



DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial **approuvé le** **08.12/1975**

RÉVISION N° 1 approuvée le 04.11/1988

RÉVISION N° 2 approuvée le 28.03/1991

RÉVISION N° 3 approuvée le 27.08/1992

RÉVISION N° 4 approuvée le 20.11/1998

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22.02/2008

Modification n° 1 27.11/2009

Modification n° 2 01.09/2011

Modification n° 3 05.05/2017

Mise à jour 18.02/2019

PLU - Modification n°4 APPROBATION

vu pour être annexé à
la délibération du conseil municipal
en date du :

LE MAIRE
Monsieur Tristan DUVAL

3a - RÈGLEMENT



I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.151.1 à L.151-48 et R. 123.1 à R. 123.25.

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

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

ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-51 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception des articles suivants, dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

R.111-2 : SALUBRITÉ ET SÉCURITÉ PUBLIQUE

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

R.111-4 : ARCHEOLOGIE

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

R111-21 : DENSITÉ

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.

R111-22 : DÉFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

> voir le Glossaire

R111-23 ET 24 : DISPOSITIFS ÉCOLOGIQUES NE POUVANT FAIRE L'OBJET D'INTERDICTION

En application de l'article L111-16 :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

R111-25 : STATIONNEMENT

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

R.111-26 : ENVIRONNEMENT

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

R.111-27 : CARACTERE DES LIEUX

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

Rappel pour information :

ADAPTATIONS MINEURES : voir les articles L152-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE : voir les articles L111-15 et R161-7 du Code de l'urbanisme

ARTICLE 3 : Rappel de dispositions particulières applicables sur le territoire communal

CLOTURES – R421-12

La délibération du Conseil Municipal en date du 22 FÉVRIER 2008 institue le régime de la déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, pour l'édification ou la modification d'une clôture en application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

CONSTRUCTIONS REMARQUABLES :

Tout projet de démolition d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 et suivants du Code de l'Urbanisme devra l'objet d'un permis de démolir. Tout projet de construire sera soumis pour avis à l'Architecte de Bâtiments de France.

NORMES D'ISOLATION PHONIQUE LE LONG DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES :

- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et les décrets qui la complètent.
 - Les dispositions des arrêtés préfectoraux qui classent les RD513, RD514 et RD400a.
- Les secteurs concernés sont reportés pour indication sur les documents graphiques.

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER :

- Les dispositions du S.P.R. (délibération de la commune du 27/07/2018) en remplacement de la ZPPAUP instituée depuis le 22 février 2004 sur une partie du territoire communal.

ARTICLE 4: Division du territoire en zones

Le territoire communal est divisé en zones urbaines. Sont ainsi repérées sur les documents graphiques :

- des zones urbaines : elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre "U" ;
- des zones à urbaniser : elles sont désignées par un sigle comprenant "AU". On distingue les secteurs ouverts à l'urbanisation : 1AU et les secteurs qui le seront dans le futur, après une procédure adaptée: 2AU ;
- la zone agricole : elle est désignée par un sigle commençant par la lettre "A" ;
- les zones naturelles et forestières : elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre "N".

Le règlement graphique précise par ailleurs :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles R.130 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés pour des voies, aménagements ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 5 : Application des règles dans le cas de lotissements ou de divisions en propriété.

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

ARTICLE 6 : Glossaire

Les définitions qui suivent visent à éclairer la lecture du règlement. Pour les termes qui disposent d'une définition dans un code (code de l'urbanisme, du tourisme, de l'environnement, etc.), la définition en application lors de l'élaboration du PLU est rappelée ci-après pour information. Elle peut être complétée.

Pour les autres termes, la définition donnée ci-après précise l'acception retenue pour l'application du règlement.

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

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

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

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

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

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

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

Attique : dernier étage d'une construction construit avec un retrait permettant la réalisation d'une terrasse.

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

Canaux : Cours d'eaux artificiels servant à la gestion des eaux de ruissellement ou de drainage. 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 justifie des prescriptions de recul ou de clôture spécifiques. On les différenciera des simples fossés.

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

Claire-voie (clôture à) : tout dispositif (lisses normandes, balustres, barreaudage verticaux droits, etc.) visant à obstruer la vue en limite de propriété est dit à claire-voie si les jours représentent au moins la moitié de la surface du plan de clôture.

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

Combles : partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit ;

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 (en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

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

Densité (R111-21 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.

Destination Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des cinq destinations identifiées par l'article L151-27 du Code de l'urbanisme.

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Égout du toit : ligne basse du pan de toiture ;

Emprise au sol : la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, les terrasses végétalisées et les escaliers non couverts.

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

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

Extension : ajout à une construction existante ;

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

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

Hauteur des constructions (mode de calcul):

Les ouvrages techniques : cheminées, antennes et autres superstructures, sont exclus du calcul de la hauteur, de même que les garde-corps à claire-voie sur les toitures-terrasses.

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus bas du terrain naturel avant travaux, sous l'emprise de la construction. Il est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux parcelles voisines. Cette règle s'applique aussi aux immeubles d'habitation collective comprenant des stationnements en sous-sol.

Cependant, dans les zones potentiellement inondables, pour tenir compte de la côte minimale prescrite pour le plancher de tous les locaux, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à cette côte NGF minimale. Dès approbation du PPRL, la hauteur des constructions sera mesurée par rapport à la côte minimale de référence prescrite par ce document.

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

Hôtel (Article R311-5 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 désignera par "résidence hôtelière" les hôtels qui louent des appartements ;

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

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

Lot : parcelle issue d'un terrain loti ;

Lotissement : 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 ;

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

Résidences mobiles de loisirs (Mobil Home) Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. (R.111-33 du code de l'urbanisme)

Résidence de tourisme (article R321-1 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 ;

Surface de plancher : (R111-22 du code de l'urbanisme) " *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

- 1° *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5° *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8° *D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.*

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

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

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

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**ZONE
UA**

Caractère de la zone

La zone UA regroupe la partie la plus dense et la plus centrale de la ville de Cabourg. Elle est partiellement comprise dans le périmètre du S.P.R ; en conséquence, les dispositions de ce règlement s'appliquent dans la limite de celles prévues par le règlement du S.P.R. (en particulier en ce qui concerne la densification autorisée).

