREFET DU CALVADOS,**  
Officier de la Légion d'Honneur

VU, en date du 4 Février 1972, la demande présentée par M. Jean LANDRY, Géomètre expert à CAEN, au nom de la S. C. I. "Le Clos des Sables" (siège social : 3, impasse Adam à BOULOGNE-sur-SEINE), représentée par Me AIZE, Notaire à DIVES-sur-MER, en vue d'obtenir l'autorisation de créer un lotissement à usage d'habitation sur un terrain lui appartenant, situé à VARAVILLE (Le Home), entre la rue Centrale et l'avenue de Cabourg (N. N. 814) en bordure de l'avenue Lebeaux.

VU, les plans et programme d'aménagement de ce projet ;

VU le règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement ;

VU le projet des statuts de l'Association Syndicale qui sera constituée entre les acquéreurs des lots en vue de la gestion et de l'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif du lotissement ;

VU, l'avis du Maire de VARAVILLE ;

VU, en date du 25 Mars 1972, l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène ;

VU, en date du 28 Juin 1972, l'avis de l'Ingénieur en Chef, Directeur Départemental de l'Agriculture ;

VU, le Code de l'Urbanisme et de l'Habitation ;

VU, le décret n° 58.1466 du 31 Décembre 1958, relatif aux lotissements ;

VU le décret n° 59.398 du 28 Juillet 1959 fixant, en application du décret susvisé n° 58.1466 du 31 Décembre 1959, les formes et délais d'instruction des demandes d'autorisation de lotissements et notamment, son article 6 ;

Administration publique pour l'application de l'article 91 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation et notamment, ses articles 9 et 11 ;

VU, le décret n° 68.837 du 24 Septembre 1968 fixant les conditions dans lesquelles des cessions gratuites de terrain peuvent être exigées des constructeurs et lotisseurs ;

VU, le plan d'aménagement de la commune de VARAVILLE (Le Home), approuvé le 14 Mars 1950 et révisé les 5 Juillet 1955 et 24 Octobre 1958 ;

**CONSIDERANT :**

- que le terrain à lotir est situé en zone rurale et soumis à servitude de boisement au plan d'aménagement communal approuvé,
- qu'un permis de construire un groupe d'habitation a été délivré sur ce même terrain sous le n° 36.543, le 12 Septembre 1963,
- qu'un permis de construire individuel a été donné pour une construction sur le lot 13,
- que le projet présenté comporte la desserte de tous les lots par des voies et réseaux divers prévus pour être raccordés aux voies et réseaux publics existants, la commune de VARAVILLE étant dotée d'une station d'épuration.

SUR proposition de l'Ingénieur en Chef, Directeur Départemental de l'Equipement ;

**ARRÊTE**

**ARTICLE 1er** - La S.C.I. "Le Clos des Sables" (siège social : 3, impasse Adam à BOULOGNE-sur-SEINE), est autorisée, par dérogation aux dispositions du plan d'urbanisme communal et sous réserve des droits des tiers, à créer un lotissement sur un terrain lui appartenant, situé à VARAVILLE (Le Home), entre la rue Centrale et l'avenue de Cabourg (R. N. 814), en bordure de l'avenue Lebeaux, dans les conditions prévues aux plans, règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et programme d'aménagement, annexés au présent arrêté et auxquels aucune modification ne pourra être apportée sans l'autorisation préalable de l'Administration Préfectorale.

**ARTICLE 2** - Ce lotissement comprend 17 lots numérotés de 1 à 17 conformément au plan visé et annexé au présent arrêté, étant précisé que le lot n° 13 est déjà construit.

.../

12

137

**ARTICLE 3** - La présente autorisation est donnée sous réserve que le lotisseur cède gratuitement :

1°) à l'Etat le terrain nécessaire à l'élargissement à 17 mètres de la R.N. 814

2°) à la commune le terrain nécessaire à l'élargissement à 8 mètres de la rue Centrale.

Ces terrains sont teintés en jaune sur le plan parcellaire et des servitudes du lotissement.

**ARTICLE 4** - La S.C.I. "Le Clos des Sables" devra entreprendre les travaux nécessaires de mise en état de viabilité du lotissement dans les conditions prévues aux plans et programme d'aménagement du projet ; dans le cas où ces travaux ne seraient pas commencés dans le délai de un an à compter de la date du présent arrêté, celui-ci deviendrait caduc (article 6 du décret n° 58.1466 du 31 Décembre 1958).

**ARTICLE 5** - La vente ou la location des lots de ce lotissement sera autorisée par un arrêté ultérieur pris après justification par la S.C.I. "Le Clos des Sables" de l'exécution desdits travaux d'aménagement.

**ARTICLE 6** - Les acquéreurs des lots devront se constituer en Association Syndicale en vue de la gestion et de l'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif du lotissement.

**ARTICLE 7** - Le Secrétaire Général de la Préfecture, l'Ingénieur en Chef, Directeur Départemental de l'Equipement et le Maire de VARAVILLE sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une ampliation sera adressée au Chef des Services Fiscaux du Calvados (Service du Cadastre).

POUR AMPLIATION

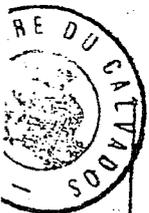
L'Attaché de Préfecture

CAEN, le 15 SEP. 1972

LE PREFET,

Pour le Préfet  
Le Secrétaire Général  
par intérim

H. GUYON

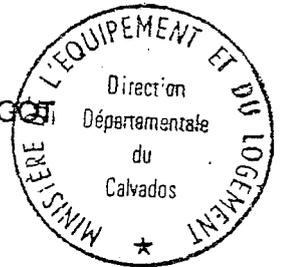




22 SEP 1973

VU pour être annexé  
à l'arrêté préfectoral  
du : 15 SEPT 1972 .....  
Pour le Préfet et par délégation  
Le Chef du G. A. C.

