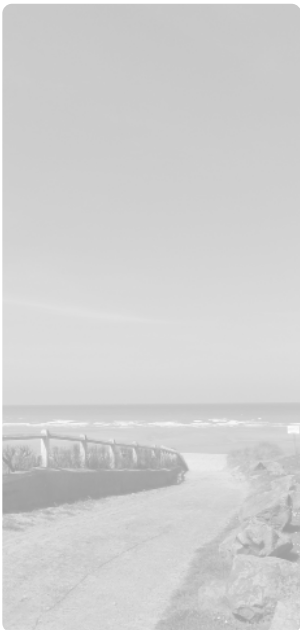




APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 21 septembre 2023,

le maire, Patrick THIBOUT

POS élaboration
POS révision
PLU élaboration

Modification simplifiée n°1
Déclaration de projet
Modification simplifiée n°2

— approuvée le 23 novembre 1981
— approuvée le 15 juillet 1991
— approuvée le 23 novembre 2012

..... 28.04/2017
..... 26.09/2018
..... 08.07/2019

I. INTRODUCTION AU RÈGLEMENT

■ Champ d'application

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

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier à celles de ses articles L.151.1 et suivants et R.151.1 et suivants.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique, que complètent des Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour les secteurs visés sur le règlement graphique.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

■ Application du règlement eu égard à d'autres réglementations

> *Les servitudes d'utilité publique*

Les servitudes d'utilité publique sont opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Elles sont listées dans la pièce 4a dite SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE + ANNEXES DOCUMENTAIRES du PLU qui précise leur contenu ou lieu de consultation et pour celles le nécessitant, elles sont reportées sur le plan 4b dit PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE + ANNEXES DOCUMENTAIRES du PLU.

> *Les articles "d'ordre public" du règlement national d'urbanisme*

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 et suivants du Code de l'urbanisme à l'exception des articles dits "d'ordre public", qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal, nonobstant les dispositions du règlement du PLU :

- Article R.111-2 : permettant d'assurer la protection et la salubrité publique ;
- Article R.111-4 : permettant de protéger les vestiges archéologiques ;
- Article R.111-20 à R.111-25 : définitions et procédures ;
- Article R.111-26 : permettant de protéger l'environnement ;
- Article R.111-27 : permettant de protéger le caractère et l'intérêt des lieux, des sites et des paysages.

> *Adaptations mineures*

- Articles L.152-3, L.152-4 et L.152-5 du Code de l'urbanisme ;

> *Autorisations des matériaux et procédés à visée environnementale*

- Principe : Article L.111-16 du Code de l'urbanisme ;
- Mise en œuvre : R.111-23 et R.111-24 du Code de l'urbanisme ;

> *Réciprocité des reculs entre constructions agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers*

- Article L.111-3 du Code Rural ;

> *Reconstruction après sinistre*

- En application de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la **reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié**, qui a été détruit ou démoli, est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf lorsque le règlement ci-après en dispose autrement, dans les zones de risques.

> *Loi littoral : ses dispositions prévalent sur celles du PLU*

- Articles L.121-1 à L.121-22 et R.121-1 à R.121-43 du Code de l'urbanisme ;

Rappel de dispositions particulières applicables sur le territoire communal

> *Droit de Préemption urbain*

- Le droit de préemption est applicable sur l'ensemble des zones urbanisées et urbanisables du PLU de la commune.

> *Édification et modification de clôtures*

- La délibération du 6 avril 2012 prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, soumet à la procédure de déclaration préalable l'édification ou la modification de clôtures sur l'ensemble du territoire communal.

> *Permis de démolir*

- Le permis de démolir est institué sur la commune :
 - au titre de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones U en application de la délibération du conseil municipal du **28 novembre 2022** ;
 - au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour les constructions ou ensembles de constructions remarquables désignées sur le règlement graphique.

ARTICLE 4 : Application des règles dans le cas d'opérations d'aménagement ayant pour conséquence une division en jouissance ou en propriété

> *Article R.151-21*

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**, sauf mention contraire dans le règlement de la zone.

ARTICLE 5 : Lexique

Les définitions qui suivent visent à faciliter 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 la révision N°1 du PLU est rappelée ci-après pour information. Pour les autres termes, la définition donnée ci-après précise l'acceptation retenue pour l'application du règlement.

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

Accès : entrée/sortie d'une unité foncière depuis une voie de desserte ; elle peut se prolonger par une voie de desserte privée ;

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

Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : les professions libérales (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale, toutes les prestations de service qu'elles soient fournies par des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences de location, les showrooms, les agences de vente des services de téléphonie mobile, les salles de sports privées, les spa, ...

Affouillements et exhaussements de sol : sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m², et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m ;

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

Annexe (à ne pas confondre avec extension) : construction secondaire, qui apporte un complément à la fonctionnalité de la construction principale. Elle a vocation à accueillir des usages secondaires dans le cadre de la destination principale. Elle doit être implantée à proximité afin de marquer un lien d'usage.
Nota : On considérera que les constructions accolées à la construction principale, sont des extensions et non des annexes.

Artisanat (voir commerce de détail) : on distinguera l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens ou de services nécessitant une boutique (boulangerie, boucherie, cordonnerie, salon de coiffure, ...) qui sera assimilé au commerce de détail, des autres activités artisanales (professionnels du secteur du bâtiment et des travaux publics, carrossier,...) qui seront assimilées pour ce règlement, aux activités industrielles.

Attique (étage en attique) : dernier étage d'une construction construit avec un retrait permettant la réalisation d'une terrasse. Pour être pris en compte dans le calcul des hauteurs, le retrait périphérique entre le nu du mur des étages inférieurs et celui de l'étage en attique aura une largeur d'au moins 1,5m, sur l'essentiel du pourtour de la construction ;

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

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

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 spécifique.

Caravane : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, 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'enclore un espace ;

Clôture à claire voie : clôture composée de tout dispositif (lisses horizontales, balustres, barreaudage verticaux droits, etc.) visant à obstruer la vue est dit à claire-voie si elle présente des vides et des jours.

Clôture perméable : sont ainsi qualifiées, les clôtures qui ne s'opposent pas à la continuité des milieux naturels et donc au passage des espèces qui les habitent (flore / petite faune).

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

Commerce de détail / commerce de gros : sont appelés "commerces de détail" les magasins où s'effectuent essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique. Ainsi, entrent dans cette catégorie, les commerces de proximité, supermarchés et hypermarchés mais aussi, les points de retraits par la clientèle d'achats effectués par internet ou organisés pour l'accès automobile ("drive"), l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, épicerie, ...) ainsi que les commerces de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail (vente d'objets d'occasion, brocantes, dépôts-ventes, ...).

Construction : une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

En l'absence de dispositions spécifiques, le terme vise aussi les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : pour cette notion qui n'est pas définie par le Code de l'urbanisme, on prendra en compte les constructions et installations concernant :

- les administrations publiques,
 - les services d'incendie, de secours, de sécurité,
 - l'accueil collectif des enfants (temps scolaire ou périscolaire),
 - l'enseignement collectif (y compris les locaux affectés à la recherche),
 - la justice, la police, la santé, l'action sociale, l'aide à l'emploi,
 - les structures d'hébergements financées par l'État (foyer-logement pour différents publics),
 - les équipements sportifs, culturels, ou récréatifs (dont locaux pour associations, salle des fêtes, etc.) financés par des fonds publics,
 - les lieux de culte,
 - les parcs d'exposition, locaux pour foire, etc.
 - les infrastructures de réseaux ou les services urbains (dont logistiques) ;
- Ainsi, en font partie : une maison de retraite, mais pas une résidence-service, une maison médicale, mais pas un cabinet médical, etc.

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 ;

Densité (R.111-21 du Code de l'urbanisme) : la densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Égout du toit : ligne basse du pan de toiture ;

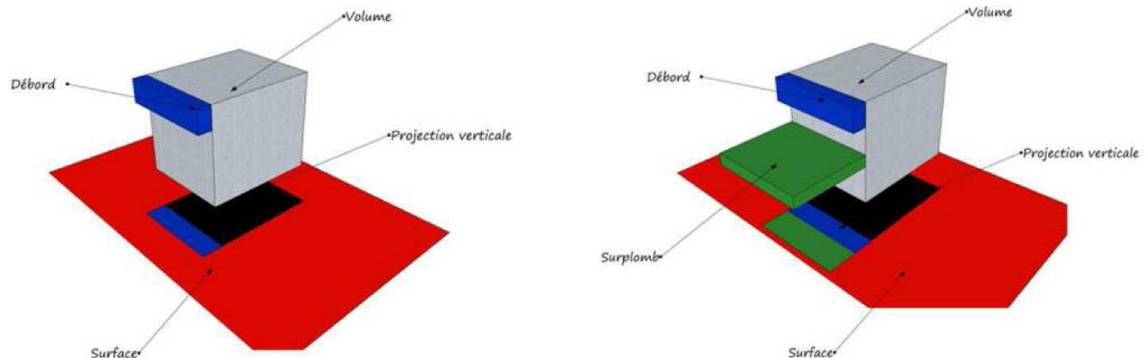
Équipement public ou d'intérêt collectif : on désigne ainsi l'ensemble des bâtiments et des installations qui permettent d'assurer à une population les services collectifs dont elle a besoin. On distingue deux grandes familles d'équipements publics ou d'intérêt collectif :

- **Les équipements de superstructure** que sont les bâtiments à usage collectif ;
- **Les équipements d'infrastructure** qui comprennent les aménagements et installations nécessaires à la desserte par les voies, canalisations ou réseaux pour les besoins des communications, de l'énergie ou de l'hydraulique (eaux pluviales, eaux usées, ...) ; ils comprennent aussi les espaces et installations pour les parcs, jardins, cimetières ou le traitement des déchets.

Emprises publiques (voir voies) : espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public (voies ferrées ou de tramways, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins ou parcs publics, places publiques, ...).

Emprise au sol (article R.420-1 du Code de l'urbanisme) : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (ensemble des différents décors de la façade (encadrements, corniches, bandeaux...)) et les marquises (toiture légère, formant abri au pourtour d'un édifice, au sommet d'un perron ou au-dessus d'une porte d'entrée) sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition : Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise. Un balcon constituera de l'emprise au sol dès lors qu'il sera en saillie de la surface au sol occupée par le bâtiment.



Entrée charretière : L'entrée charretière est un accès aménagé en permanence à même le trottoir ou en bordure de rue pour permettre l'accès et le stationnement d'un ou plusieurs véhicules au terrain adjacent à la rue. Cet aménagement est réalisé sur la parcelle privée.

Epannelage : En matière d'urbanisme, l'épannelage désigne la forme simplifiée qui résulte des masses bâties d'un tissu urbain. Le « plan d'épannelage » est le document d'urbanisme qui définit l'enveloppe des volumes susceptibles d'être construits.