Elle a vocation à recevoir des logements ainsi que les activités, services ou équipements normalement présents dans un centre urbain.

Elle se divise en deux secteurs :

- **le secteur UAa** reçoit l'îlot du Casino et du Grand Hôtel ;
- **le secteur UAb** correspond à la partie la plus dense du centre de la ville, de part et d'autre de l'avenue de la Mer et de la place du Marché ainsi qu'à la place Bruno Coquatrix (place de la Mairie).

Article UA.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UA.1

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation urbaine de la zone, sont interdites, soit en particulier:

- les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
- les carrières,
- les exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux aménagements paysagers d'intérêt général,
- le stationnement des caravanes,
- les terrains de camping, de caravanning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs.

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

Art. UA.2

Installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui sont liées et compatibles avec l'activité urbaine et le caractère résidentiel du secteur sont autorisées.

Dans le périmètre du S.P.R. : Seules les démolitions qui sont autorisées par le règlement du S.P.R., sont permises.

Les constructions sur sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

Article UA.3 Accès et voirie

Art. UA.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 3 m.

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

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

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les carrefours seront aménagés de pans coupés d'une longueur de 5 m minimum.

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

Toute création de voies débouchant sur la promenade Marcel Proust est interdite.

Article UA.4 Desserte par les réseaux

Art. UA.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

Lors de la réalisation de lotissements, immeubles ou groupements d'habitations, la réalisation d'antennes collectives de télédiffusion sera privilégiée.

IV – ORDURES MÉNAGÈRES :

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction 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 individuelle.

Article UA.5 Superficie minimale des terrains

Art. UA.5

Néant

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

Art. UA.6

En UAa :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

En UAb :

Les nouvelles constructions s'implantent suivant l'alignement ou le retrait à l'alignement existant dans leur prolongement, dans la limite de 5 m de recul.

De plus, pour les constructions implantées le long de l'avenue de la Mer, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Dispositions particulières :

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

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

Art. UA.7

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative de propriétés,
- soit à une distance de celles-ci au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de propriétés. Cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m.

Néanmoins :

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

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

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

Art. UA.8

Pour les constructions qui ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m. Entre une construction et son annexe ou entre deux annexes, cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales (les baies de cuisine sont assimilées à des baies principales).

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

Article UA.9 Emprise au sol des constructions

Art. UA.9

Néant.

Article UA.10 Hauteur des constructions

Art. UA.10

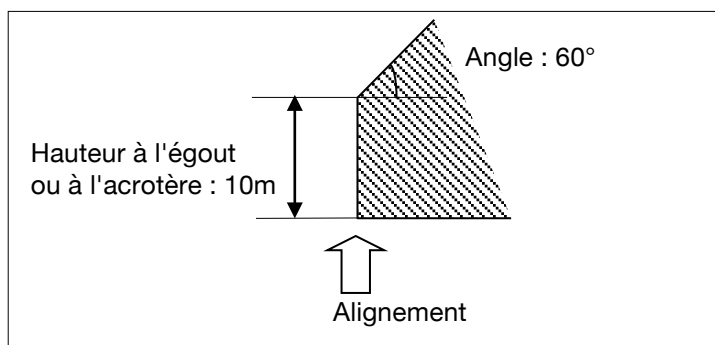
Pour le mode de calcul des hauteurs : voir le glossaire des Dispositions Générales

En UAa : néant.

En UAb : les constructions auront une hauteur maximale de :

- trois niveaux droits non compris les entresols lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des risques d'inondation ;
- 15m au faîtage ou à l'acrotère de la plus haute toiture-terrasse.

Cependant, la hauteur maximale des hôtels pourra être portée à 16m, si au-delà de 9m de hauteur droite, la partie haute de la construction s'inscrit dans le gabarit suivant, et si par la qualité de son architecture, le bâtiment contribue à l'attractivité touristique de la ville



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

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

Art. UA.11

Rappel : Les dispositions ci-après s'appliquent dans la limite des dispositions du règlement du S.P.R.

I – HARMONIE GÉNÉRALE

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

Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, en application du principe précédent.

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

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

Les devantures des commerces et services respecteront le rythme des percements de l'immeuble et s'intégreront harmonieusement dans son architecture. Elles ne pourront excéder la hauteur du rez-de-chaussée de l'immeuble.

Les enseignes auront une taille limitée, afin d'éviter toute surenchère publicitaire incompatible avec le patrimoine architectural et urbanistique de la ville. Elles seront soit posées en drapeau soit apposées sur la façade, dans la limite de la hauteur du premier bandeau de l'immeuble.

Dès que les dispositions techniques le permettent, les antennes et les paraboles seront disposées de façon à ne pas être visibles depuis les voies publiques.

II- TOITURES :

Les toitures avec combles seront recouvertes de tuiles plates de terre-cuite (65 au m² environ), d'ardoises naturelles, de zinc prépatiné ou de cuivre. Néanmoins, lorsque la construction principale est recouverte d'un matériau différent, ses extensions ou annexes pourront être recouvertes de la même façon (même matériau, même pose).

Les panneaux solaires et vitrages sont de plus autorisés, de même que l'emploi exceptionnel d'autres matériaux qui justifieront d'une bonne insertion dans l'environnement bâti pour permettre la couverture d'extensions ou de volumes annexes, ou de toitures à faible pente.

III- FACADES :

Toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin.

Pour les constructions caractéristiques d'une époque, le caractère des façades sera respecté.