M. ANGOT



LOTISSEMENT

"LE CLOS DES SABLES"

LE HOME

VARAVILLE

(CALVADOS)

Annexé à la minute  
d'un acte reçu par le  
Notaire soussigné,  
le 22 Septembre  
mil neuf cent soixante,  
Luz

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Présenté le 9 décembre 1971  
modifié le 2 Mai 1972

JEAN LANDRY Réf : 91/58

Urbaniste - Ingénieur V. R. D.  
Géomètre-Expert D. p. I. G.

8 Rue Doyen Morière  
CAEN

Téléphone : 81-31-29



## CHAPITRE I

### DEFINITION DU LOTISSEMENT - DESIGNATION DES LOTS

#### ARTICLE 1/1

Le lotissement dit "Le Clos des Sables" a pour but le morcellement d'un terrain sis à VARAVILLE lieu dit Le Home, entre l'avenue de Cabourg (RN 814) et la rue Centrale (CR n° 49) appartenant à la S.C.I. "Le Clos des Sables" par Maître AIZE, Notaire à DIVES SUR MER, et cadastré n° 794 à 796 de la section A.

Deux permis de construire portant les n° 36543 et 38083 ont été délivrés pour la construction sur ce terrain d'un groupe d'habitations.

La voirie et les réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité basse tension nécessaires à la desserte de ces habitations ont été réalisés suivant le programme des travaux joint au dossier de permis de construire.

Seul le pavillon prévu sur le lot n° 13 a été bâti.

La substitution d'un lotissement à ce groupe d'habitation est maintenant demandée en vue de la vente des parcelles non bâties, aux membres de la S.C.I. pour y construire des immeubles d'habitation.

La pièce d'eau qui existait comme partie commune en face des lots n° 13 et 14 est maintenant sèche et le terrain sera remblayé. Deux nouveaux lots sont prévus à son ancien emplacement.

#### ARTICLE 1/2

Le lotissement comporte 17 lots numérotés de 1 à 17 inclus dont les dimensions, limites et superficies sont portées au plan parcellaire et des servitudes ci-annexé.

Les dimensions figurant au dit plan ayant été mesurées graphiquement ne sont pas définitives. Les dimensions et superficies à retenir dans les actes de vente seront celles du bornage qui sera effectué après l'autorisation préfectorale de lotir.

#### ARTICLE 1/3

Chaque lot est indivisible et ses limites ne peuvent être modifiées même par convention entre acquéreurs des lots voisins sans autorisation préfectorale.



22 SE

## CHAPITRE II

### NATURE DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER

#### ARTICLE II/1

Chacun des lots non bâtis du lotissement est réservé à la construction d'une seule habitation individuelle à usage de résidence principale ou de résidence secondaire qui ne comportera qu'un seul logement.

La création de tout commerce est interdite dans le lotissement. Toutefois, l'exercice d'une profession libérale à l'intérieur des locaux d'habitation pourra y être autorisé.

## CHAPITRE III

### CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER

#### I - IMPLANTATION ET VOLUME

#### ARTICLE III/1

Le plan parcellaire et des servitudes ci-annexé précise la zone constructible à l'intérieure de laquelle devront être implantés les bâtiments.

#### ARTICLE III/2

La superficie au sol des bâtiments ne devra pas être supérieure à 15 % de la superficie totale de chacun des lots.

Les pavillons d'habitation comporteront au maximum :

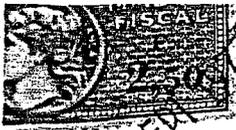
- un rez-de-chaussée sur sous-sol ou terre-plein,
- un comble aménageable.

Leur hauteur à l'égoût de couverture ne devra pas dépasser 5 m au dessus du terrain naturel.

#### ARTICLE III/3

Il n'est pas prévu d'annexe distincte du bâtiment principal.

Les annexes ou garages seront incorporés dans la masse du bâtiment principal ou adjoints à celle-ci dans les limites de la zone constructible portée au plan parcellaire et des servitudes.



22 SEP 1971

Ces annexes ne pourront en aucun cas être réalisées en matériaux de fortune tels que tôles, planches etc...

Les annexes adjointes au corps principal devront être en harmonie avec celui-ci et couvertes du même matériaux.

## II MATERIAUX ET ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE III/4

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, le caractère général de l'environnement et l'harmonie du paysage.

### ARTICLE III/5

Pour les lots 1 à 6, 16 et 17, il est recommandé de ne pas aménager de sous sol.

Si un acquéreur désire cependant en avoir un, il devra en assurer l'étanchéité par un cuvelage ou tout autre système approprié.

Avant de construire, l'acquéreur fera exécuter les sondages nécessaires à la bonne connaissance du sol et à sa résistance en vue de déterminer les fondations qui conviennent.

### ARTICLE III/6

1°) Les façades latérales et postérieures des constructions ainsi que les façades des annexes adjointes seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

2°) Les matériaux de remplissage tels que briques creuses ou agglomérés ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

Sont interdites toutes les imitations de matériaux naturels, telles que fausses pierres, faux marbre, faux pans de bois.

Les bétons apparents seront ravalés.

3°) Les enduits de façade seront de couleur très claire : blanc ou ivoire. Il en sera de même des badigeons.

Toutes les menuiseries extérieures, à l'exclusion des parties vernies ou des métaux traités devront être mises en harmonie de couleur avec celles des constructions voisines.

4°) Les couvertures de tous les bâtiments seront en ardoises, en tuiles plates de terre cuite ou en chaume.

L'emploi des métaux est interdit sauf comme accessoires pour les couvertures.

Les toits seront à 2 ou 4 pentes ou à 2 pentes avec croupes.

La pente des toitures sera comprise entre 35 et 60 °.