Espaces communs ou 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 antérieurement à la date d'approbation de la présente révision du PLU. Ainsi, une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Extension : agrandissement d'une construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante ;

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

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

Fossé : Ouvrages artificiels créés par l'homme comme réseaux d'écoulement ou pour délimiter des parcelles de terrains.

Hauteur des constructions (mode de calcul) :

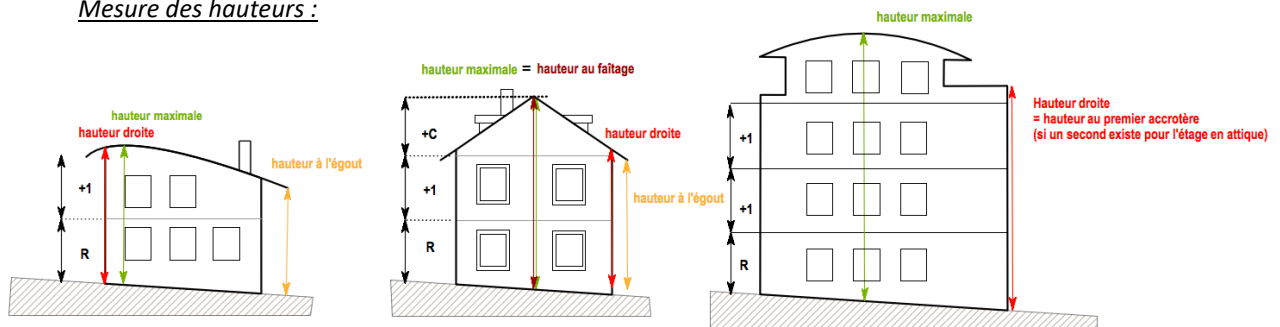
Introduction

La hauteur d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le point le plus bas situé à la verticale de ce point. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande.

Le point le plus haut correspond au faitage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques de faible emprise (cheminées, antennes, garde-corps non plein, ouvrages pour cabines d'ascenseurs, chaufferies, climatisation, etc.) sont exclues de ce calcul.

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.

Mesure des hauteurs :



Expression en nombre de niveaux : on désigne par "niveau" toute différence de hauteur qui existe dans l'enveloppe de la construction et qui est supérieure à 1,80 m entre deux planchers superposés ;

Hauteur droite : Elle est mesurée au nu de la façade, du sol au point de rencontre (matérialisé ou non) avec le nu de la toiture ou en cas de toiture terrasse, le haut du premier acrotère ;

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

Habitation Légère de Loisirs : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hôtel (article R.311-5 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 désigne 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 ;

Installations : elles se distinguent des constructions. Ce sont des structures, qui se distinguent des constructions, que l'on n'habite pas ou que l'on n'occupe pas : pilonnes, éoliennes, cheminées, silos, chaufferies ou postes de transformations électriques, canalisations, etc.

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 parcelle (qui joint deux limites latérales) ;

Limite de secteur / limite de zone : le PLU compte quatre types de zones (U, AU, A et N) ; chacune fait l'objet d'un règlement. Elles peuvent comprendre des secteurs, qui disposent de règles spécifiques en plus des règles générales applicables à la zone : UGa, UGb, etc.

Local accessoire : il fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe ou une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Il est réputé avoir la même destination ou sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante, etc.

Lot : parcelle issue d'un terrain loti ;

Lotissement (article L.442-1 du Code de l'urbanisme) : 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 R.442-1 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 mobile de loisirs, un véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, 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 D.321-1 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 ».

Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (dit STECAL)

Ce type de secteur délimité en zone N ou A résulte de l'application des dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme : *"Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. (...)"

Serre :

Une **serre** est une structure généralement close destinée à la production agricole. Elle vise à soustraire aux éléments climatiques les cultures produites pour une meilleure gestion des besoins des plantes et pour en accélérer la croissance ou les produire en toute saison.

Le **tunnel**, ou **serre-tunnel** est une structure plus légère car recouverte de bâches plastiques résistantes aux ultraviolets et tendues sur des tubes métalliques arrondis. Ils sont construits pour protéger des cultures précoces ou tardives des conditions climatiques extérieures défavorables (à ne pas confondre avec la serre).

Surface de plancher : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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 ;

Unité foncière ou terrain : bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire ;

Véranda : construction légère, largement vitrée accolée à une façade ou un pignon.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Précisions utiles à l'emploi de cette définition :

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques....

Présentation de la zone

La zone « **urbaine générale** » dite **UG** regroupe les quartiers d'habitat de la commune au sein desquels, les activités (dont des commerces et services) ou les équipements qui sont compatibles avec cette destination dominante peuvent être accueillis dans les conditions fixées par le règlement.

Elle est divisée en secteurs qui autorisent et organisent la mixité fonctionnelle et l'évolution des formes urbaines en fonction de leur capacité d'accueil, de leur situation urbaine ou environnementale :

- **Le secteur UGa**, est situé au centre du Hôme. L'urbanisation pourra y être plus importante que sur le reste des quartiers d'habitat vu sa desserte et sa proximité avec les principaux équipements et services à la population de la commune ;
- **Les secteurs UGb** comprennent des quartiers plus ou moins denses, composés essentiellement de logements individuels, où le règlement organise la densification et l'évolution du bâti, en cohérence avec leur capacité d'accueil ;
- **Les secteurs UGc** regroupent des quartiers plutôt moins denses que les précédents où le règlement organise la densification et l'évolution du bâti, en cohérence avec leur capacité d'accueil et la préservation de leur cadre paysager, 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 UGd** regroupent des quartiers très peu denses composés de grandes propriétés avec des parcs ; ils appartiennent souvent au patrimoine balnéaire de la Côte Fleurie. Le règlement organise une stricte maîtrise de leur constructibilité pour assurer la protection des espaces non-bâti de la frange littorale, des parcs et boisements ou du patrimoine bâti ;

A ces secteurs où dominent les logements ou hébergements, s'ajoutent :

- **Le secteur UGs ("s" comme "service")** au centre du Hôme, qui est réservé aux équipements collectifs, commerces et activités de service, vu la pression résidentielle et touristique qui rend leur implantation difficile malgré les besoins et vu la présence de la salle des fêtes communale ; en conséquence la création de logements ou hébergements y est interdite ;
- **Les secteurs UGI ("I" comme "loisirs")** seront réservés à des équipements collectifs ou à des activités sportives et de loisirs (qu'ils soient publics ou privés, marchands ou non marchands). Le centre équestre prendra sa place dans ce sous-secteur en périphérie du Hôme.

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :

- **qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'elles sont précisées aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme,**
 - **qui résultent des servitudes d'utilité publique, et en particulier du Plan de Prévention des Risques Littoraux,**
- seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.**

Règlement de la zone

I- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UG1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites par secteur.

A = autorisé ; I = Interdit ; sc : sous conditions (voir ci-après article UG2)

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	UGa	UGb	UGc	UGd	UGs	UGI
Exploitation agricole et forestière	I	I	I	I	I	A
Activité industrielle	I	I	I	I	I	I
Entrepôt	I	I	I	I	I	I
Commerces de gros	I	I	I	I	I	I
Artisanat et commerce de détail	A	A	A	A	A	I
Restauration	A	A	A	A	A	I
Hébergement hôtelier	A	A	A	A	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	A	A	A	A	A	A
Bureau / centre de congrès et d'exposition / cinéma	A	A	A	A	A	A
Équipements d'intérêt coll. ou services publics	A	A	A	A	A	A
Logements / hébergements	A	A	A	A	I	Asc

Sont de plus interdits :

- Le défrichement des espaces boisés classés en application des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que tout changement de l'affectation du sol qui serait de nature à compromettre leur conservation ;
- Tout changement au profit de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans le secteur ;
- Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles avec le voisinage résidentiel, lorsqu'il existe, du fait des risques, nuisances et flux de poids lourds qu'elles supposent ;
- En zone inondable :
 - o l'enterrement d'ouvrages de stockage de fuel, de gaz (ou de toute autre matière potentiellement dangereuse ou polluante) ; ils seront établis au moins 0,5 m au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues ;
 - o la reconstruction à l'identique après un sinistre dû à l'inondation ou la submersion ;
 - o les constructions non autorisées en UG2.

- Dans les secteurs "D'ESPACES VERTS À CONSERVER" délimités sur le règlement graphique, toutes constructions à l'exception des ouvrages de petite dimension nécessaires aux équipements d'infrastructure public ou d'intérêt collectif, s'ils sont intégrés dans le paysage du secteur.
- Dans les secteurs des zones UG, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 1 mètre**, (Cf Pièce 3B2), seront interdits :
 - o Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - o L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
 - o L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones UG, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 1 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce 3B2), seront interdits :
 - o Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
 - o L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones UG, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 2,5 et 5 mètres**, (Cf Pièce 3B2), les infrastructures les plus profondes peuvent être impactées, le risque d'inondation des sous-sols ne peut être écarté.

Article UG2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- Seuls les aménagements, les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont destinés à des usages compatibles avec les risques et nuisances acceptables dans des quartiers urbains sont autorisés ;
- Sauf en zone inondable : les sous-sols enterrés sont autorisés, s'ils sont techniquement adaptés à la présence d'eau à faible profondeur ;
- Dans les zones inondables : seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées ; elles le sont sous réserve d'être établies à une cote de plancher au moins égale à celle de la construction existante et sous réserve qu'elles ne permettent pas une augmentation de la capacité d'accueil (en nombre de logements) ;
- Dans les zones situées en dessous du niveau marin de référence (zone verte au projet de PPRL annexé au règlement) :
 - o les constructions devront avoir un niveau de plancher du rez-de-chaussée implanté à 0,2 m au-dessus de la cote de référence ;
 - o les ouvrages techniques (chauffage ; ascenseurs, etc.) ne pourront être implantés en-dessous de la cote de référence ;
 - o les réseaux collectifs d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être équipés de clapets anti-retour et les regards sur les réseaux devront être équipés de tampons verrouillables.

RAPPEL :

RAPPEL : Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles mentionnés sur le règlement graphique, tout projet de construction ou d'aménagement devra de plus être compatible avec leurs orientations.

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 5 m), telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures

techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnés sur la carte publiée sur Géorisques (reportés pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

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

Zones humides : lorsque des zones potentiellement humides sont repérées sur le règlement graphique 3B2 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, une délimitation sera réalisée et les dispositions prévues par le Code de l'environnement seront appliquées, au projet de construction ou d'aménagement. Il s'agit de dérouler la séquence Eviter-Réduire-Compenser préalablement à l'autorisation d'urbanisme qui conditionnera l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

En zone UGI, les constructions à destination de logements/hébergements sont autorisées si elles sont liées et nécessaires à une activité autorisée dans la zone (centre équestre).