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 celles-ci sont altérées, leur remise en état. La modénature et les accessoires des constructions (frontons, corniches, bandeaux, pilastres d'angles, souches de cheminées, entourages de baies, soubassements, faïtières, girouettes, ...), les colombages ainsi que les lucarnes seront ainsi conservés et restaurés ou refaits dans le même esprit.

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

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

IV - CLÔTURES :

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

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

Les nouvelles clôtures respecteront les dispositions suivantes :

- en bordure des voies : Leur hauteur sera limitée à 1,8 m. Elles sont composées :
 - o soit de murs-bahut : ils auront alors une hauteur maximale de 0,90m ; s'ils ne sont pas constitués de maçonneries de pierres ou de briques apparentes, ils seront enduits ; Ils seront obligatoirement couronnés d'un entablement et s'ils sont surmontés d'un ouvrage, celui-ci sera obligatoirement à claire-voie, doublé ou non de haies ;

> voir définition dans le glossaire
 - o soit d'une haie, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ;
- en limite séparative de propriétés :
 - o leur hauteur sera limitée à 2 m

De plus, les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.

V – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

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

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues.

Article UA.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. UA.12

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

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

Pour les automobiles, il est en particulier exigé :

Constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON, avec un minimum d'une place par logement. Néanmoins, il ne sera pas requis plus de deux places par maison individuelle.

Hôtel

- 1 place de stationnement pour deux chambres,

Résidence de tourisme ou résidence hôtelière

- 1 place de stationnement par appartement ou unité hôtelière,

Restaurant

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de salle de restaurant,

Constructions à usage de bureaux (y compris bâtiments publics) ou de commerces :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de SHON,

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

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

Art. UA.13

Les clôtures vertes sont constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essence locale.

Obligation de planter :

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Pour information

Les haies 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.

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

Art. UA.14

Néant.

Caractère de la zone

Cette zone qui ceinture la partie la plus dense de la ville est essentiellement bâtie de villas et de petits immeubles.

Elle est partiellement comprise dans le périmètre du S.P.R. ; en conséquences, les dispositions de ce règlement s'appliquent dans la limite de celles prévues par le règlement du S.P.R. (en particulier en ce qui concerne la densification autorisée).

Elle a vocation à recevoir des logements ainsi que les activités, services ou équipements normalement présents dans un centre urbain.

Elle comprend :

- **un secteur UBt** où une aire de stationnement et des installations nécessaires à l'accueil des camping-cars, sont autorisées.

Article UB.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UB.1

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation urbaine de la zone, sont interdites, soit en particulier :

- les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
- les carrières,
- les exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux aménagements paysagers d'intérêt général,
- le stationnement des caravanes, les terrains de camping, de caravaning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs, sauf en UBt ;

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

Art. UB.2

Installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui sont liées et compatibles avec l'activité urbaine et le caractère résidentiel du secteur sont autorisées.

Dans le périmètre du S.P.R. : seules les démolitions qui sont autorisées par le règlement du S.P.R. sont permises.

Dans les zones de suspicion de pollution industrielle : tout projet d'urbanisation est soumis à la production d'un diagnostic par un organisme compétent. Il précisera la nature des pollutions, les risques qui leur sont associés ainsi que les actions à entreprendre dans le cadre de l'urbanisation ou de l'aménagement souhaité pour assurer la dépollution du site, ou, si la pollution est sans incidence sur la nature de l'occupation souhaitée, à son confinement.

Les constructions sur sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres : (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement

phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux pris en application de l'arrêté du 30 mai 1996.

Article UB.3 Accès et voirie

Art. UB.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 3 m.

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

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

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les carrefours seront aménagés de pans coupés d'une longueur de 5 m minimum.

La création de voies en impasse est interdite.

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

Toute création de voies débouchant sur la Promenade Marcel Proust est interdite.

Article UB.4 Desserte par les réseaux

Art. UB.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

Lors de la réalisation de lotissements, immeubles ou groupements d'habitations, la réalisation d'antennes collectives de télédiffusion sera privilégiée.

IV – ORDURES MÉNAGÈRES :

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction 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 individuelle.

Article UB.5 Superficie minimale des terrains

Art. UB.5

Néant

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

Art. UB.6

1°- Le long de la promenade Marcel Proust : les constructions sont implantées à 5 m de l'alignement. Néanmoins, l'extension d'une construction pourra être édifiée dans le prolongement de la façade préexistante.

2°- le long de l'alignement nord des avenues du Maréchal Foch et du Commandant Touchard (qui doublent la promenade Marcel Proust) : les nouvelles constructions sont implantées avec un retrait au moins égal à 10 m de l'alignement. Néanmoins, l'extension limitée d'une construction qui ne respecte pas les dispositions précédentes est autorisée, dans le prolongement de sa façade.

3°- Sur le reste de la zone : les constructions ou extensions de constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 m.

Néanmoins :

- lorsque, le long d'une voie, les constructions riveraines sont alignées, alors les nouvelles constructions poursuivront cet alignement ;
- lorsque les constructions riveraines présentent des retraits différents (mais inférieurs à 5m), alors la nouvelle construction s'alignera sur celle qui présente le retrait le plus important.

3° - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

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

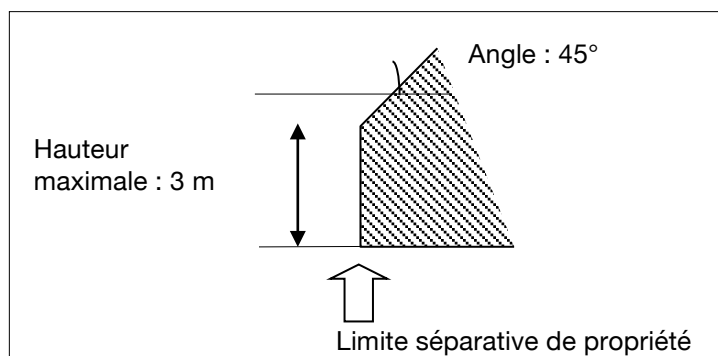
Article UB.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. UB.7

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de propriétés doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m.