## CHAPITRE IV

### CLOTURES ET PLANTATIONS

#### TENUE DES PARCELLES

##### ARTICLE IV/1

En façade sur rues les clôtures devront avoir une hauteur de 1 m. Elles seront constituées d'un grillage gantois posé sur poteaux bois ou béton qui sera dissimulé par une haie vive taillée dont la hauteur ne dépassera pas 1 m 20.

En limites séparatives, les clôtures seront de même nature mais leur hauteur pourra être au maximum de 1 m 80.

##### ARTICLE IV/2

Les portails et portillons devront être en harmonie avec la construction principale. Leur hauteur ne devra pas dépasser celle de la clôture.

Autour des entrées de plus de 1 m 20, de large des piliers en maçonnerie sont autorisés. La hauteur maximum de ces piliers ne devra pas dépasser 1 m 20.

##### ARTICLE IV/3

Les espaces compris dans la marge de reculement le long de la voie seront réservés aux pelouses, fleurs et arbustes à l'exclusion de toute culture potagère.

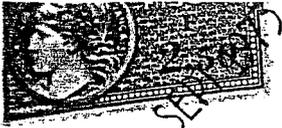
Les acquéreurs des lots devront faire planter sur leur parcelle un minimum de trois arbres de haute tige dès l'automne qui suit la fin de la construction.

##### ARTICLE IV/4

Les parcelles devront être tenues en parfait état d'entretien et de propreté dès leur acquisition.

Tous dépôts de matériaux (sauf à l'occasion de travaux), de combustibles etc... y sont interdits.

.../...



## CHAPITRE V

### COMPLEMENT DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT A REALISER

#### ARTICLE V/1 - Alimentation en eau potable et en électricité BT

Une canalisation d'eau potable et un réseau électrique basse tension ont été réalisés le long des voies du lotissement.

Il reste toutefois à procéder à la petite extension du réseau d'eau potable nécessaire à la desserte du lot n°6.

#### ARTICLE V/2 - Assainissement

##### 1°) Eaux usées

Un réseau d'assainissement communal existant maintenant, des canalisations d'égoût, en amiante ciment Ø150 mm, seront posées par les lotisseurs suivant tracé teinté en rouge au plan ci-annexé et reliées à ce réseau.

##### 2°) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront conduites au fil d'eau des caniveaux des voies jusqu'à des bouches d'égoût reliées à des puisards de 10 m<sup>3</sup> placés aux points bas et figurés au plan ci-annexé.

#### ARTICLE V/3 - Branchements aux réseaux

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement faire effectuer à leur frais les branchements aux réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité BT ainsi qu'à la canalisation d'égoût pour eaux usées desservant sa parcelle.

## CHAPITRE VI

### SERVITUDES PARTICULIERES

#### ARTICLE VI/1

Les lots n° 1-2-13-14 et 15 sont grevés d'une servitude pour le passage et l'entretien normal de la canalisation de distribution d'eau potable qui traverse ces lots.

Les lots n° 1 à 7, 10 à 12, 13, 14 et 16 sont grevés d'une servitude pour le passage et l'entretien normal de la canalisation d'égoût pour eaux usées qui traverse ces lots.

## CHAPITRE VII

### TENUE DU LOTISSEMENT

#### ARTICLE VII/1

L'affichage et la publicité au moyen de panneaux ou autres objets sont interdits à l'intérieur du lotissement.



22 SEP

ARTICLE VII/2

Tous dépôts de matériaux (sauf à l'occasion de travaux) de combustibles etc. . . sont interdits sur les terrains et sur les voies les desservant.

ARTICLE VII/3

Chacun des acquéreurs des lots sera responsable du maintien en parfait état de la section de voirie située au droit de sa parcelle jusqu'à l'axe de la voie.

Toute dégradation des chaussées, trottoirs, bordures, contre-bordures et installations diverses de voirie devra être réparée aux frais de l'acquéreur qu'il soit ou non auteur de ces dégradations.

ARTICLE VII/4

Les acquéreurs de tous les lots devront se constituer en Association Syndicale dont le but principal sera la gestion et l'entretien des voies de desserte, des canalisations d'égout et de la station d'épuration avant leur incorporation dans le domaine public communal.

Le projet des statuts de cette Association est annexé au présent dossier.

CHAPITRE VIII

ARTICLE VIII/1

Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlements relatifs notamment aux plans d'urbanisme et au permis de construire.

ARTICLE VIII/2

Toute modification du présent règlement ou des documents annexés devra être approuvée par arrêté préfectoral.

CAEN, le 9 décembre 1971

**ARRETES MODIFICATIFS**

**LOTISSEMENT**

**LE CLOS DES SABLES**

## REPUBLIQUE FRANCAISE

**Commune de VARAVILLE**

**Lotissement «LE CLOS DES SABLES»**

**Dossier n° 5450 – Modification du règlement**

Le Maire de VARAVILLE,

VU, en date du 15 septembre 1972, l'arrêté autorisant la SCI « Le Clos des Sables » à créer un lotissement à usage d'habitation sur un terrain situé rue Adrien LEBEAU, à Varaville,

VU, en date du 23 janvier 1974, l'arrêté autorisant la vente des terrains issus du lotissement,

VU, en date des 16 décembre 1980, 14 janvier 1985, 27 janvier 1986, 26 juin 1986, 28 décembre 1987, 23 juillet 1988 et 27 novembre 1997, les arrêtés autorisant la modification du lotissement,

VU, en date du 21 mars 2009, reçue en mairie le 26 mars, la demande présentée par M. Eric SPOOR, Président de l'Association Syndicale des propriétaires, en vue de la modification du règlement du lotissement,

VU, les pièces jointes à la demande,

VU, le code de l'urbanisme, notamment le livre IV, Titre IV, Chapitre II relatif aux lotissements, et plus particulièrement l'article L 442-10 fixant les conditions selon lesquelles les documents peuvent être modifiés,

VU, le Plan d'Occupation des Sols de la commune de VARAVILLE, approuvé le 15 juillet 1991, zone UC,

### CONSIDERANT :

Que la modification sollicitée est conforme aux dispositions du plan d'occupation des sols applicables à la zone UC,

Que la modification sollicitée est conforme à l'article L 442-10 du code de l'urbanisme, lequel stipule que « lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie le demandent, ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents », .

**ARRETE :**

**Article 1 :** La modification du règlement du lotissement est autorisée conformément à la demande susvisée. L'article IV/1 du règlement est complété par l'alinéa suivant :

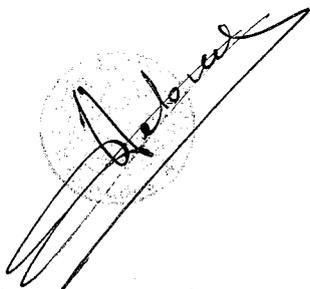
« Toutefois, l'édification des clôtures extérieures au lotissement le long de l'avenue Adrien Lebeau et de la rue d'Hastings est régie par les seules dispositions du POS ou du PLU en vigueur. »

**Article 2 :** Conformément aux dispositions de l'article L 442-7 du code de l'urbanisme, le présent arrêté (y compris les pièces annexées), sera remis à l'acquéreur préalablement à la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location.

Les actes mentionneront que ces formalités ont été effectuées.

**Article 3 :** Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques à la diligence du demandeur (ou de son notaire) et à ses frais. Le demandeur devra transmettre à l'autorité signataire du présent arrêté une copie portant mention de sa publication au fichier immobilier.

Fait à VARAVILLE, le **25 JUIN 2009**  
Le Maire,  
Joseph LETOREY



« La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 424-7 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception. »

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

**DROITS DES TIERS :** Le présent arrêté est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé....)

**AFFICHAGE :** Mention de l'arrêté doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification, au minimum pendant DEUX MOIS.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

# REPUBLIQUE FRANCAISE

**Commune de VARAVILLE**

**Calvados**

**Lotissement « Le Clos des Sables »**

**Dossier n° 5450 - Modificatif (lot 4) -**

Le Maire de VARAVILLE,

VU, en date du 15 Septembre 1972, l'arrêté autorisant la SCI « Le Clos des Sables » à créer un lotissement à usage d'habitation sur un terrain situé entre la Rue Centrale et l'Avenue de Cabourg, en bordure de l'Avenue Lebeaux à VARAVILLE,

VU, en date du 23 Janvier 1974, l'arrêté autorisant la vente des terrains issus du lotissement,

VU, en date des 16 Décembre 1980, 14 Janvier 1985, 27 Janvier 1986, 26 Juin 1986, 28 Décembre 1987 et 23 Juillet 1988, les arrêtés autorisant des modifications du lotissement,

VU, en date du 10 Septembre 1997, la demande de modificatif effectuée par M. le Président de l'association syndicale des propriétaires,

VU, les pièces jointes à la demande,

VU, le code de l'urbanisme, notamment les chapitres V et VI (Livre III - Titre 1<sup>er</sup>) relatifs aux lotissements, et plus particulièrement l'article L315.3 fixant les conditions selon lesquelles les documents peuvent être modifiés,

VU, le plan d'occupation des sols de la commune de VARAVILLE approuvé le 15 Juillet 1991,

## CONSIDERANT :

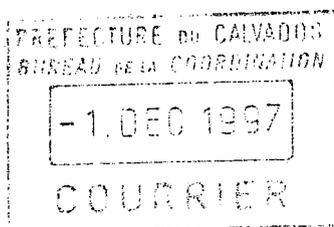
- que la modification sollicitée est conforme avec les dispositions du plan d'occupation des sols applicables à la zone UC,
- que les accords des colotis ont été recueillis dans les proportions fixées par l'article L315.3 du code de l'urbanisme,

## ARRETE :

**Article 1:** **EST AUTORISEE** l'extension de la zone constructible du lot n° 4 du lotissement susvisé, conformément au plan annexé au présent arrêté.

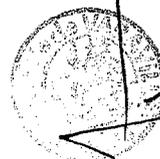
**Article 2:** Conformément aux dispositions de l'article L316.3 du code de l'urbanisme, le présent arrêté (et le plan annexé) sera remis à l'acquéreur préalablement à la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location.

Les actes mentionneront que ces formalités ont été effectuées.



Fait à VARAVILLE, le 27 NOV. 1997

Le Maire,



*Schwal*

"La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L421.2.4 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception".

### INFORMATION A LIRE ATTENTIVEMENT

**DROITS DES TIERS :** Le présent arrêté est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...).

**AFFICHAGE :** Mention de l'arrêté doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification, au minimum pendant DEUX MOIS.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le bénéficiaire de l'arrêté qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée.

Il peut également saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai d'un recours contentieux qui doit alors être introduit dans les DEUX MOIS suivant la réponse. La non réponse dans un délai de QUATRE MOIS vaut rejet implicite.