Article UG3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UG4 - Volumétrie et implantation des constructions

UG 4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le mode de calcul des hauteurs : voir le lexique en introduction du règlement

Sous réserve que les constructions s'inscrivent sans rupture paysagère dans l'épannelage existant, les hauteurs maximales autorisées sont :

1° - En secteur UGa et UGs :

Les constructions auront une hauteur droite maximale de 9,5 m et une hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 13 m.

2° - En secteur UGb, UGc, UGd et UGI :

Les constructions auront une hauteur droite maximale de 6,5 m et une hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 10 m.

3°- Cependant, lorsqu'un terrain présente un décaissement important par rapport aux terrains voisins, les constructions pourront avoir une hauteur au moins égale à celles implantées en mitoyenneté.

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.

UG 4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES

Les dispositions du règlement écrit ou graphique ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui sont implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

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

Les constructions ou extensions de constructions sont implantées :

- à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile 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 5 m ;
- à une distance de l'alignement des chemins et pistes cyclables au moins égale à 2 m ;
- à une distance des berges de canaux au moins égale à 10 m (les fossés ne sont pas concernés par cette règle) ; Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.

De plus :

- 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 5 m par rapport à l'alignement afin de permettre le stationnement d'un véhicule léger devant la porte.

Cependant :

- L'extension limitée d'une construction qui existe avant l'entrée en application de la révision 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.

UG 4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Les constructions sont implantées :

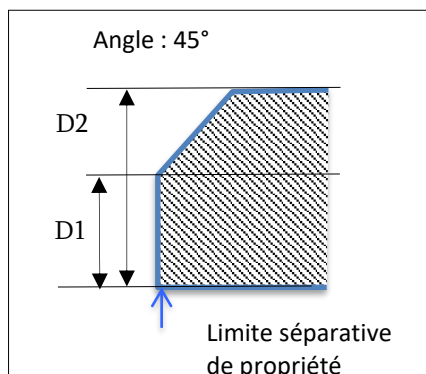
- à une distance des berges des canaux au moins égale à 10 m (les fossés ne sont pas concernés par cette règle) ; Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.
- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette disposition ne préjuge pas des reculs qui pourraient résulter d'autres réglementations pour des raisons de sécurité ou de salubrité publique.

Cependant :

- est autorisée en limite séparative de propriété, l'implantation d'une construction ou d'une extension de construction, dès lors qu'elle ne conduit pas (sur plusieurs limites séparatives) à un linéaire bâti le long de la limite qui soit supérieur à 15 m

et que son volume s'inscrit dans le gabarit suivant :



D1 : hauteur droite maximale : 3m
 D2 : hauteur au faitage maximale
 dans la bande de recul /maximum 5m

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

- l'extension limitée d'une construction qui existe avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respecte pas les dispositions précédentes (sauf celle concernant la longueur implantable en limite séparative) 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 pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui sont implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

UG 4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

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 4 m.

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 3 m, 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 ou une terrasse : il n'est retenu aucun recul minimal ;
- entre une construction et un local accessoire de moins de 20 m² d'emprise au sol (type abris de jardin) ; ce dernier ne pourra alors ni être étendu ni bénéficier d'un changement de destination ;
- 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 UG5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

UG 5.1 VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

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

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

En UGc : L'emprise au sol des constructions destinées à du logement est limitée à 25% de la superficie totale de l'unité foncière. Celle des autres destinations est limitée à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

En UGd : L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie totale de l'unité foncière. Cependant, sur les unités foncières existantes avant l'entrée en application de la révision du PLU, les extensions ou annexes des constructions existantes pourront augmenter (en une ou plusieurs fois) la surface de plancher ou, en l'absence de décompte d'une surface de plancher, l'emprise au sol, sur la parcelle d'un maximum de 50 m² (nonobstant la règle précédente).

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

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

UG 5.2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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-grisés, la terre cuite rouge foncé (brique ou tuile plate), le torchis ocre ou blanc cassé, la pierre de Caen.

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.

Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement 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 (voir ci-dessus).

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant (visuel et sonore) dans le respect de la quiétude du voisinage (adaptation des couleurs de toiture à la couleur des panneaux, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, ...).

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie, au sein d'un quartier ou d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières et paysagères (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, type de modénature, clôture, etc.), celles-ci pourront être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Pays d'Auge est interdit.

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. Ainsi, les ouvrages techniques disposées en toiture (groupe de ventilation, ouvrage pour ascenseur, etc.) devront être intégrés à l'architecture du bâtiment.

> Dispositions supplémentaires pour les secteurs UGd et les constructions repérées sur le règlement graphique pour leur intérêt architectural, culturel ou historique : voir UG 5.4

UG 5.3 CLOTURES

Leur hauteur totale est limitée à 2 m (sur rue ou en limites séparatives) ;

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

Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- une haie ;
- un grillage de couleur neutre doublé d'une haie ;
- un ouvrage à claire-voie ou de type "haras" à poteaux et lisses horizontales, aspect bois ou de couleur neutre (blanc, gris moyen, vert foncé, ...) ;

- sauf en bordure de l'espace agricole ou naturel : d'un muret d'une hauteur maximale de 0,8 m (il pourra être surmonté ou doublé d'un des dispositifs précédents jusqu'à un maximum de 2 m) ;
- de porches, portillons ou portails, y compris les ouvrages de maçonnerie les prolongeant dans l'entrée charretière (jusqu'à un maximum de 2 m de hauteur) – les portails ou portillons peuvent être pleins;

Les autres clôtures pleines sont donc interdites pour préserver la transparence écologique.

L'emploi de tous matériaux de fortune est interdit.

Le long des routes départementales, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité...) pourra être refusée.

Cependant, dans les ensembles d'architecture traditionnelle, lorsqu'ils contribuent à la qualité architecturale et paysagère, les murs en pierres ou briques apparentes seront conservés et restaurés, de même que les clôtures et portails de fer forgé, ou faits 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.

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

Rappel : dans la bande de recul le long des berges des rivières et canaux, les clôtures sont interdites (sauf pour les fossés).

UG 5.4 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Les bâtiments et ensemble de bâtiments désignés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ou situés en secteur UGd font l'objet de mesures spécifiques :

- Leurs aménagements ou leurs extensions respecteront leur caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements, et les associations de matériaux et de teintes.
- 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 altérés, leur remise en état. La modénature et les accessoires des constructions (frontons, corniches, bandeaux, pilastres d'angles, souches de cheminées, entourages de baies, soubassements, faîtières, girouettes, etc.), les colombages ainsi que les lucarnes seront ainsi conservés et restaurés ou refaits dans le même esprit.
- Les modifications apportées à leur architecture et à leur implantation préserveront l'harmonie de leur insertion dans leur site, en prenant en compte les éléments d'accompagnements paysagers (parcs, alignements, etc.).
- Les extensions et annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale.

> Tout projet de démolition dans la zone U est soumis au permis de démolir.

> Tous les travaux qui ne sont pas soumis à permis de construire devront être précédés d'une déclaration préalable.

UG 5.5 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition spécifique.

Article UG6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

UG 6.1 PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

Les haies seront constituées d'essences locales.

> Voir Guide technique en annexe

En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures sont écologiquement perméables.

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.

Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation des eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires).

1° - Obligation de planter :

- Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales ;
- Il sera planté deux arbres par tranche (pleine) de 300 m² d'unité foncière ;
- Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum de deux arbres pour 6 places de stationnement ;
- Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantés ;
- Les aires de stationnement présentes en bordure des voies seront bordées de bosquets d'arbres ou de haies basses ;
- Les parcelles recevant de l'habitat ou de l'hébergement hôtelier (résidence hôtelière ou résidences de tourisme) comprendront une surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable au moins égale à :
 - En secteur UGa : 15 % de la superficie de l'unité foncière ;
 - En secteur UGb : 30 % de la superficie de l'unité foncière ;
 - En secteur UGc, UGd et UGI : 50 % de la superficie de l'unité foncière ;
 - En secteur UGs : pas de disposition retenue ;

Dans ce calcul, seront pris en compte les aires de stationnement ou de service non imperméabilisées (type EVERGREEN, ...), mais pas les toitures végétalisées. Ces espaces seront plantés d'arbres.

Rappel pour prise en compte :

Les haies ont moins de deux mètres de hauteur et 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 2 m ; La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

UG 6.2 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

Les espaces boisés existants ou à créer, localisés sur le règlement graphique, et classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, ne peuvent faire l'objet de défrichement. Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de la Déclaration préalable.

Les talus et fossés existants en limites séparatives de propriétés ou en bordure de voie seront conservés. Lors d'un élargissement de voie, ils devront être reconstitués en recul afin de préserver leur fonctionnalité.

Les mares et canaux : ils seront conservés ou remplacés par des ouvrages ayant les mêmes fonctionnalités hydraulique et écologique si leur suppression s'avérait indispensable.

Les haies existantes en bordure de voie seront conservées ; si elles ne sont pas classées (en application des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme), elles pourront être reconstituées en recul lors de l'élargissement de la voie, et être ponctuellement arrachées lors de la création d'un accès ou si la sécurité des échanges le justifie.

Les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments suivants, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques :

Les ensembles d'intérêt paysager tels que les haies, les alignements d'arbres et les arbres isolés :

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour faciliter les conditions d'exercice de l'activité agricole ou des services publics (élargissement d'accès – nouvel accès, etc...),
- pour la gestion et la mise en valeur des rives des cours d'eau.

Si elle est autorisée par la commune, la destruction des éléments végétaux sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

Les secteurs d'espaces verts à conserver ou à créer

Ces espaces sont à préserver et doivent rester à dominante végétale. Y seront autorisés les installations et aménagements légers n'ayant pas pour effet de réduire de manière significative les espaces végétalisés en pleine terre (cheminements, petits équipements ludiques, installations liées à l'ouverture au public, etc...).

Les mares

Les mares identifiées au titre de l'article L.151-23 doivent être préservées ; leur comblement est interdit. Lorsque des travaux sont nécessaires pour maintenir la pérennité des mares, les actions suivantes sont préconisées :

- curage et enlèvement de la végétation en surnombre pour prévenir le comblement naturel, en période compatible avec la biologie des espèces, en général fin d'été,
- maintien de haies, bosquets ou de refuges (tas de bois, amas de pierres) à proximité pour la faune,
- taille des arbres pour apporter de la lumière et profilage des berges en pente douce pour une végétation étagée,
- aménagement de zones d'abreuvement pour limiter la dégradation de l'habitat par la fréquentation des animaux,
- création de bandes végétalisées pour lutter contre les pollutions indirectes,
- pas d'introduction d'espèces exotiques envahissantes (Renouée du Japon...).

Article UG7 – Stationnement

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

La dimension minimale d'un emplacement pour véhicule léger sera de 5,00m x 2,50m rectangulaire (sauf stationnement en épis pour lequel la longueur sera adaptée).