Néanmoins, sont autorisées en limite séparative de propriétés :

- l'implantation de constructions inscrites dans le gabarit suivant :



- la construction en adossement à une construction existante, dans la limite de l'héberge maximale.

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

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

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

Art. UB.8

Pour les constructions qui ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m. Entre une construction et son annexe ou entre deux annexes, cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales (les baies de cuisine sont assimilées à des baies principales).

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

Article UB.9 Emprise au sol des constructions

Art. UB.9

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Les espaces occupés par des aires de stationnement ou des garages qui se trouvent partiellement enterrés, ne sont pas pris en compte, sous réserve que leur couverture soit traitée en terrasse accessible, qu'elle soit aménagée d'espaces verts et que sa hauteur à l'acrotère reste inférieure à un mètre par rapport au terrain naturel.

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

Article UB.10 Hauteur des constructions

Art. UB.10

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

Les constructions auront une hauteur maximale de :

- 10m à l'égout ou à l'acrotère ; cette disposition ne s'applique ni aux éléments architecturaux tels que les tourelles, lucarnes, etc. ni à l'égout de l'étage en attique ;
- 15m au faîtage.

De plus, la hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder la hauteur de la plus élevée des constructions édifiées sur les terrains contigus.

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

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

Art. UB.11

Rappel : Les dispositions ci-après s'appliquent dans la limite des dispositions du règlement du S.P.R.

I – HARMONIE GÉNÉRALE

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

Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, en application du principe précédent.

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

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

Les architectures remarquables ou caractéristiques d'un style architectural pourront être étendues si ces parties de constructions respectent le style initial (forme des ouvertures et toitures, types et couleurs des matériaux, etc.).

Les devantures des commerces et services respecteront le rythme des percements de l'immeuble et s'intégreront harmonieusement dans son architecture. Elles ne pourront excéder la hauteur du rez-de-chaussée de l'immeuble.

Les enseignes auront une taille limitée, afin d'éviter toute surenchère publicitaire incompatible avec le patrimoine architectural et urbanistique de la ville. Elles seront soit posées en drapeau, soit apposées sur la façade, dans la limite de la hauteur du premier bandeau de l'immeuble.

Dès que les dispositions techniques le permettent, les antennes et paraboles seront disposées de façon à ne pas être visibles depuis les voies publiques.

II - TOITURES :

Les toitures avec combles seront recouvertes de tuiles plates de terre-cuite (65 au m² environ), d'ardoises naturelles, de zinc prépatiné ou de cuivre. Néanmoins, lorsque la construction principale est recouverte d'un matériau différent, ses extensions ou annexes pourront être recouverte de la même façon (même matériau, même couleur).

Les panneaux solaires et vitrages sont de plus autorisés, de même que l'emploi exceptionnel d'autres matériaux qui justifieront d'une bonne insertion dans l'environnement bâti, pour permettre la couverture d'extensions ou de volumes annexes, ou de toitures à faible pente.

III - FACADES :

Toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin.

Pour les constructions caractéristiques d'une époque, le caractère des façades sera respecté.

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 celles-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, ...), les colombages ainsi que les lucarnes seront ainsi conservés et restaurés ou refaits dans le même esprit.

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

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

IV - CLÔTURES :

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

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

Les nouvelles clôtures respecteront les dispositions suivantes :

- en bordure des voies : Leur hauteur sera limitée à 1,8 m. Elles sont composées :
 - o soit de murs-bahut : ils auront alors une hauteur maximale de 0,90m ; s'ils ne sont pas constitués de maçonneries de pierres ou de briques apparentes, ils seront enduits ; Ils seront obligatoirement couronnés d'un entablement et s'ils sont surmontés d'un ouvrage, celui-ci sera obligatoirement à claire-voie, doublé ou non de haies ;
> voir définition dans le glossaire
 - o soit d'une haie, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie ;
- en limite séparative de propriétés :
 - o leur hauteur sera limitée à 2 m

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.

V – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

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

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues.

Article UB.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. UB.12

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

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

Pour les automobiles, il est en particulier exigé :

Constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON, avec un minimum d'une place par logement. Néanmoins, il ne sera pas requis plus de deux places par maison individuelle.

Hôtel :

- 1 place de stationnement pour deux chambres.

Résidence de tourisme ou résidence hôtelière

- 1 place de stationnement par appartement ou unité hôtelière.

Restaurant

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de salle de restaurant.

Constructions à usage de bureaux (y compris bâtiments publics) ou de commerces :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de SHON.

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

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

Art. UB.13

Les clôtures vertes sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essence locale.

Obligation de planter :

- Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales.
- Il sera planté un arbre par tranche de 200 m² d'unité foncière, sur les espaces qui ne sont pas bâtis,
- De plus, toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.
- Les parcelles recevant de l'habitat, des hôtels ou des résidences de tourisme comprendront un espace vert planté d'arbres-tiges sur une surface au moins égale à 30 % de la superficie de l'unité foncière. Ce quota sera réduit à 20 % sur les parcelles recevant en rez-de-chaussée des commerces, équipements ou services.

Pour information

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.

Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

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

Art. UB.14

Supprimé par la LOI ALUR

Caractère de la zone

Cette zone regroupe les quartiers pavillonnaires de la ville de CABOURG, dont on souhaite conserver la forme urbaine et la densité actuelle.

Elle a vocation à recevoir, en plus de l'habitat, les activités, équipements et services nécessaires à l'animation et à la mixité urbaine dès lors qu'ils sont compatibles avec sa vocation résidentielle dominante.