COMMUNE DE VARAVILLE

CALVADOS

Le Maire de VARAVILLE

Dossier n° 5450

Modificatif

VU, en date du 15 SEPTEMBRE 1972, l'arrêté préfectoral autorisant la S.C.I. "le Clos des Sables" dont le siège social est à BOULOGNE SUR SEINE 3 Impasse Adam, à créer un lotissement sur un terrain lui appartenant situé à VARAVILLE, entre la rue Centrale et l'Avenue de Cabourg (C.D. n° 514) en bordure de l'Avenue Lebeaux ;

VU, en date du 23 JANVIER 1974, l'arrêté préfectoral autorisant la commercialisation des lots ;

VU, en date du 16 DECEMBRE 1980, l'arrêté modificatif ;

VU, en date des 14 JANVIER 1985, 27 JANVIER 1986, 26 JUIN 1986 et 28 DECEMBRE 1987 les arrêtés modificatifs ;

VU, en date du 18 AVRIL 1988 l'arrêté modificatif qui a été rapporté le 1er JUIN 1988 ;

VU, en date du 4 JUILLET 1988 la demande présentée par M. et Mme PIRAUBE propriétaire du lot n° 11, sollicitant une modification des servitudes ;

VU, le plan joint à la présente demande ;

VU, le plan d'occupation des sols de la commune de VARAVILLE, dont la modification a été approuvée le 12 JUIN 1987 ;

VU, le Code de l'Urbanisme et notamment les chapitres V et VI (livre III titre 1er) relatifs aux lotissements et en particulier l'article L 315.3 fixant les conditions dans lesquelles peuvent être modifiés les documents relatifs aux lotissements ;

CONSIDERANT :

- Que la modification sollicitée consiste à déplacer la zone constructible de manière à ce qu'elle soit à 4 m de la limite séparative EST et à 8 m 50 de la limite séparative SUD, sans que le niveau 0 (niveau plancher Rez de Chaussée) de la construction subisse de modification ;

- Que cette modification est compatible avec les dispositions du Plan d'Occupation des Sols de VARAVILLE applicables à la zone U.C. ;
- Que tous les accords des colotis ont été recueillis.

- A R R E T E -

ARTICLE 1er : EST APPROUVE, tel qu'il est annexé au présent arrêté, le plan de servitude modifiant la zone constructible sur le lot n° 11.

ARTICLE 2 : L'article III/4 du chapitre III du règlement est complété comme suit :

Article III/4 : En aucun cas le niveau 0 (niveau plancher R.D.C.) de la construction envisagée sur le lot n° 11 ne devra subir de modification même mineure de la cote NCF par rapport à la cote initialement prévue à son ancien emplacement.

ARTICLE 3 : La construction devra respecter les dispositions du plan d'occupation des sols et les autres règles du lotissement qui demeurent opposables.

ARTICLE 4 : Mention du présent arrêté sera faite dans tous les actes de vente.

fait à VARAVILLE le : 23 JUIL. 1988

Le Maire, Adjoint :

*[Signature]*



"La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421.2.4. du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception".

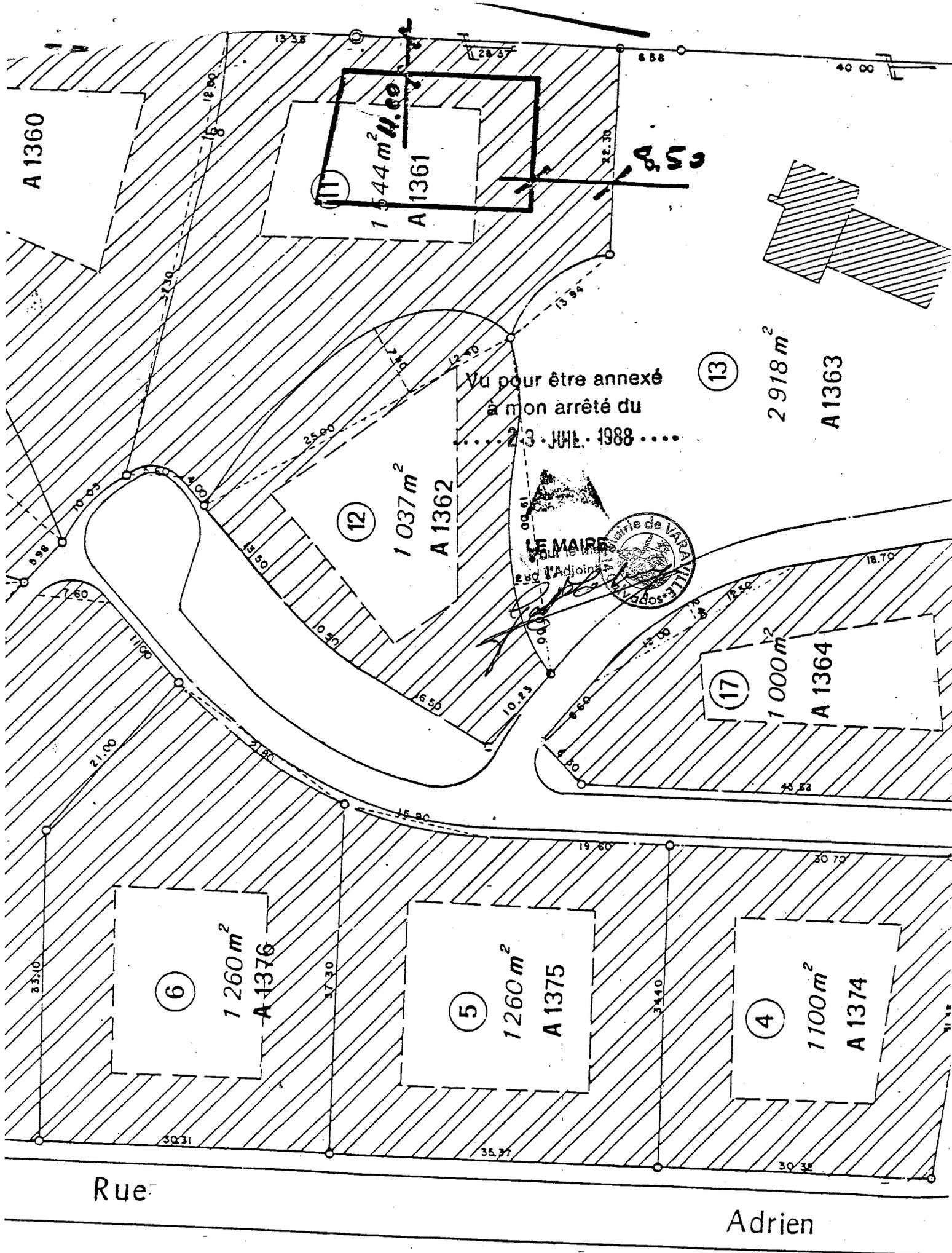
INFORMATION A LIRE ATTENTIVEMENT

DROITS DES TIERS : Le présent arrêté est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...).