Dès que possible, les places de stationnement seront mutualisées entre destinations ayant des temps d'occupation différents et indépendamment du zonage.

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci-dessous. Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L.111-19, L.111-20, L.151-35, L.151-36).

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

Constructions à usage de logement :

- 1 place de stationnement par logement dont la superficie est inférieure à 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement dont la superficie est au moins égale à 50 m² de surface de plancher ;

Pour être prise en compte, les places requises seront aménagées en aérien, sur un espace non-clos de façon à permettre le stationnement en dehors de la voie publique devant l'éventuelle clôture. Cette disposition ne s'applique pas aux parkings collectifs ;

Hôtel, résidence de tourisme ou résidence hôtelière : 1 place de stationnement pour 2 chambres ou unités d'hébergement. *On arrondira au nombre supérieur.*

Résidence-service : 1,5 place de stationnement par appartement. *On arrondira au nombre supérieur.*

Autres activités ou équipements : les surfaces de stationnement exigibles seront déterminées en fonction de leur nature, de leur fréquentation (et de ses variations) et de la disponibilité sur l'espace public.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Les normes en matière de stationnement sécurisé des vélos devront à minima respecter les exigences fixées par les articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

III - Équipements et réseaux

Article UG8 - Desserte par les voies publiques ou privées

ACCÈS

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 fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 3 m (qui pourra être supérieure dans les virages, en tant que besoin). S'il est destiné à la desserte de plus de trois logements ou s'il a plus de 50 m 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.

Le long des routes départementales, une entrée charretière est imposée pour les nouvelles constructions ; le nombre d'entrée sera limité via la mutualisation des accès quand cela est possible.

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

VOIRIE

Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'usage et de l'importance du trafic à venir.

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

Les nouvelles rues ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6 m (y compris le passage des piétons).

Les chemins pédestres ou cyclables auront une largeur minimale de 2 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 UG9 - Desserte par les réseaux

UG 9.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

UG 9.2 EAUX USÉES

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

Rappel : Il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique qui 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.

UG 9.3 EAUX PLUVIALES

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les eaux pluviales seront infiltrées sur l'unité foncière. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif est limité à sa capacité.

L'aménageur ou le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, les aménagements appropriés et proportionnés permettant leur évacuation 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.

UG 9.4 ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

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

UG 9.5 COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Les aménageurs disposeront dans les voies nouvelles, les ouvrages nécessaires au raccordement en souterrain, au réseau de desserte numérique très haut débit, en cohérence avec la programmation départementale.

Article UG10 – Ordures ménagères

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction à vocation d'hébergement ou de logement collectif, 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 unité foncière recevant un logement individuel.

Présentation de la zone

La zone « à urbaniser » dite 1AU est une zone destinée à l'extension urbaine de la commune de Varaville. Elle pourra recevoir des logements et tous commerces, équipements ou services compatibles avec sa destination dominante, l'habitation.

Elle pourra être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Voir les OAP / Pièce 2b du PLU) et le règlement qui suit.

On distingue :

- **Un secteur 1AUa** destiné à l'extension du Hôme ; il est ouvert à l'urbanisation sous réserve de la disponibilité de la capacité de traitement des eaux usées correspondant à sa capacité d'accueil et de la prise en compte des zones humides qu'il pourrait comprendre ;
- **Un secteur 1AUb** destiné à l'extension du bourg.
- **Un secteur 1AUc** destiné à l'extension du Hôme (sud).

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :

- qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'elles sont précisées aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- qui résultent des servitudes d'utilité publique et en particulier, du Plan de Prévention des Risques Littoraux, seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

Règlement de la zone

I- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article 1AU1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites par secteur.

A = autorisé ; I = Interdit ; sc : sous conditions (voir ci-après article 1AU2)

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	1AUa 1AUb 1AUc
Exploitation agricole et forestière	I
Activité industrielle	I
Entrepôt	I
Commerces de gros	I
Artisanat et commerce de détail	A
Restauration	A
Hébergement hôtelier	A
Activités de services avec accueil d'une clientèle	A
Bureau / centre de congrès et d'exposition / cinéma	A
Équipements d'intérêt coll. ou services publics	A
Logements / hébergements	A

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles avec le voisinage résidentiel, lorsqu'il existe, du fait des risques, nuisances et flux de poids lourds qu'elles supposent. Soit en particulier :
 - o les constructions destinées à des activités d'entrepôt, de commerce de gros, d'industrie ou d'agriculture ;
 - o les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
 - o les carrières ;
 - o Le stationnement des caravanes, les terrains de camping, de caravanning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés en 1AU2 ;
- L'enterrement d'ouvrages de stockage de fuel, de gaz (ou de toute autre matière potentiellement dangereuse ou polluante) ;

- Dans les secteurs "D'ESPACES VERTS À CONSERVER" délimités sur le règlement graphique, toutes constructions à l'exception des ouvrages de petite dimension nécessaires aux équipements d'infrastructure public ou d'intérêt collectif, s'ils sont intégrés dans le paysage du secteur.
- Dans les secteurs des zones 1AU, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 1 mètre**, (Cf Pièce 3B2), seront interdits :
 - o Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - o L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
 - o L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones 1AU, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 1 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce 3B2), seront interdits :
 - o Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
 - o L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones 1AU, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 2 et 5 mètres**, (Cf Pièce 3B2), les infrastructures les plus profondes peuvent être impactées, le risque d'inondation des sous-sols ne peut être écarté.

Article 1AU2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Toute opération d'aménagement ou de construction devra être compatible avec les OAP qui complètent le règlement, pour être autorisée.

L'urbanisation des zones 1AU est conditionnée par l'obtention d'un avis favorable du gestionnaire (levée de la non-conformité de la station d'épuration).

L'ouverture à l'urbanisation n'est possible pour une opération d'aménagement ne couvrant qu'une partie de la superficie d'un secteur, que si elle ne compromet ni ne renchérit l'urbanisation du reste du secteur (ce qui exclut le détachement de lots en limite de secteur). Cette disposition s'appliquera dans le respect du principe de l'urbanisation en continuité des secteurs agglomérés de la commune, conformément à l'article R.121-8 du Code de l'Urbanisme.

Les équipements ou infrastructures publics ou d'intérêt collectif sont autorisés s'ils sont compatibles avec la destination à venir de la zone.

Les sous-sols enterrés ne sont autorisés que s'ils sont techniquement adaptés à la présence d'eau à faible profondeur.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessités par des ouvrages publics ou d'intérêt collectif d'intérêt sécuritaire, écologique ou paysager.

Dans les zones situées en dessous du niveau marin de référence (zone verte au projet de PPRL annexé au règlement) :

- o les constructions devront avoir un niveau de plancher du rez-de-chaussée implanté à 0,2 m au-dessus de la cote de référence ;
- o les ouvrages techniques (chauffage ; ascenseurs, etc.) ne pourront être implantés en-dessous de la cote de référence ;
- o les réseaux collectifs d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être équipés de clapets anti-retour et les regards sur les réseaux devront être équipés de tampons verrouillables.

RAPPEL :

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 arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 5 m), telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnés sur la carte publiée sur Géorisques (reportés pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Zones humides : lorsque des zones potentiellement humides sont repérées sur le règlement graphique 3B2 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, une délimitation sera réalisée et les dispositions prévues par le Code de l'environnement seront appliquées, au projet de construction ou d'aménagement. Il s'agit de dérouler la séquence Eviter-Réduire-Compenser préalablement à l'autorisation d'urbanisme qui conditionnera l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Article 1AU3 - Mixité fonctionnelle et sociale

En secteur 1AUa :

- La mixité des destinations et sous-destinations au sein d'une même construction est autorisée.

En secteur 1AUb et 1AUc :

Aucune disposition spécifique.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU4 - Volumétrie et implantation des constructions

1AU 4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le mode de calcul des hauteurs : voir le lexique en introduction du règlement

Sous réserve que les constructions s'inscrivent sans rupture paysagère dans l'épannelage existant, les hauteurs maximales autorisées sont :

En secteur 1AUa :

Les constructions auront une hauteur droite maximale de 9,5 m et une hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 13 m.

Néanmoins, la hauteur droite maximale des constructions en façade sur le Golf ou sur le marais est réduite à 6,5 m.

En secteur 1AUb et 1AUc :

Les constructions auront une hauteur droite maximale de 6,5 m et une hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 10 m.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1AU 4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES

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 porte de garage ouvrant sur la voie.

Les constructions sont implantées à une distance des autres voies (chemins, pistes cyclables) au moins égale à 3 m. Néanmoins, les constructions ou parties de constructions qui ne comptent qu'un niveau (moins de 3,5 m de hauteur totale) dans une bande de 3 m (comptée par rapport à l'alignement) peuvent d'être implantées à l'alignement.

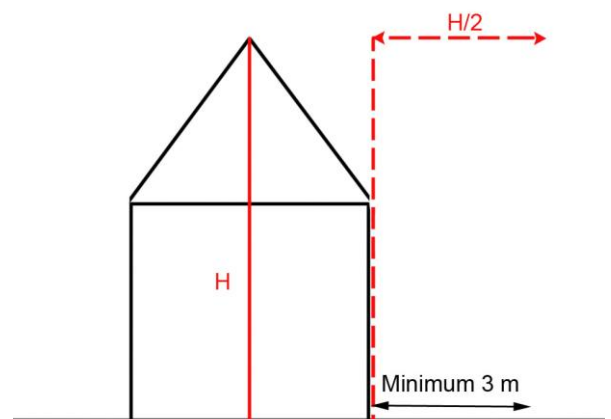
Les constructions sont implantées à une distance des berges des canaux, au moins égale à 10 m (les fossés ne sont pas concernés par cette règle) ;

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

1AU 4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Le long des limites séparatives de propriété qui sont des limites de secteur. Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Le long des berges des canaux : Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à 10 m (les fossés ne sont pas concernés par cette règle) ;

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

1AU 4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

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 4 m.

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 3 m et sa construction principale, ou entre deux annexes dont les hauteurs à l'égout ou à l'acrotère sont inférieures à 3 m, 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 applicables, ni aux piscines ou terrasses, ni aux équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

1AU 5.1 VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

Aucune disposition spécifique.

> voir les OAP

1AU 5.2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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 foncé (brique ou tuile plate), le torchis ocre ou blanc cassé, la pierre de Caen.

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

Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement 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 (voir ci-dessus).

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 seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin. Ainsi, les ouvrages techniques disposées en toiture (groupe de ventilation, ouvrage pour ascenseur, etc.) devront être intégrés à l'architecture du bâtiment.

De plus, les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant (visuel et sonore) dans le respect de la quiétude du voisinage (adaptation des couleurs de toiture à la couleur des panneaux, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, ...).