Elle comprend **un secteur UCa** qui reçoit principalement de l'habitat individuel de faible hauteur.

Article UC.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UC.1

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation urbaine de la zone sont interdites, soit en particulier:

- les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes,
- les terrains de camping, de caravaning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs.

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

Art. UC.2

Lorsque le règlement graphique renvoie à des Orientations Particulières d'Aménagement (pièces 2B), les opérations de constructions ou d'aménagement à venir devront être compatibles avec ces orientations.

Installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui sont liées et compatibles avec l'activité urbaine et le caractère résidentiel du secteur sont autorisées.

Dans la zone inondable du règlement graphique : Pour toute nouvelle construction, le niveau fini du plancher le plus bas de la construction, sera établi à une cote NGF au moins égale à 3,90 m, sous réserve des dispositions spécifiques qui pourraient être imposées dans les zones situées sous le niveau marin centennal (ZNM), en fonction de l'état de la connaissance de l'aléa et ce, par application de l'article R111-2.

En conséquence un soin particulier sera apporté au modelage et à l'aménagement paysager des terrains pour concilier qualité du paysage et préservation des écoulements d'eau en cas d'inondation.

Hors la zone inondable du règlement graphique : Les constructions sur sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres : (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux pris en application de l'arrêté du 30 mai 1996.

Article UC.3 Accès et voirie

Art. UC.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 3 m.

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 sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

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

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les carrefours seront aménagés de pans coupés d'une longueur de 5 m minimum.

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

Aucune création d'accès automobile privatif ne sera autorisée sur la RD400a.

Article UC.4 Desserte par les réseaux

Art. UC.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

Lors de la réalisation de lotissements, immeubles ou groupements d'habitations, la réalisation d'antennes collectives de télédiffusion sera privilégiée.

IV – ORDURES MÉNAGÈRES :

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction 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 individuelle.

Article UC.5 Superficie minimale des terrains

Art. UC.5

Néant.

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

Art. UC.6

Les constructions respectent les marges de recul portées au règlement graphique ; en l'absence d'indications, les dispositions suivantes s'appliquent.

Les constructions sont implantées à une distance minimale de :

- RD400a : 35 m de l'axe ;
- RD513 (avenue Guillaume le Conquérant) : 15 m de l'axe ;
- autres voies ouvertes à la circulation automobile : 5 m de l'alignement ;
- autres chemins cyclables ou pédestres (qui ne longent pas une voie ouverte à la circulation automobile) : 2 m de l'alignement.

Elles sont implantées à une distance minimale :

- des berges de la Dives ou de la Divette et des canaux : 10m,

Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

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

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

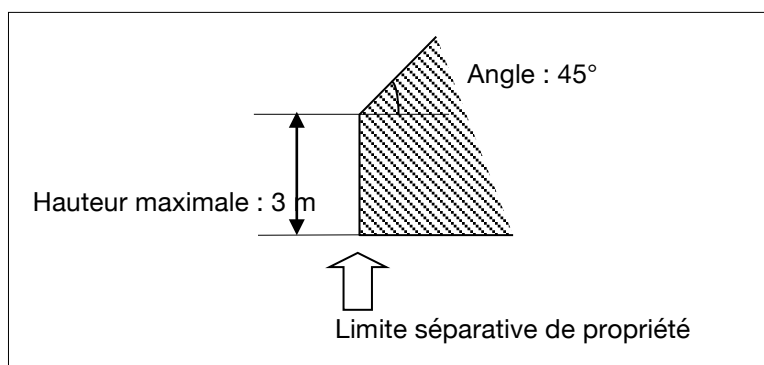
Article UC.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. UC.7

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m.

Néanmoins, sont autorisées en limite séparative de propriétés :

- la construction en adossement à une construction existante, dans la limite de son héberge maximale,
- l'implantation de constructions si elles s'inscrivent dans le volume suivant :



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

Les constructions sont implantées à une distance minimale :
- des berges de la Dives ou de la Divette et des canaux : 10m ;
Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.

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

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

Art. UC.8

Pour les constructions qui ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m. Entre une construction et son annexe ou entre deux annexes, cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales (les baies de cuisine sont assimilées à des baies principales).

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

Article UC.9 Emprise au sol des constructions

Art. UC.9

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

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

Article UC.10 Hauteur des constructions

Art. UC.10

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

En UCa :

Les constructions auront une hauteur maximale de :

- 5 m à l'égout ou à l'acrotère; cette disposition ne s'applique ni aux éléments architecturaux tels que les tourelles, lucarnes, etc. ni à l'égout de l'étage en attique ;
- 10 m au faîtage.

Sur le reste de la zone :

Les constructions auront une hauteur maximale de :

- 7 m à l'égout ou à l'acrotère ; cette disposition ne s'applique ni aux éléments architecturaux tels que les tourelles, lucarnes, etc., ni à l'égout de l'étage en attique;
- 12 m au faîtage.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure ou de superstructure, publics ou d'intérêt général.

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

Art. UC.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

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

Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute

qualité environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, en application du principe précédent.

Les nouvelles constructions reprendront à leur compte le caractère dominant des constructions traditionnelles du Pays d'Auge : l'association en façade de plusieurs matériaux et couleurs, ceci dans un souci d'équilibre ; les façades uniformément enduites d'une couleur claire sont interdites ; à l'opposé, les matériaux devront être employés sans effet « d'échantillonnage ».

La règle précédente est assouplie pour les façades existantes qui seront rénovées : elles reprendront l'association des matériaux et / ou des couleurs traditionnelles du Pays d'Auge. 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 construction ou, lorsque celles-ci sont altérées, leur remise en état.

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

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 celles-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, ...), les colombages ainsi que les lucarnes seront ainsi conservés et restaurés ou refaits dans le même esprit.