AFFICHAGE : Mention de l'arrêté doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification, au minimum pendant DEUX MOIS et jusqu'à la date de délivrance du certificat mentionnant l'exécution des prescriptions imposées par l'arrêté.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le bénéficiaire de l'arrêté qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée.

Il peut également saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai d'un recours contentieux qui doit alors être introduit dans les DEUX MOIS suivant la réponse. La non réponse dans un délai de 4 MOIS vaut rejet implicite



A 1360

1 544 m<sup>2</sup>  
A 1361

12  
1 037 m<sup>2</sup>  
A 1362

13  
2 918 m<sup>2</sup>  
A 1363

17  
1 000 m<sup>2</sup>  
A 1364

6  
1 260 m<sup>2</sup>  
A 1376

5  
1 260 m<sup>2</sup>  
A 1375

4  
1 100 m<sup>2</sup>  
A 1374

Vu pour être annexé  
à mon arrêté du  
... 23-JUL-1988 ...



Rue

Adrien

→ COMMUNE DE VARAVILLE

CALVADOS

Le Maire de VARAVILLE

Dossier n° 5450  
(Modificatif)

VU, en date du 15 SEPTEMBRE 1972, l'arrêté préfectoral autorisant la S.C.I. "le Clos de Sables" dont le siège social est à BOULOGNE SUR SEINE 3 impasse Adam, à créer un lotissement sur un terrain lui appartenant situé à VARAVILLE, entre la rue Centrale et l'Avenue de Cabourg (C.D. n° 514) en bordure de l'avenue Lebeaux ;

VU, en date du 23 JANVIER 1974, l'arrêté préfectoral autorisant la commercialisation des lots ;

VU, en date du 16 DECEMBRE 1980, l'arrêté modificatif ;

VU, en dates des 14 JANVIER 1985, 27 JANVIER 1986, 26 JUIN 1986 et 28 DECEMBRE 1987 les arrêtés modificatifs ;

VU, en date du 12 MARS 1988, la demande présentée par M. et Mme PIRAUBE propriétaires du lot n° 11, sollicitant une modification des servitudes ;

VU, le plan joint à la présente demande ;

VU, le plan d'occupation des sols de la commune de VARAVILLE, dont la modification a été approuvée le 12 JUIN 1987 ;

VU, le Code de l'Urbanisme, notamment les chapitres V et VI (livre III titre 1er) relatifs aux lotissements et en particulier l'article L 315.3 fixant les conditions dans lesquelles peuvent être modifiés les documents relatifs aux lotissements ;

CONSIDERANT :

- Que la modification sollicitée consiste à déplacer la zone constructible de manière à ce qu'elle soit à 4 m de la limite séparative EST et à 8 m 50 de la limite séparative SUD, sans que le niveau 0 (niveau Plancher R.D.C.) de la construction subisse de modification ;
- Que cette modification est compatible avec les dispositions du Plan d'Occupation des Sols de VARAVILLE applicables à la zone U.C. ;

- A R R E T E -

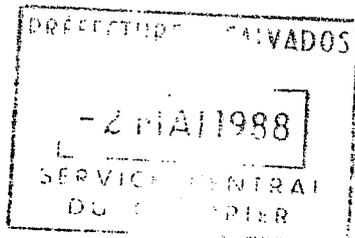
**ARTICLE 1er** : Est approuvé, tel qu'il est annexé au présent arrêté, le plan de servitude modifiant la zone constructible sur le lot n° 11.

**ARTICLE 2** : L'article III/4 du chapitre III du règlement sera complété comme suit :

Article III/4 : En aucun cas le niveau 0 (niveau plancher R.D.C) de la construction envisagée sur le lot n° 11 ne devra subir de modification même mineure de côté NGF par rapport à la cote initialement prévue à son ancien emplacement.

**ARTICLE 3** : La construction devra respecter les dispositions du plan d'occupation des Sols et les autres règles du lotissement qui demeurent opposables.

**ARTICLE 4** : Mention du présent arrêté sera faite dans tous les actes de vente.



Fait à VARAVILLE le : 18 AVRIL 1988

Le Maire,



*Schwarz*

"La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421.2.4. du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception".

**INFORMATION A LIRE ATTENTIVEMENT**

**DROITS DES TIERS** : Le présent arrêté est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...).

**AFFICHAGE** : Mention de l'arrêté doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en Mairie pendant DEUX MOIS.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire de l'arrêté qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée.

Il peut également saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai d'un recours contentieux qui doit alors être introduit dans les DEUX MOIS suivant

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de VARAVILLE

Calvados

Dossier n° 5450 (modificatif)

LE MAIRE DE VARAVILLE

VU, en date du 15 septembre 1972, l'arrêté préfectoral autorisant la SCI "Le Clos des Sables" dont le siège social est à BOULOGNE SUR SEINE, 3, impasse Adam, à créer un lotissement sur un terrain lui appartenant situé à VARAVILLE, entre la rue Centrale et l'avenue de Cabourg (CD 514) en bordure de l'avenue Lebeaux, et les arrêtés modificatifs subséquents.

VU, en date du 23 janvier 1974, l'arrêté préfectoral autorisant la commercialisation des lots.

VU, en date du 10 novembre 1987, la demande présentée au nom de Mme de CASTENSKIOLD, propriétaire du lot n° 4, par la Centrale Française de l'Habitat 14870 EPRON.

VU, les plans joints à la présente demande.