1AU 5.3 CLOTURES

Chaque opération d'aménagement définira précisément les types de clôture sur rue et en limites séparatives autorisées dans le cadre fixé par les dispositions ci-après, en prenant en compte les clôtures voisines à l'opération pour la qualité du paysage. Ils s'imposeront à l'ensemble des terrains issus de division en propriété ou en jouissance.

- Leur hauteur est limitée à 2 m ;
- Une bordure marquera l'alignement le long des voies ouvertes à la circulation publique.

Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- une haie ;
- un grillage de couleur neutre doublé d'une haie ;
- un ouvrage à claire-voie ou de type "haras" à poteaux et lisses horizontales, aspect bois ou de couleur neutre (blanc, gris moyen, vert foncé, ...) ; En limite avec le golf ou le marais : la hauteur est limitée à 1,20 m ;
- Sauf en limite avec le golf ou le marais : d'un muret d'une hauteur maximale de 0,8 m (il pourra être surmonté ou doublé d'un des dispositifs précédents jusqu'à un maximum de 2 m) ;
- Sauf en limite avec le golf ou le marais : de porches ou portail, y compris les ouvrages de maçonnerie les prolongeant dans la zone d'accès (jusqu'à un maximum de 2 m) ;
- de porches, portillons ou portails, y compris les ouvrages de maçonnerie les prolongeant dans la zone d'accès (jusqu'à un maximum de 2 m) – les portails ou portillons peuvent être pleins ;

Les autres clôtures pleines sont donc interdites pour préserver la transparence écologique.

L'emploi de tous matériaux de fortune est interdit.

Le long des routes départementales, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité...) pourra être refusée.

1AU 5.4 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Aucune disposition spécifique.

1AU 5.5 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition spécifique.

Article 1AU6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

1AU6.1 PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

La surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable sera au moins égale à :

- 30% de la superficie de l'opération d'aménagement en 1AUa et 1AUc ;
- 50% de la superficie de l'opération d'aménagement en 1AUb ;

Dans ce calcul, seront pris en compte les aires de stationnement ou de service non imperméabilisées (type EVERGREEN, ...), mais pas les toitures végétalisées.

Elle recevra au moins un arbre par tranche entière de 300 m² d'unité foncière et un arbre par tranche entière de 6 places de stationnement en aérien. Ils pourront être regroupés, à l'échelle de l'opération d'aménagement en alignements ou bosquets.

Pour les haies, seules les essences locales sont autorisées. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont interdites.

> La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

> Voir Guide technique en annexe

Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation des eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires).

En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures seront écologiquement perméables.

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

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

Rappel pour prise en compte :

Les haies ont moins de deux mètres de hauteur et 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 2 m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

1AU 6.2 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

Les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments suivants, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques :

Les ensembles d'intérêt paysager tels que les haies, les alignements d'arbres et les arbres isolés :

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour faciliter les conditions d'exercice de l'activité agricole ou des services publics (élargissement d'accès – nouvel accès, etc...),
- pour la gestion et la mise en valeur des rives des cours d'eau.

Si elle est autorisée par la commune, la destruction des éléments végétaux sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

Les secteurs d'espaces verts à conserver ou à créer

Ces espaces sont à préserver et doivent rester à dominante végétale. Y seront autorisés les installations et aménagements légers n'ayant pas pour effet de réduire de manière significative les espaces végétalisés en pleine terre (cheminements, petits équipements ludiques, installations liées à l'ouverture au public, etc...).

Article 1AU7 – Stationnement

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

La dimension minimale d'un emplacement pour véhicule léger sera de 5,00m x 2,50m rectangulaire (sauf stationnement en épis pour lequel la longueur sera adaptée).

Dès que possible, les places de stationnement seront mutualisées entre destinations ayant des temps d'occupation différents et indépendamment du zonage.

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci-dessous. Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L.111-19, L.111-20, L.151-35, L.151-36).

STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES

Constructions à usage de logement :

- 1 place de stationnement par logement dont la superficie est inférieure à 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement dont la superficie est au moins égale à 50 m² de surface de plancher ;

Pour être prise en compte, les places requises seront aménagées en aérien, sur un espace non-clos de façon à permettre le stationnement en dehors de la voie publique devant l'éventuel clôture. Cette disposition ne s'applique pas aux parkings collectifs ;

Hôtel, résidence de tourisme ou résidence hôtelière : 1 place de stationnement pour 2 chambres ou unités d'hébergement.

Résidence-service : 1,5 place de stationnement par appartement. On arrondira au nombre supérieur.

Autres activités ou équipements : les surfaces de stationnement exigibles seront déterminées en fonction de leur nature, de leur fréquentation (et de ses variations) et de la disponibilité sur l'espace public.

STATIONNEMENT DES CYCLES

Les normes en matière de stationnement sécurisé des vélos devront à minima respecter les exigences fixées par les articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

III - Équipements et réseaux

Article 1AU8 - Desserte par les voies publiques ou privées

ACCÈS

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 fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 3 m (elle sera supérieure dans les virages). S'il est destiné à la desserte de plus de trois logements ou s'il a plus de 50 m 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.

VOIRIE

Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'usage et de l'importance du trafic à venir. Leur tracé et leur localisation respecteront les principes retenus par les OAP.

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

Les nouvelles rues ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6 m (y compris le passage des piétons).

Les chemins pédestres ou cyclables auront une largeur minimale de 2 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 1AU9 - Desserte par les réseaux

1AU 9.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

1AU 9.2 EAUX USÉES

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

Rappel : Il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique qui 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.

1AU 9.3 EAUX PLUVIALES

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière sera privilégiée. Le raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existe, est limité à sa capacité.

L'aménageur réalisera sur son 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.

1AU 9.4 ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

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

1AU 9.5 COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Les aménageurs disposeront dans les voies nouvelles, les ouvrages nécessaires au raccordement en souterrain au réseau de desserte numérique très haut débit, en cohérence avec la programmation départementale.

Article 1AU10 – 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.

Présentation de la zone

La zone agricole comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, destinés à une mise en valeur agricole, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole y sont spécifiquement autorisées dans les conditions fixées par le règlement ci-après.

Par exception, y sont aussi autorisées, les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain où elles sont implantées et qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi que les constructions et installations visées par le règlement dans les secteurs suivants.

On y distingue ainsi :

- **des secteurs Ah** où pourront être implantées les annexes et extensions des bâtiments à usage d'habitation existant lors de l'approbation du présent PLU révisé, dans les conditions fixées par le règlement ci-après ;
- **un secteur At**, de taille et de capacité d'accueil limitées (dit STECAL) permettant, au Lieu Brûlé, de nouvelles constructions pour de l'hébergement touristique ou hôtelier ou des activités récréatives, dans les conditions fixées par le règlement ci-après ;
- **un secteur Ae** de taille et de capacité d'accueil limitées (dit STECAL) permettant de nouvelles constructions pour les activités économiques dans les conditions fixées par le règlement ci-après ;

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :

- **qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'elles sont précisées aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme,**
 - **qui résultent des servitudes d'utilité publique et en particulier, du Plan de Prévention des Risques Littoraux,**
- seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.**

Règlement de la zone

I- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article A1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau ci-après précise les destinations et sous-destinations interdites par secteur.

A = autorisé ; I = Interdit ; sc : sous conditions (voir ci-après article A2)

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	Ae STECAL	Ah	At STECAL	Reste de la zone
Équipements d'intérêt coll. ou publics	Asc	Asc	Asc	Asc
Logements / hébergements	Asc	Asc	Asc	Asc
Hébergements hôteliers	I	Asc	Asc	Asc
Restauration	I	I	I	Asc
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	I	I	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	Asc	I	Asc	Asc
Bureaux / centre de congrès et d'expositions	I	I	I	I
Commerces de gros	I	I	I	I
Entrepôts	I	I	I	Asc
Autres activités artisanales ou industrielles	Asc	I	I	I
Exploitations agricoles	Asc	Asc	Asc	A
Exploitations forestières	I	I	I	I

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- Le défrichement dans les espaces boisés classés en application des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- L'arasement des haies, sauf dans le cadre des dispositions prévues en A6 ;
- Les terrains de camping, y compris les aires naturelles, parcs résidentiels de loisirs, et l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (résidence-mobile, chalet, bungalow, ...) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux qui seraient nécessaires à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt collectif autorisé dans la zone et à la création ou la restauration de zones humides ;

- Les nouveaux gabions sauf dans le cas d'un déplacement géographique d'un gabion existant immatriculé autorisé préalablement par le préfet ;
- Tous dépôts de déchets ;
- Le changement de destination au profit d'activités qui ne sont pas autorisées ;
- La reconstruction après un sinistre majeur dû à l'inondation ou la submersion.

Sont de plus interdits

- En zone inondable : toute nouvelle construction à l'exception des abris pour les animaux et des infrastructures de réseaux qui ne serait être implantée ailleurs (dans les conditions prévues en A2).
- Dans les secteurs des zones A, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 1 mètre**, (Cf Pièce 3B2), seront interdits :
 - o Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - o L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
 - o L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones A, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 1 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce 3B2), seront interdits :
 - o Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
 - o L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones A, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 2,5 et 5 mètres**, (Cf Pièce 3B2), les infrastructures les plus profondes peuvent être impactées, le risque d'inondation des sous-sols ne peut être écarté.

Article A2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont autorisés, sous réserve de la capacité des réseaux et voiries et d'aménagements qui assurent leur insertion dans le paysage et l'environnement :

- En secteur Ah : Les extensions des logements existants lors de l'approbation de la révision du PLU, sous réserve qu'elles ne conduisent pas à une augmentation (en une ou plusieurs fois) de plus de 40 m² de la surface de plancher des constructions existantes.