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

Les annexes présentent des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Néanmoins, les abris de jardin pourront présenter des revêtements de bois et des toitures à faible pente de couleur foncée, pour s'intégrer dans la végétation du jardin.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture traditionnelle ou balnéaire du Pays d'Auge,
- la construction d'annexes en matériaux de fortune.

Dès que les dispositions techniques le permettent, les antennes et paraboles seront disposées de façon à ne pas être visibles depuis les voies publiques.

II - FAÇADES :

Toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin.

Pour les constructions caractéristiques d'une époque, le caractère des façades doit être respecté.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés avec les matériaux traditionnels précédents devront recevoir un enduit ou un parement dont la couleur respectera les indications précédentes.

Les colombages et les huisseries pourront être colorés, en référence à l'architecture balnéaire du Pays d'Auge.

III - TOITURES :

Les toitures à combles qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates vieilles seront recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaires.

Sont de plus autorisées :

- le cuivre ou le zinc pré-patiné,

- les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé pour la couverture des constructions à usage d'activité économique ou les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- les toitures terrasse végétalisées ainsi que les matériaux et équipements répondant à des objectifs environnementaux dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage bâti.

Néanmoins, lorsque la construction principale est recouverte d'un matériau différent, ses extensions ou annexes pourront être recouverte de la même façon (même matériau, même couleur).

Les toitures-terrasses sont seulement autorisées :

- pour la couverture de volumes secondaires d'une construction,
- pour la couverture des terrasses d'une attique,
- pour la couverture d'immeuble si elles sont masquées par des pans de toitures couverts d'ardoises ou de petites tuiles plates vieilles.

IV - CLÔTURES :

Les clôtures et portails de fer forgé ou les clôtures traditionnelles faites de barreaux de bois devront être conservés.

Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Ils pourront être prolongés dans la même facture.

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

Les nouvelles clôtures respecteront les dispositions suivantes :

Si elles sont disposées en limite avec l'espace naturel ou rural (bord de mer, bord de Dives, marais,...) elles sont constituées de haies bocagères ou de lisses normandes, doublées ou non de grillages.

Sinon :

- en bordure des voies : leur hauteur sera limitée à 1,8 m ; elles sont réalisées avec les éléments suivants seuls ou composés :
 - un mur-bahut : il aura alors une hauteur maximale de 0,90m.
 - un treillage ou un grillage : il sera obligatoirement doublé d'une haie basse taillée d'essences locales.
 - un dispositif à claire-voie (dont les lisses normandes) ;
 - une haie ;
- en limite séparative de propriétés :
 - o leur hauteur sera limitée à 2 m

V - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

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

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies,...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article UC.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. UC.12

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

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

Pour les automobiles, il est en particulier exigé :

Constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON, avec un minimum d'une place par logement. Néanmoins, il ne sera pas requis plus de deux places par maison individuelle.

Hôtel :

- 1 place de stationnement pour deux chambres.

Résidence de tourisme ou résidence hôtelière

- 1 place de stationnement par appartement ou unité hôtelière.

Restaurant

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de salle de restaurant.

Constructions à usage de bureaux (y compris bâtiments publics) ou de commerces :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de SHON.

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

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

Art. UC.13

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

Obligation de planter :

- Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.
- Il sera planté un arbre par tranche de 200 m² d'unité foncière, sur les espaces qui ne sont pas bâtis,
- De plus, toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.
- Les parcelles recevant de l'habitat, des hôtels ou des résidences de tourisme comprendront un espace vert planté d'arbres-tiges sur une surface au moins égale à 30 % de la superficie de l'unité foncière. Ce quota sera réduit à 20 % sur les parcelles recevant en rez-de-chaussée des commerces, équipements ou services.
- Les nouveaux lotissements à usage principal d'habitation ou groupe d'habitations comprendront un espace vert commun planté dont la superficie sera au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. Cet espace vert collectif sera planté d'arbres-tiges, aménagé de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité et équipé de mobiliers urbains. Ne seront pas comptés dans ces minima obligatoires :
 - les espaces de moins d'un mètre de largeur,
 - les aires de stationnement,
 - les ouvrages destinés à la rétention des eaux pluviales, sauf si ce sont des espaces qui par leur paysagement (prairie, noues plantées, etc.) font partie intégrante des espaces verts.

Pour information

Les haies 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.

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

Art. UC.14

Supprimé par la LOI ALUR

Caractère de la zone

Cette zone regroupe les quartiers d'immeubles qui entourent le centre de la ville de Cabourg. Le règlement limite leur densification.

Elle a vocation à recevoir, en plus de l'habitat, les activités, équipements et services nécessaires à l'animation et à la mixité urbaine dès lors qu'ils sont compatibles avec sa vocation résidentielle dominante.

On distingue deux secteurs :

- **un secteur UDa**, dont l'urbanisation est d'une hauteur moindre et dont une partie est en cours de renouvellement urbain,
- **un secteur UDb** qui reçoit un centre de thalassothérapie et les équipements hôteliers qui lui sont liés. Son urbanisation est encadrée par des orientations particulières d'aménagement qui complètent le P.A.D.D.

Article UD.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UD.1

Les occupations et utilisations du sol respectent le caractère de la zone. Celles qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation urbaine de la zone sont interdites, soit en particulier :

- les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes,
- les terrains de camping, de caravaning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs.

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

Art. UD.2

Installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui sont liées et compatibles avec l'activité urbaine et le caractère résidentiel du secteur, sont autorisées.

Dans la zone inondable du règlement graphique : Pour toute nouvelle construction, le niveau fini du plancher le plus bas de la construction, sera établi à une cote NGF au moins égale à 3,90 m, sous réserve des dispositions spécifiques qui pourraient être imposées dans les zones situées sous le niveau marin centennal (ZNM), en fonction de l'état de la connaissance de l'aléa et ce, par application de l'article R111-2.