VU, le plan d'occupation des sols de la commune de VARAVILLE, dont la modification a été approuvée le 12 juin 1987.

VU, le code de l'urbanisme, notamment les chapites V et VI (titre III, livre 1er) relatifs aux lotissements et en particulier l'article L 315.3 fixant les conditions dans lesquelles peuvent être modifiés les documents relatifs aux lotissements.

CONSIDERANT :

- que la modification sollicitée consiste à agrandir la zone constructible du lot n° 4 jusqu'à 5 m00 de la limite séparative nord ;
- que cette modification est compatible avec les dispositions du plan d'occupation des sols de VARAVILLE applicables dans la zone UC ;
- que les accords des co-lotis ont été recueillis dans les proportions fixées par les dispositions de l'article L 315.3 du code de l'urbanisme.

.../...

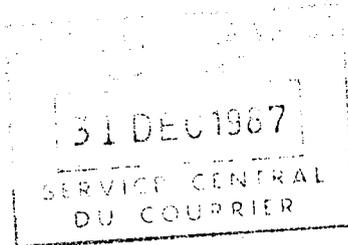
- A R R E T E -

ARTICLE 1er - Est approuvé, tel qu'il est annexé au présent arrêté, le plan de servitudes modifiant la zone constructible du lot n° 4 du lotissement ci-dessus désigné.

ARTICLE 2 - La construction devra respecter les dispositions du plan d'occupation des sols et les autres règles du lotissement qui demeurent opposables.

Fait à VARAVILLE, le 27 DEC 1987

Le Maire,



Seigneur  
Schuall

"La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421.2.4 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception".

INFORMATION A LIRE ATTENTIVEMENT

DROITS DES TIERS : Le présent arrêté est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...).

AFFICHAGE : Mention de l'arrêté doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en Mairie pendant DEUX MOIS.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le bénéficiaire de l'arrêté qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée.

Il peut également saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. La non réponse dans un délai de 4 MOIS vaut rejet implicite

COMMUNE DE VARAVILLE

(Calvados)

Le Maire de VARAVILLE,

Lotissement 5450 (modificatif)

VU, en date du 15 septembre 1972, l'arrêté préfectoral autorisant la S.C.I. "Le Clos des Sables" dont le siège Social est à BOULOGNE SUR SEINE, 3 Impasse Adam, à créer un lotissement sur un terrain lui appartenant situé à VARAVILLE entre la rue Centrale et l'Avenue de Cabourg (C.D. n° 514) en bordure de l'Avenue Lebeaux ;

VU, en date du 23 janvier 1974, l'arrêté préfectoral autorisant la commercialisation des lots ;

VU, en date du 16 décembre 1980, l'arrêté préfectoral modificatif ;

VU, en date du 14 janvier 1985, l'arrêté modificatif

VU, en date du 27 janvier 1986, l'arrêté modificatif

VU, en date du 26 avril 1986, les demandes présentées par MM. LEMARCHAL et SPOOR, respectivement propriétaires des lots n°s 14 et 3 ;

VU, les plans joints aux présentes demandes ;

VU, le plan d'occupation des sols de VARAVILLE dont la modification a été approuvée par arrêté en date du 9 septembre 1983 ;

VU, le code de l'urbanisme et notamment les chapitres V et VI relatifs aux lotissements et en particulier l'article L 315.3 fixant les conditions dans lesquelles peuvent être modifiés les documents relatifs aux lotissements ;

CONSIDERANT :

- que la modification sollicitée consiste à changer l'emplacement des zones constructibles sur les lots n°s 3 et 14 du présent lotissement
- que cette modification est conforme aux dispositions du Plan d'Occupation des Sols de la commune de VARAVILLE applicables dans la zone U.C.
- que les accords des colotis ont été recueillis dans les proportions fixées par les dispositions de l'article L 315.3 du code de l'urbanisme

.../...

- A R R E T E -

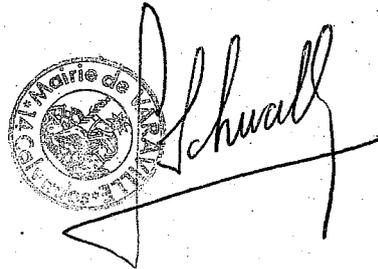
ARTICLE 1er - Est approuvé tel qu'il est annexé au présent arrêté le plan de servitude modifié des lots n°s 3 et 14 du lotissement ci-dessus désigné.

ARTICLE 2 - Les dispositions du présent arrêté annulent celles de l'arrêté modificatif en date du 27 janvier 1986.

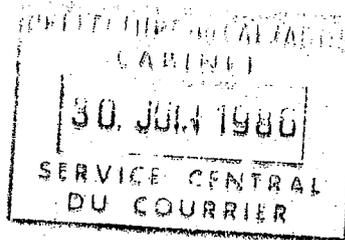
ARTICLE 3 - Les règles et servitudes d'intérêt général du présent lotissement (arrêtés et documents) ainsi que la mention du présent arrêté devront figurer ou être annexées à chacun des actes de cession.

Fait à VARAVILLE le : 26 JUIN 1986

Le Maire :



The image shows a circular official seal of the Municipality of Varaville, featuring a central emblem and the text 'Mairie de VARAVILLE'. To the right of the seal is a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Schuall'.



"la présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception".

INFORMATION A LIRE ATTENTIVEMENT

DROITS DES TIERS : Le présent arrêté est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...).

AFFICHAGE : Mention de l'arrêté doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en Mairie pendant DEUX MOIS.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Le bénéficiaire de l'arrêté qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir le Maire d'un recours gracieux.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.

La non réponse dans un délai de 4 MOIS vaut rejet implicite.