La création d'annexes (en une ou plusieurs fois) ne pourra pas conduire à une augmentation de l'emprise au sol de plus de 20 m², à compter de la date d'approbation de la révision du PLU. Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements ;
- En secteur At : Les constructions ou installations liées à de l'hébergement hôtelier et touristique et/ou à des activités récréatives ;
- En secteur Ae : Les constructions ou installations à usage d'artisanat ou d'activités de services (à l'exclusion du commerce) ;

De plus :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain où elles sont implantées et qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les constructions et installations nécessaires au stockage ou à l'entretien de matériel agricole (dans les conditions fixées par l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme), et ce sous réserve du respect des

dispositions prévues à l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme, en application de la Loi Littoral. *Rappel : elles ne pourront pas faire l'objet de changement de destination ultérieur.*

- Le changement de destination des constructions désignées (par une étoile) sur le règlement graphique, pour une activité hôtelière, de restauration ou de l'habitation, sous réserve de la capacité des réseaux et voiries qui desservent l'unité foncière, et de la disponibilité d'ouvrages de défense contre l'incendie ; Le changement de destination pour une activité agricole est autorisé dans toute la zone.
- Les aménagements nécessaires à la création de voies et chemins (cyclables, pédestres, ...) ou d'aires d'accueil du public (aire de stationnement, aire de pique-nique, ...) sous réserve de leur réversibilité ;
- Les ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations ou la submersion marine, sous réserve du respect de la réglementation et d'aménagements qui assurent leur insertion dans le paysage et les milieux naturels environnants ;
- Dans les zones inondables : les extensions qui sont autorisées le sont sous réserve d'être établies à une côte de plancher au moins égale à celle de la construction existante et sous réserve qu'elles ne permettent pas une augmentation de la capacité d'accueil (en nombre de logements) ;
- Dans les zones situées en dessous du niveau marin de référence (zone verte au projet de PPRL annexé au règlement) :
 - o les constructions ou extensions qui sont autorisées, devront avoir un niveau de plancher du rez-de-chaussée implanté à 0,2 m au-dessus de la cote de référence ;
 - o les ouvrages techniques (chauffage ; ascenseurs, etc.) ne pourront être implantés en-dessous de la côte de référence ;
 - o les réseaux collectifs d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être équipés de clapets anti-retour et les regards sur les réseaux devront être équipés de tampons verrouillables.

RAPPEL :

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 5 m), telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnés sur la carte publiée sur Géorisques (reportés pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

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 arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

Zones humides : lorsque des zones potentiellement humides sont repérées sur le règlement graphique 3B2 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, une délimitation sera réalisée et les dispositions prévues par le Code de l'environnement seront appliquées, au projet de construction ou d'aménagement. Il s'agit de dérouler la séquence Eviter-Réduire-Compenser préalablement à l'autorisation d'urbanisme qui conditionnera l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Article A3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Rappel : les dispositions prévues à l'article L.111-3 du Code rural permettant la réciprocité des reculs entre les constructions agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers s'appliquent.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A4 - Volumétrie et implantation des constructions

A 4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le mode de calcul des hauteurs : voir le lexique en introduction du règlement

- Constructions à usage agricole : aucune disposition spécifique.
- Installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : aucune disposition spécifique.
- Autres constructions dont les annexes et extensions à usage d'habitation : elles auront une hauteur droite maximale de 6,5 m et une hauteur maximale de 10 m. Cependant, les annexes des logements ne pourront comprendre plus d'un niveau.
- En At et Ne : les nouvelles constructions auront une hauteur droite maximale de 4m et une hauteur maximale de 8 m.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

A 4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES

Les dispositions du règlement écrit ou graphique ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou ouvrages techniques au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui sont implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

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

En Ae, At et Ah : les constructions, annexes, extensions et installations sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 m.

Sur le reste de la zone, les constructions sont implantées suivant les dispositions suivantes :

- RD513 et RD27 : avec un recul au moins égal à 35 m de l'axe ;
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile, y compris agricole : avec un recul au moins égal à 15 m de l'axe ;
- Autres chemins : avec un recul au moins égal à 5 m de l'axe ;
- Berges de la Dives et de la Divette et des canaux : avec un recul au moins égal à 10 m (les fossés ne sont pas concernés par cette règle) ; 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 et qu'elle est sans incidence sur la sécurité routière.

A 4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Constructions agricoles :

- Une construction agricole peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser, ou une parcelle bâtie à destination autre qu'agricole ; Sinon, elle est implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans pouvoir être inférieure à 2 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Autres constructions ;

- En Ah, At et A, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul au moins égal à 3 m ;

Toutes constructions :

- Nonobstant les dispositions précédentes, le recul le long des berges de la Dives et de la Divette et des canaux doit être au moins égal à 10 m (les fossés ne sont pas concernés par cette règle) ;
- 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 et qu'elle est sans incidence sur la sécurité routière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Ils seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques, en limite ou en recul de celles-ci.

A 4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Aucune disposition spécifique.

Article A5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

A 5.1 VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

Emprise au sol :

En Ah, Ae et At : l'emprise au sol des constructions restera inférieure 20% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la création d'annexes (en une ou plusieurs fois) ne pourra pas conduire à une augmentation de l'emprise au sol de plus de 20 m², à compter de la date d'approbation de la révision du PLU.

Densité

En zone At et Ae, la densité de l'ensemble des constructions est limitée à un maximum de 0.20 (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

A 5.2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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-grisés, la terre cuite rouge foncé (brique ou tuile plate), le torchis ocre ou blanc cassé, la pierre de Caen.

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

Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement 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 (voir ci-dessus).

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant (visuel et sonore) dans le respect de la quiétude du voisinage (adaptation des couleurs de toiture à la couleur des panneaux, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, ...).

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Pays d'Auge est interdit.

> Dispositions supplémentaires pour les constructions et ensemble de constructions remarquables repérés sur le règlement graphique : voir 5.4

A 5.3 CLOTURES *(dispositions ne s'appliquant pas à la clôture des parcelles agricoles)*

Leur hauteur est limitée à 2 m (sur rue ou en limites séparatives).

Elles seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- une haie ;
- un grillage de couleur neutre ;
- un ouvrage à claire-voie ou de type "haras" à poteaux et lisses horizontales, aspect bois ou de couleur blanche ;
- de porches, portillons ou portails, y compris les ouvrages de maçonnerie les prolongeant dans la zone d'accès (jusqu'à un maximum de 2 m) – les portails ou portillons peuvent être pleins;

Les nouvelles clôtures pleines sont donc interdites pour préserver la transparence écologique.

L'emploi de tous matériaux de fortune est interdit.

Le long des routes départementales, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité...) pourra être refusée.

Cependant, dans les ensembles d'architecture traditionnelle, lorsqu'ils contribuent à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble, 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.

Rappel : dans la bande de recul le long des berges des rivières et canaux (hors fossés), elles sont interdites.

A 5.4 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Les bâtiments et ensemble de bâtiments désignés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme font l'objet de mesures spécifiques :

- Leurs aménagements ou leurs extensions respecteront leur caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements, et les associations de matériaux et de teintes.
- 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, faîtières, girouettes, etc.), les colombages ainsi que les lucarnes seront ainsi conservés et restaurés ou refaits dans le même esprit.

- Les modifications apportées à leur architecture et à leur implantation préserveront l'harmonie de leur insertion dans leur site, en prenant en compte les éléments d'accompagnements paysagers (parcs, alignements, etc.).
- Les extensions et annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale.

> Tout projet de démolition est soumis au permis de démolir.

> Tous les travaux qui ne sont pas soumis à permis de construire devront être précédés d'une déclaration préalable.

A 5.5 PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition spécifique.

Article A6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A 6.1 PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

Les haies seront constituées d'essences locales.

> Voir Guide technique en annexe

Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation des eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires).

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 de grandes dimensions, soit en particulier les constructions à usage d'activités.

A 6.2 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

Les espaces boisés existants ou à créer, localisés sur le règlement graphique, et classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, ne peuvent faire l'objet de défrichement.

> *Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de la Déclaration préalable.*

Les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments suivants, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques :

Les ensembles d'intérêt paysager tels que les haies, les alignements d'arbres et les arbres isolés :

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour faciliter les conditions d'exercice de l'activité agricole ou des services publics (élargissement d'accès – nouvel accès, etc...),
- pour la gestion et la mise en valeur des rives des cours d'eau.

Si elle est autorisée par la commune, la destruction des éléments végétaux sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

Les secteurs d'espaces verts à conserver ou à créer

Ces espaces sont à préserver et doivent rester à dominante végétale. Y seront autorisés les installations et aménagements légers n'ayant pas pour effet de réduire de manière significative les espaces végétalisés en pleine terre (cheminements, petits équipements ludiques, installations liées à l'ouverture au public, etc...).

Les mares

Les mares identifiées au titre de l'article L.151-23 doivent être préservées ; leur comblement est interdit. Lorsque des travaux sont nécessaires pour maintenir la pérennité des mares, les actions suivantes sont préconisées :

- curage et enlèvement de la végétation en surnombre pour prévenir le comblement naturel, en période compatible avec la biologie des espèces, en général fin d'été,
- maintien de haies, bosquets ou de refuges (tas de bois, amas de pierres) à proximité pour la faune,
- taille des arbres pour apporter de la lumière et profilage des berges en pente douce pour une végétation étagée,
- aménagement de zones d'abreuvement pour limiter la dégradation de l'habitat par la fréquentation des animaux,
- création de bandes végétalisées pour lutter contre les pollutions indirectes,
- pas d'introduction d'espèces exotiques envahissantes (Renouée du Japon...).

Les infrastructures naturelles suivantes seront conservées :

- Les arbres et haies qui bordent les voies ou les canaux ;
- Les talus et fossés existants en limites séparatives de propriétés ou en bordure de voie ;
- Les mares et canaux ;

Lors d'un élargissement de voie, ou de réaménagement hydraulique, ils devront être reconstitués en recul ou remplacés que par des ouvrages ayant les mêmes fonctionnalités hydrauliques et/ou écologiques.

Article A7 - Stationnement

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

Le recul des porches et portails doit permettre le stationnement de véhicules en dehors de la chaussée lors des manœuvres d'entrée et sortie de propriétés.

III - Équipements et réseaux

Article A8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et les voiries devront satisfaire aux exigences de la sécurité routière, 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 routière.

Article A9 - Desserte par les réseaux

A 9.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine. Ce réseau n'est réputé exister que si le raccordement ne compromet pas l'alimentation des installations existantes situées en aval.

Pour des activités et usages non destinés à l'alimentation humaine, sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur, l'utilisation de captages, forages ou puits particuliers est autorisé.

A 9.2 EAUX USÉES

En application du schéma directeur d'assainissement :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, nécessitant un dispositif d'assainissement collectif des eaux usées.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de la communauté de communes.*

A 9.3 EAUX PLUVIALES

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière sera privilégiée. Le raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existe, est limité à sa capacité.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (réseau enterré, fossés, ou canaux), lorsqu'il existe. Ainsi, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux, le cas échéant, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation.

A 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.

A 9.4 ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

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

A 9.5 COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Aucune disposition spécifique.

Article A10 – Ordures ménagères

Aucune disposition spécifique.

Présentation de la zone

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non à protéger du fait de l'intérêt de leurs milieux naturels, de la qualité de leurs paysages, ou de leur caractère d'espaces naturels.

Des activités agricoles, para-agricoles ou de loisirs peuvent s'y exercer.

Par exception, y sont aussi autorisées, les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, sur le terrain où elles sont implantées et qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages ou à la protection contre les inondations.