En conséquence un soin particulier sera apporté au modelage et à l'aménagement paysager des terrains pour concilier qualité du paysage et préservation des écoulements d'eau en cas d'inondation.

Hors la zone inondable du règlement graphique : Les constructions sur sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres : (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux pris en application de l'arrêté du 30 mai 1996.

Occupations présentes avant l'entrée en application du PLU : l'extension limitée et la construction des annexes des constructions existantes est autorisée ainsi que le changement de destination dans la limite des destinations autorisées dans le secteur.

Article UD.3 Accès et voirie

Art. UD.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 3 m.

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

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

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les carrefours seront aménagés de pans coupés d'une longueur de 5 m minimum.

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

Toute création de voies débouchant sur la promenade Marcel Proust est interdite.

Article UD.4 Desserte par les réseaux

Art. UD.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : (dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) "*Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.*"

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

déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant le rejet.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

Lors de la réalisation de lotissements, immeubles ou groupements d'habitations, la réalisation d'antennes collectives de télédiffusion sera privilégiée.

IV - ORDURES MÉNAGÈRES :

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction 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 individuelle.

Article UD.5 Superficie minimale des terrains

Art. UD.5

Néant.

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

Art. UD.6

Les constructions respectent les marges de recul ou d'alignement portées sur le règlement graphique ; en l'absence d'indication, elles respectent les dispositions suivantes.

En UDa :

- Elles sont implantées à une distance de l'alignement de l'avenue Guillaume le Conquérant au moins égale à 15 m.
- Elles sont implantées à une distance de l'alignement de l'avenue Charles de Gaulle au moins égale à 10 m.
- Elles sont implantées à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 5 m.

Sur le reste de la zone :

- Elles sont implantées à une distance de l'alignement de l'avenue Guillaume le Conquérant et de l'avenue de la Divette au moins égale à 15 m.
- Elles sont implantées à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 5 m.

Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions sont implantées à une distance:

- des berges de la Dives ou de la Divette et des canaux : 10m,

Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

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

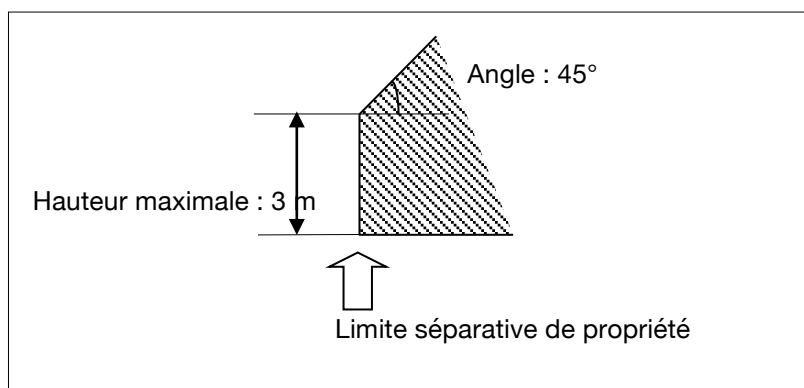
L'extension mesurée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement ou la berge.

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

Art. UD.7

En UDb : La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de propriétés doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne sera jamais inférieure à 6 m.

Sur le reste de la zone : La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de propriétés doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m. Néanmoins, l'implantation d'annexes qui s'inscrivent dans le volume suivant est autorisée en limite séparative de propriétés :



Les constructions sont implantées à une distance:

- des berges de la Dives ou de la Divette et des canaux : 10m, Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.

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

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

Art. UD.8

Pour les constructions qui ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m. Entre une construction et son annexe ou entre deux annexes, cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales (les baies de cuisine sont assimilées à des baies principales).

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

Article UD.9 Emprise au sol des constructions

Art. UD.9

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

Sur le reste de la zone : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Article UD.10 Hauteur des constructions

Art. UD.10

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

En UDa :

Les constructions auront une hauteur maximale de :

- 7 m à l'égout ou à l'acrotère; cette disposition ne s'applique ni aux éléments architecturaux tels que les tourelles, lucarnes, etc. ni à l'égout de l'étage en attique ;
- 12m au faîtage.

En UDb :

Les constructions auront une hauteur maximale de 25,5 m NGF.

Sur le reste de la zone :

Les constructions auront une hauteur maximale de :

- 10m à l'égout ou à l'acrotère; cette disposition ne s'applique ni aux éléments architecturaux tels que les tourelles, lucarnes, etc. ni à l'égout de l'étage en attique ;
- 15m au faîtage.

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

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

Art. UD.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

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

Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti en application du principe précédent.

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

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

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture traditionnelle ou balnéaire du Pays d'Auge,
- la construction d'annexes en matériaux de fortune.

Dès que les dispositions techniques le permettent, les antennes et paraboles seront disposées de façon à ne pas être visibles depuis les voies publiques.

II - FACADES :

Toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés avec les matériaux traditionnels précédents devront recevoir un enduit ou un parement dont la couleur respectera les indications précédentes.

Les colombages et les huisseries pourront être colorés, en référence à l'architecture balnéaire du Pays d'Auge.

III - TOITURES :

Les toitures avec combles seront principalement recouvertes de tuiles plates de terre-cuite (65 au m2 environ), d'ardoises naturelles ou de zinc prépatiné. Néanmoins, lorsque la construction principale est recouverte d'un matériau différent, ses extensions ou annexes pourront être recouverte de la même façon (même matériau, même couleur).

Les panneaux solaires et vitrages sont de plus autorisés, de même que l'emploi exceptionnel d'autres matériaux qui justifieront d'une bonne insertion dans l'environnement bâti pour permettre la couverture d'extensions ou de volumes annexes, ou de toitures à faible pente.

Les toitures-terrasses sont seulement autorisées :

- pour la couverture de volumes secondaires d'une construction,
- pour la couverture des terrasses d'une attique,
- pour la couverture d'immeuble si elles sont masquées par des pans de toitures couverts d'ardoises ou de petites tuiles plates vieilles.