COMMUNE DE VARAVILLE

(CALVADOS)

Le Maire de VARAVILLE

Dossier n° 14 724 85 D 0082

VU, en date du 15 SEPTEMBRE 1972, l'arrêté préfectoral autorisant la S.C.I. "le Clos des Sables" dont le Siège Social est à BOULOGNE SUR SEINE, 3 Impasse Adam, à créer un lotissement sur un terrain lui appartenant situé à VARAVILLE entre la rue Centrale et l'Avenue de Cabourg (C.D n° 514), en bordure de l'Avenue Lebeaux ;

VU, en date du 23 JANVIER 1974, l'arrêté préfectoral autorisant la commercialisation des lots ;

VU, en date du 16 DECEMBRE 1980, l'arrêté préfectoral modificatif ;

VU, en date du 14 JANVIER 1985, l'arrêté modificatif ;

VU, en dates des 23 NOVEMBRE 1985 et 3 DECEMBRE 1985 les demandes présentées par MM. LEMARCHAL et SPOOR, respectivement propriétaires des lots n°s 14 et 3 ;

VU, les plans joints aux présentes demandes ;

VU, le Plan d'Occupation des Sols de VARAVILLE dont la modification a été approuvée par arrêté en date du 9 SEPTEMBRE 1983 ;

VU, le Code de l'Urbanisme et notamment les chapitres V et VI relatifs aux lotissements et en particulier l'article L 315.3 fixant les conditions dans lesquelles peuvent être modifiés les documents relatifs aux lotissements ;

CONSIDERANT :

- Que la modification sollicitée consiste à changer l'emplacement des zones constructibles sur les lots n°s 3 et 14 du présent lotissement ;

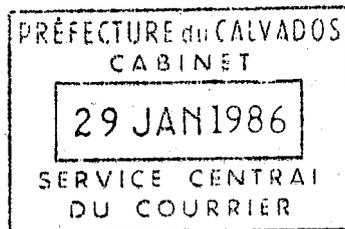
.../...

- Que cette modification est conforme aux dispositions du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de VARAVILLE applicables dans la zone U.C ;
- Que les accords des colotis ont été recueillis dans les proportions fixées par les dispositions de l'article L 315.3 du Code de l'Urbanisme ;

- A R R E T E -

**ARTICLE 1er** : Est approuvé tel qu'il est annexé au présent arrêté le plan de servitude modifié des lots n°s 3 et 14 du lotissement ci-dessus désigné.

**ARTICLE 2** : Les règles et servitudes d'intérêt général du présent lotissement (arrêtés et documents) ainsi que la mention du présent arrêté devront figurer ou être annexées à chacun des actes de cession.



Fait à VARAVILLE le : 27 JAN. 1986

Le Maire,

"La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421.2.4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception".

INFORMATION A LIRE ATTENTIVEMENT

**DROITS DES TIERS** : Le présent arrêté est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...).

**AFFICHAGE** : Mention de l'arrêté doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en Mairie pendant DEUX MOIS.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire de l'arrêté qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir le Maire d'un recours gracieux.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.

La non réponse dans un délai de 4 MOIS vaut rejet implicite.

1)airie

LE MAIRE DE VARAVILLE

VU, en date du 15 septembre 1972, l'arrêté préfectoral autorisant la S.C.I. "Le Clos des Sables" dont le siège social est à BOULOGNE SUR SEIN 3 impasse Adam, à créer un lotissement à usage d'habitation, sur un terrain lui appartenant situé à VARAVILLE (Le Home), entre la rue Centrale et l'avenue de Cabourg (C.D. 514) et en bordure de l'avenue Lebeaux.

VU, en date du 23 janvier 1974, l'arrêté préfectoral autorisant la vente ou la location des lots de son lotissement.

VU, en date du 16 décembre 1980, l'arrêté préfectoral modificatif

VU, la demande présentée par Mme de CASTENSKIOLD, propriétaire du lot n° 4 du lotissement.

VU, les pièces annexées à la présente demande.

VU, le Plan d'Occupation des Sols de VARAVILLE dont la modification a été approuvée le 9 septembre 1983.

VU, le Code de l'Urbanisme et notamment :

- les chapitres V et VI, livre III, titre 1er relatifs aux lotissements ;
- l'article L 315.3 fixant les conditions dans lesquelles peuvent être modifiés les documents concernant les lotissements.

CONSIDERANT :

- que la modification sollicitée consiste à implanter sur le lot n° 4 un bâtiment annexe (garage) à moins de 8 m de l'alignement,
- que cette modification est compatible avec les dispositions du Plan d'Occupation des Sols applicables en zone UC,
- que les accords des colotis ont été recueillis conformément aux dispositions de l'article L 315.3 sus-visé.

- A R R E T E -

ARTICLE 1er - Est autorisée la modification qui consiste à implanter sur le lot n° 4 un bâtiment annexe à usage de garage à l'intérieur de la zone non aédificandi prévue au plan des servitudes et au règlement et ce, par rapport à l'alignement sur la voie publique.

.../...

ARTICLE 2 - Cette construction devra respecter les dispositions du Plan d'Occupation des Sols applicables au moment de la demande de permis de construire.

ARTICLE 3 - Les dispositions générales fixant les règles et servitudes du lotissement (arrêtés et documents annexés) ainsi que la mention du présent arrêté devront figurer ou être annexées à chacun des actes de cession.

ARTICLE 4 - Un exemplaire du présent arrêté sera adressé au Directeur des Services Fiscaux du Calvados (service du cadastre).

Fait à VARAVILLE, le 17 JANV. 1985

Le Maire,


"La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421.2.4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception".

INFORMATION - A LIRE ATTENTIVEMENT -

DROITS DES TIERS

Le présent arrêté est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé ...).

AFFICHAGE

Mention de l'arrêté doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le bénéficiaire de l'arrêté qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir le maire d'un recours gracieux.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.

La non réponse dans un délai de 4 mois vaut rejet implicite.