On y distingue :

- **un secteur Ngdv** réservé à une aire d'accueil pour les Gens du Voyage ;
- **des secteurs Nh** où pourront être implantées les annexes et extensions des bâtiments à usage d'habitation, existant lors de l'approbation du présent PLU révisé, dans les conditions fixées par le règlement ci-après ;
- **des secteurs Ne**, de taille et de capacité d'accueil limitées (dits STECAL), permettant l'évolution des activités de services qu'ils reçoivent, dans le cadre d'une constructibilité limitée ;
- **des secteurs NI** recevant des pratiques récréatives (Golf, Étang de pêche, espaces agricoles du centre équestre, ...) dans un cadre paysager et écologique à préserver ;
- **des secteurs Nm** correspondant à l'estran et à la partie des dunes maintenus en espace naturel, ainsi qu'à la zone naturelle dont l'intérêt écologique est majeur (et reconnu au titre des espaces remarquables du littoral , par le SCOT) ;

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :

- **qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'elles sont précisées aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme,**
 - **qui résultent des servitudes d'utilité publique et en particulier, du Plan de Prévention des Risques Littoraux,**
- seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.**

Règlement de la zone

I- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article N1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau ci-après précise les destinations et sous-destinations interdites par secteur.

A = autorisé ; I = Interdit ; sc : sous conditions (voir ci-après article A2)

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	Ne STECAL	Nh	Ngdv	NI	Nm	Reste de la zone
Équipements d'intérêt coll. ou publics	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
Logements / hébergements	I	Asc	I	I	I	I
Hébergements hôteliers	I	Asc	I	I	I	I
Restauration	I	I	I	I	I	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	I	I	I	I	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	Asc	I	I	I	I	I
Bureaux / centre de congrès et d'expositions	I	I	I	I	I	I
Commerces de gros	I	I	I	I	I	I
Entrepôts	I	I	I	I	I	I
Autres activités artisanales ou industrielles	I	I	I	I	I	I
Exploitations agricole et forestière	Asc	Asc	I	Asc	Asc	Asc

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- Le défrichement dans les espaces boisés classés en application des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- L'arasement des haies, sauf dans le cadre des dispositions prévues en N6 ;
- Les terrains de camping, y compris les aires naturelles, parcs résidentiels de loisirs, et l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (résidence-mobile, chalet, bungalow,...) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux qui seraient nécessaires à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt collectif autorisé dans la zone et à la création / restauration de zones humides ;
- Les nouveaux gabions sauf dans le cas d'un déplacement géographique d'un gabion existant immatriculé autorisé préalablement par le préfet ;

- Tous dépôts de déchets ;
- Le changement de destination au profit d'activités qui ne sont pas autorisées ;
- La reconstruction après un sinistre majeur dû à l'inondation ou à la submersion marine.

Sont de plus interdits

- En zone inondable : toute nouvelle construction à l'exception des abris pour les animaux et des infrastructures de réseaux qui ne serait être implantée ailleurs (dans les conditions prévues en N2) ;
- Dans les secteurs des zones N, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 1 mètre**, (Cf Pièce 3B2), seront interdits :
 - o Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - o L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
 - o L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones N, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 1 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce 3B2), seront interdits :
 - o Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
 - o L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones N, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 2,5 et 5 mètres**, (Cf Pièce 3B2), les infrastructures les plus profondes peuvent être impactées, le risque d'inondation des sous-sols ne peut être écarté.

Article N2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont autorisés, sous réserve de la capacité des réseaux et voiries et d'aménagements qui assurent leur insertion dans le paysage et l'environnement :

- En Ngdv : les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage ;
- En Ne : les installations et aménagements légers nécessaires à l'accueil du public (aire des jeux, aire de stationnement, aire de pique-nique, etc.) ou locaux accessoires des activités de services existantes ;
- En Nh : les extensions des logements existants lors de l'approbation de la révision du PLU, sous réserve qu'elles ne conduisent pas à une augmentation (en une ou plusieurs fois) de plus de 40 m² de la surface de plancher des constructions existantes.

La création d'annexes (en une ou plusieurs fois) ne pourra pas conduire à une augmentation de l'emprise au sol de plus de 20 m², à compter de la date d'approbation de la révision du PLU. Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements ;

- En NI : les installations et aménagements liés à des activités de loisirs (golf, 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 constructions à destination agricole sous réserve de respecter les règles d'éloignement vis-à-vis des tiers quand les constructions relèvent de la réglementation sanitaire.

De plus :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain où elles sont implantées et qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Les installations réversibles à usage agricole (serres, ...) ;
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles et pastorale (à l'exclusion de tout hébergement) sous réserve que leur surface de plancher et leur emprise au sol n'excèdent pas 50 m² (en application de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme) ;
- Les ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations ou la submersion marine, sous réserve du respect de la réglementation et d'aménagements qui assurent leur insertion dans le paysage et les milieux naturels environnants ;
- Le changement de destination des constructions désignées (par une étoile) sur le règlement graphique, pour une activité hôtelière ou de l'habitation, sous réserve de la capacité des réseaux et voiries qui desservent l'unité foncière, et de la disponibilité d'ouvrages de défense contre l'incendie ; Le changement de destination pour une activité agricole est autorisé dans toute la zone.
- Les installations et aménagements légers 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.) sous réserve de leur réversibilité ;
- Dans les zones inondables : les extensions qui sont autorisées le sont sous réserve d'être établies à une côte de plancher au moins égale à celle de la construction existante et sous réserve qu'elles ne permettent pas une augmentation de la capacité d'accueil (en nombre de logements) ;
- Dans les zones situées en dessous du niveau marin de référence (zone verte au projet de PPRL annexé au règlement) :
 - o les constructions ou extensions qui sont autorisées, devront avoir un niveau de plancher du rez-de-chaussée implanté à 0,2 m au-dessus de la cote de référence ;
 - o les ouvrages techniques (chauffage ; ascenseurs, etc.) ne pourront être implantés en-dessous de la côte de référence ;
 - o les réseaux collectifs d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être équipés de clapets anti-retour et les regards sur les réseaux devront être équipés de tampons verrouillables.

Sont seuls autorisés au sein de la zone Nm :

- Les aménagements légers dans les conditions prévues par l'article L.121-24 du Code de l'Urbanisme.

RAPPEL :

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 5 m), telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnés sur la carte publiée sur Géorisques (reportés pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

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 arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

Zones humides : lorsque des zones potentiellement humides sont repérées sur le règlement graphique 3B2 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, une délimitation sera réalisée et les dispositions prévues par le Code de l'environnement seront appliquées, au projet de construction ou d'aménagement. Il s'agit de dérouler la séquence Eviter-Réduire-Compenser préalablement à l'autorisation d'urbanisme qui conditionnera l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Article N3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique.

Rappel : les dispositions prévues à l'article L.111-3 du Code rural permettant la réciprocité des reculs entre les constructions agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers s'appliquent.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N4 - Volumétrie et implantation des constructions

N 4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour le mode de calcul des hauteurs : voir le lexique en introduction du règlement

En Nh : les constructions à usage d'habitation auront une hauteur droite maximale de 6,5 m et une hauteur maximale de 10 m. Cependant, leurs annexes ne pourront comprendre plus d'un niveau.

En Ne : les constructions auront une hauteur droite maximale de 4m et une hauteur maximale de 8 m.

N 4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES

Les dispositions du règlement écrit ou graphique ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui sont implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

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

- En Ne : les constructions et installations sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 10 m.
- En Nh : les extensions et annexes des constructions d'habitation existantes sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 m.
- RD400a, RD513 et RD27 : les constructions et installations sont implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égal à 35 m ;
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile, y compris agricole : les constructions et installations sont implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égal à 15 m ;
- Autres chemins : les constructions et installations sont implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égal à 5 m ;
- Berges de la Dives, de la Divette et des canaux : les constructions et installations sont implantées à une distance de la berge au moins égal à 10 m ; *Ces bandes de recul nécessaires à leur entretien ne peuvent être clôturées ; (les fossés ne sont pas concernés par cette règle)*

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 et qu'elle est sans incidence sur la sécurité routière.

N 4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En zone N, Ne, Nh, Ngdv, Nm, NI : les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul au moins égal à 3 m. Cependant le long des berges de la Dives, de la Divette et des canaux, le recul sera au moins égal à 10 m. Les fossés ne sont pas concernés par cette règle.

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 aux limites séparatives.
- 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, en limite ou en recul de celles-ci.

N 4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Aucune disposition spécifique.

Article N5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

N 5.1 VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

En Nh et Ne : l'emprise au sol des constructions restera inférieure à 20% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la création d'annexes (en une ou plusieurs fois) ne pourra pas conduire à une augmentation de l'emprise au sol de plus de 20 m², à compter de la date d'approbation de la révision du PLU.

N 5.2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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 foncé (brique ou tuile plate), le torchis ocre ou blanc cassé, la pierre de Caen.

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.

Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement 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 (voir ci-dessus).

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant (visuel et sonore) dans le respect de la quiétude du voisinage (adaptation des couleurs de toiture à la couleur des panneaux, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, ...).

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Pays d'Auge est interdit.

> Dispositions supplémentaires pour les constructions et ensemble de constructions remarquables repérés sur le règlement graphique : voir 5.4

N 5.3 CLOTURES (dispositions ne s'appliquant pas à la clôture des parcelles agricoles)

Leur hauteur est limitée à 2 m (sur rue ou en limites séparatives).

Elles seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- une haie ;
- un grillage de couleur neutre ;
- un ouvrage à claire-voie ou de type "haras" à poteaux et lisses horizontales, aspect bois ou de couleur blanche
- de porches, portillons ou portails, y compris les ouvrages de maçonnerie les prolongeant dans la zone d'accès (jusqu'à un maximum de 2 m) – les portails ou portillons peuvent être pleins;

Les nouvelles clôtures pleines sont donc interdites pour préserver la transparence écologique.

L'emploi de tous matériaux de fortune est interdit.

Le long des routes départementales, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité...) pourra être refusée.

Cependant, dans les ensembles d'architecture traditionnelle, lorsqu'ils contribuent à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble, 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.

Rappel : dans la bande de recul le long des berges des rivières et canaux (hors fossés), elles sont interdites.

N 5.4 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Les bâtiments et ensemble de bâtiments désignés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme font l'objet de mesures spécifiques :

- Leurs aménagements ou leurs extensions respecteront leur caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements, et les associations de matériaux et de teintes.
- 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 altérés, leur remise en état. La modénature et les accessoires des constructions (frontons, corniches, bandeaux, pilastres d'angles, souches de cheminées, entourages de baies, soubassements, faîtières, girouettes, etc.), les colombages ainsi que les lucarnes seront ainsi conservés et restaurés ou refaits dans le même esprit.
- Les modifications apportées à leur architecture et à leur implantation préserveront l'harmonie de leur insertion dans leur site, en prenant en compte les éléments d'accompagnements paysagers (parcs, alignements, etc.).
- Les extensions et annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale.

> Tout projet de démolition est soumis au permis de démolir.

