



commune de VARAVILLE

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

<b>PLAN D'OCCUPATION DES SOLS</b>	approuvé le .....	<b>21.11 / 1981</b>
<b>MODIFICATION N°1</b>	approuvée le .....	05.06 / 1987
<b>MODIFICATION N°2</b>	approuvée le .....	25.07 / 1986
<b>MODIFICATION N°3</b>	approuvée le .....	12.06 / 1987
<b>POS RÉVISION N°1</b>	approuvée le .....	15.07 / 1991
<b>MODIFICATION N°4</b>	approuvée le .....	10.06 / 2005
<b>MODIFICATION N°5</b>	approuvée le .....	10.06 / 2005
<b>RÉVISION SIMPLIFIÉE N°1A</b>	approuvée le .....	21.01 / 2009

## ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal

en date du : **23 novembre 2012**

LE MAIRE

Monsieur Joseph LETOREY

**3a - RÈGLEMENT**

AGENCE  
SCHNEIDER



42 AVENUE DU 6 JUIN  
BP 13030  
14 017 CAEN CEDEX 2  
T : 02 31 35 49 60  
F : 02 31 35 49 61  
accueil@agence-schneider.fr



# 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 dominent 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 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 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**

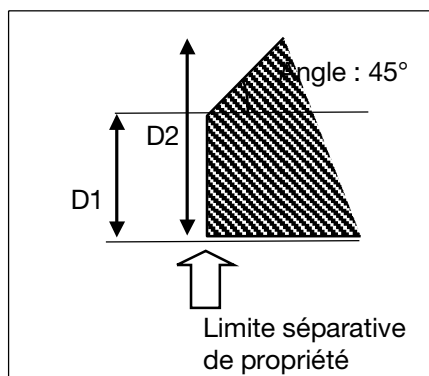
Les constructions et installations respectent les dispositions portées sur le règlement graphique (en particulier le recul le long du littoral) ; en l'absence de prescriptions, les dispositions suivantes s'appliquent.

**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.

**ZONE  
UT**

### **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 :

- 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 ;
- o 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 caravaning 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 :

- En application de l'article L146-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations liées aux activités agricoles sont implantées, soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ; cette disposition ne s'applique pas à celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dès lors que du fait de leur nature ou de leur destination, ils ne sauraient être édifiés ailleurs.
- 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.

**Article A.8            implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Art. A.8**

Néant.

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

**Art. A.9**

Néant.

**Article A.10          Hauteur maximale des constructions**

**Art. A.10**

*Pour le mode de calcul des hauteurs :*

*voir le glossaire des Dispositions Générales*

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.

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

**Art. A.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'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 caravanning 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 :

- 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 ;

Dans le secteur Nm qui borde le littoral, ces aménagements respecteront les conditions fixées par l'article L146-4 du Code de l'Urbanisme.

- 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 ;

**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.

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

**Art. N.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'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.