> Tous les travaux qui ne sont pas soumis à permis de construire devront être précédés d'une déclaration préalable.

N 5.5 PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition spécifique.

Article N6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

N 6.1 PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

Les haies seront constituées d'essences locales.

> Voir Guide technique en annexe

Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation des eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires).

En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures sont écologiquement perméables.

Des haies vives ou des d'arbres d'essences locales doivent accompagner les constructions et installations pour faciliter leur insertion dans le paysage.

N 6.2 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

RÈGLEMENT

Les espaces boisés existants ou à créer, localisés sur le règlement graphique et classés en application des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ne peuvent faire l'objet de défrichement.

> Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de la Déclaration préalable.

Les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments suivants, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques :

Les ensembles d'intérêt paysager tels que les haies, les alignements d'arbres et les arbres isolés :

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (receppe, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour faciliter les conditions d'exercice de l'activité agricole ou des services publics (élargissement d'accès – nouvel accès, etc...),
- pour la gestion et la mise en valeur des rives des cours d'eau.

Si elle est autorisée par la commune, la destruction des éléments végétaux sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

Les secteurs d'espaces verts à conserver ou à créer

Ces espaces sont à préserver et doivent rester à dominante végétale. Y seront autorisés les installations et aménagements légers n'ayant pas pour effet de réduire de manière significative les espaces végétalisés en pleine terre (cheminements, petits équipements ludiques, installations liées à l'ouverture au public, etc...).

Les mares

Les mares identifiées au titre de l'article L.151-23 doivent être préservées ; leur comblement est interdit. Lorsque des travaux sont nécessaires pour maintenir la pérennité des mares, les actions suivantes sont préconisées :

- curage et enlèvement de la végétation en surnombre pour prévenir le comblement naturel, en période compatible avec la biologie des espèces, en général fin d'été,
- maintien de haies, bosquets ou de refuges (tas de bois, amas de pierres) à proximité pour la faune,
- taille des arbres pour apporter de la lumière et profilage des berges en pente douce pour une végétation étagée,
- aménagement de zones d'abreuvement pour limiter la dégradation de l'habitat par la fréquentation des animaux,
- création de bandes végétalisées pour lutter contre les pollutions indirectes,
- pas d'introduction d'espèces exotiques envahissantes (Renouée du Japon...).

Les infrastructures naturelles suivantes seront conservées :

- Les arbres et haies qui bordent les voies ou les canaux ;
- Les talus et fossés existants en limites séparatives de propriétés ou en bordure de voie ;
- Les mares et canaux ;

Lors d'un élargissement de voie, ou de réaménagement hydraulique, ils devront être reconstitués en recul ou remplacés que par des ouvrages ayant les mêmes fonctionnalités hydrauliques et/ou écologiques.

Article N7 - Stationnement

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

Le recul des porches et portails doit permettre le stationnement de véhicules en dehors de la chaussée lors des manœuvres d'entrée et sortie de propriétés.

III - Équipements et réseaux

Article N8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et les voiries devront satisfaire aux exigences de la sécurité routière, 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 routière.

Article N9 - Desserte par les réseaux

N 9.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine. Ce réseau n'est réputé exister que si le raccordement ne compromet pas l'alimentation des installations existantes situées en aval.

Pour des activités et usages non destinés à l'alimentation humaine, sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur, l'utilisation de captages, forages ou puits particuliers est autorisé.

N 9.2 EAUX USÉES

En application du schéma directeur d'assainissement :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, nécessitant un dispositif d'assainissement collectif des eaux usées.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de la communauté de communes.*

N 9.3 EAUX PLUVIALES

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière sera privilégiée. Le raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existe, est limité à sa capacité.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (réseau enterré, fossés, ou canaux), lorsqu'il existe. Ainsi, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux, le cas échéant, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation.

A 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.

N 9.4 ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

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

N 9.5 COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Aucune disposition spécifique.

Article N10 – Ordures ménagères

Aucune disposition spécifique.

Présentation de la zone

Sont classés en **zone NT pour « zone naturelle touristique »**, les terrains pouvant recevoir des hébergements légers de loisirs (parcs résidentiels de loisirs – PRL ou terrains de camping-caravaning) ainsi que des aires équipées pour le stationnement de camping-car, et ce à l'exclusion de toute autre destination.

A l'échelle du territoire communal, il s'agit plus précisément :

- Des parcs résidentiels de loisirs Pasteur et Cottage Fleuri à l'ouest du Hôme ;
- Du parc résidentiel du Camping le Toucan situé à l'est du Hôme.

Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :

- **qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'elles sont précisées aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme,**
- **qui résultent des servitudes d'utilité publique et en particulier, du Plan de Prévention des Risques Littoraux, seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.**

Règlement de la zone

I- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article NT1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdits :

- Les constructions et aménagements destinés à l'habitation, aux exploitations agricoles et forestières, ainsi qu'à toutes activités économiques à l'exception de celles visées en NT2 ;
- Le changement de destination au profit d'activités qui ne sont pas autorisées en NT2.
- Dans les secteurs des zones Nt, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 1 mètre**, (Cf Pièce 3B2), seront interdits :
 - o Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - o L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
 - o L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones Nt, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 1 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce 3B2), seront interdits :
 - o Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
 - o L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les secteurs des zones Nt, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 2,5 et 5 mètres**, (Cf Pièce 3B2), les infrastructures les plus profondes peuvent être impactées, le risque d'inondation des sous-sols ne peut être écarté.

Article NT2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont autorisés sous les conditions suivantes :

- Les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation de terrains de camping-caravaning ou parcs résidentiels de loisirs (constructions et installations techniques, d'accueil, d'animation, pour les sports ou pour les loisirs, etc.) ;
- La création d'un logement s'il constitue un local accessoire, nécessaire à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées ;
- Les équipements ou infrastructures publics ou d'intérêt collectif compatibles avec l'occupation principale de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux équipements d'infrastructure et aux aménagements paysagers public ou d'intérêt collectif ;

De plus :

Sauf en zone inondable : les sous-sols enterrés sont autorisés s'ils sont techniquement adaptés à la présence d'eau à faible profondeur ;

Dans les zones inondables, seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées ; elles le sont sous réserve d'être établies à une côte de plancher au moins égale à celle de la construction existante et sous réserve qu'elles ne permettent pas une augmentation de la capacité d'accueil (en nombre de logements) ;

Dans les zones situées en dessous du niveau marin de référence (zone verte au projet de PPRL annexé au règlement) :

- les constructions devront avoir un niveau de plancher du rez-de-chaussée implanté à 0,2 m au-dessus de la cote de référence ;
- les ouvrages techniques (chauffage ; ascenseurs, etc.) ne pourront être implantés en-dessous de la côte de référence ;
- les réseaux collectifs d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être équipés de clapets anti-retour et les regards sur les réseaux devront être équipés de tampons verrouillables.

RAPPEL :

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 5 m), telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Zones humides : lorsque des zones potentiellement humides sont repérées sur le règlement graphique 3B2 au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, une délimitation sera réalisée et les dispositions prévues par le Code de l'environnement seront appliquées, au projet de construction ou d'aménagement. Il s'agit de dérouler la séquence Eviter-Réduire-Compenser préalablement à l'autorisation d'urbanisme qui conditionnera l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Article NT3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article NT4 - Volumétrie et implantation des constructions

NT 4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*Pour le mode de calcul des hauteurs :
voir le lexique en introduction du règlement*

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

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.

NT 4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES

Les constructions seront implantées à une distance :

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

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux infrastructures ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

NT 4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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 peut être réduite jusqu'à 3 m pour les résidences mobiles de loisirs ou les habitations légères de loisirs.

Toute construction ou résidences mobiles de loisirs est implantée à une distance des berges des canaux au moins égale à 10 m (les fossés ne sont pas concernés par cette règle) ; Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux infrastructures ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

NT 4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Aucune disposition spécifique.

Article NT5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

NT 5.1 VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

L'emprise au sol des constructions et des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs restera inférieure à 30% de la superficie de l'unité foncière dans la zone.

Dans ce calcul, la superficie des terrasses qui prolongent les résidences mobiles de loisirs ou les habitations légères de loisirs n'est pas prise en compte.

NT 5.2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

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 présentes sur le site, 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 ;

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant (visuel et sonore) dans le respect de la quiétude du voisinage (adaptation des couleurs de toiture à la couleur des panneaux, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, ...).

NT 5.3 CLOTURES

Leur hauteur est limitée à 2 m (sur rue ou en limites séparatives).

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 aspect bois ou réalisé en tout autre matériau de couleur neutre qui pourra être doublé d'une haie.

L'emploi de tous matériaux de fortune est interdit.

Le long des routes départementales, toute clôture pouvant poser un problème de sécurité routière (manque de visibilité...) pourra être refusée.

NT 5.4 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Aucune disposition spécifique.

NT 5.5 PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition spécifique.

Article NT6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

NT 6.1 PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

La surface non-imperméabilisée ou plantée sera au moins égale à 70% de la superficie de l'unité foncière. *Dans ce calcul, seront pris en compte les aires de stationnement ou de service non imperméabilisées (type EVERGREEN, ...), mais pas les toitures végétalisées.*

Pour les haies, seules les essences locales sont autorisées. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont interdites.

> La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.

> Voir Guide technique en annexe

Les essences envahissantes, vectrices d'arboviroses ou d'allergènes sont interdites. Il conviendra de privilégier des essences au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés et de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation des eaux favorables à l'apparition de gîtes larvaires).

En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures seront écologiquement perméables.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions les plus imposantes.

NT 6.2 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

Les éléments protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments suivants, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques :

Les ensembles d'intérêt paysager tels que les haies, les alignements d'arbres et les arbres isolés :

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour faciliter les conditions d'exercice de l'activité agricole ou des services publics (élargissement d'accès – nouvel accès, etc...),
- pour la gestion et la mise en valeur des rives des cours d'eau.

Si elle est autorisée par la commune, la destruction des éléments végétaux sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

Article NT7 – Stationnement

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

III - Équipements et réseaux

Article NT8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de la sécurité routière, 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 la zone.

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

Article NT9 - Desserte par les réseaux

NT 9.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

NT 9.2 EAUX USÉES

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

NT 9.3 EAUX PLUVIALES

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière sera privilégiée. Le raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existe, est limité à sa capacité.

L'aménageur réalisera sur son 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.

NT 9.4 ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

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

NT 9.5 COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Les aménageurs disposeront dans les voies nouvelles, les ouvrages nécessaires au raccordement en souterrain, au réseau de desserte numérique très haut débit, en cohérence avec la programmation départementale.

Article NT10 – Ordures ménagères

Chaque activité comprendra 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'unité foncière.

A - GUIDE TECHNIQUE : " les haies bocagères "
Document Conseil Départemental du Calvados