IV - CLÔTURES :

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

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

Les nouvelles clôtures respecteront les dispositions suivantes :

Si elles sont disposées en limite avec l'espace naturel ou rural (bord de mer, bord de Dives, marais,...), elles sont constituées de haies bocagères ou de lisses normandes, doublées ou non de grillages.

Sinon :

- en bordure des voies : leur hauteur sera limitée à 1,8 m ; elles sont réalisées avec les éléments suivants seuls ou composés :
 - un mur-bahut : il aura alors une hauteur maximale de 0,90m.
 - un treillage ou un grillage : il sera obligatoirement doublé d'une haie basse taillée d'essences locales.
 - un dispositif à claire-voie (dont les lisses normandes)
 - une haie ;
- en limite séparative de propriétés :
 - o leur hauteur sera limitée à 2 m

V – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L.130-1 et suivants le Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies, ...) seront maintenues.

Article UD.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. UD.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

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

Pour les automobiles, il est en particulier exigé :

Constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par tranche de 60 m2 de SHON, avec un minimum d'une place par logement. Néanmoins, il ne sera pas requis plus de deux places par maison individuelle.

Hôtel : 1 place de stationnement pour deux chambres.

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

Restaurant : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de salle de restaurant.

Constructions à usage de bureaux (y compris bâtiments publics) ou de commerces : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de SHON.

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

De plus en UDb : les aires de stationnement seront réparties au coeur du parc qui sera planté au centre du secteur.

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

Art. UD.13

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

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

DE PLUS :

En UDb :

- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places de stationnement.
- Elles seront réparties par unité de moins de 21 places et séparées des unités voisines par des espaces verts plantés d'arbres de haute tige en bosquet.

Sur le reste de la zone :

- Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.
- Lors de nouveaux projets d'aménagement : les parcelles recevant de l'habitat, de l'hôtellerie ou des résidences de tourisme comprendront un espace vert planté d'arbres-tiges sur une surface au moins égale à 30 % de la superficie de l'unité foncière. Ce quota sera réduit à 20 % sur les parcelles dont le rez-de-chaussée est affecté à des commerces, équipements ou services.
- Les nouveaux lotissements à usage principal d'habitation ou groupe d'habitations comprendront un espace vert commun planté dont la superficie sera au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. Cet espace vert collectif sera planté d'arbres-tiges, aménagé de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité et équipé de mobiliers urbains.

Ne seront pas comptés dans ces minima obligatoires :

- les espaces de moins d'un mètre de largeur,
- les aires de stationnement,
- les ouvrages destinés à la rétention des eaux pluviales, sauf si ce sont des espaces qui par leur paysagement (prairie, noues plantées, etc.) font partie intégrante des espaces verts.

Pour information

Les haies 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.

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

Art. UD.14

Supprimé par la LOI ALUR

Caractère de la zone

La zone UE regroupe les secteurs réservés à l'accueil d'équipements collectifs à vocation socio-sanitaire, scolaire, d'enseignement, culturelle, sportive ou récréative.

On distingue :

- **le secteur UEj** : spécifiquement réservé aux constructions et installations pour les sports ou les loisirs ; Il est partiellement compris dans le périmètre du S.P.R. ; en conséquence, les dispositions de ce règlement s'appliquent dans la limite de celles prévues par le règlement du S.P.R.

- **le secteur UEg** : spécifiquement réservé au golf.

Article UE.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UE.1

1°- En UEg sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol **autres que celles** autorisées ci-après :

- les terrains de golf et les installations qui les complètent,
- les aménagements légers et installations nécessaires à la mise en valeur du site ou à son ouverture au public,
- toutes voies vertes : chemins, pistes cyclables, pistes équestres, etc,
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux aménagements paysagers,
- Les équipements d'infrastructure ou les ouvrages techniques d'intérêt général.

2°- En UEj sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol **autres que celles** autorisées ci-après :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements à vocation de sports ou de loisirs, ou directement liés à l'hippodrome ou au Golf miniature, ce qui exclut toute nouvelle construction destinées à l'habitat ou l'hôtellerie, mais autorise la réalisation de structure d'hébergements d'intérêt collectif pour l'accueil des sportifs
- les aménagements légers et installations nécessaires à la mise en valeur du site ou à son ouverture au public,
- toutes voies vertes : chemins, pistes cyclables, chemins équestres, etc,
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux aménagements paysagers,
- les équipements d'infrastructure ou les ouvrages techniques d'intérêt général.

3°- Sur le reste de la zone : les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les lotissements ou constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées par l'article UE2,
- les hôtels ou résidences de tourisme,
- les constructions destinées à des activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services économiques à l'exception de celles qui gèrent les occupations et utilisations du sol autorisées par le caractère de la zone,
- les constructions à usage agricole,
- les entrepôts,
- tout stockage ou dépôt de matériels ou matériaux dont les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
- le stationnement des caravanes,
- les terrains de camping, de caravaning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs,
- les carrières.

- Les exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires à la mise hors d'eau des bâtiments et des infrastructures.

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

Art. UE.2

Dans la zone inondable du règlement graphique : Pour toute nouvelle construction, le niveau fini du plancher le plus bas de la construction sera établi à une cote NGF au moins égale à 3,90 m, sous réserve des dispositions spécifiques qui pourraient être imposées dans les zones situées sous le niveau marin centennal (ZNM), en fonction de l'état de la connaissance de l'aléa et ce, par application de l'article R111-2. En conséquence un soin particulier sera apporté au modelage et à l'aménagement paysager des terrains pour concilier qualité du paysage et préservation des écoulements d'eau en cas d'inondation.

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres: (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux pris en application de l'arrêté du 30 mai 1996.

Logements : Seule la construction des logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone est autorisée.

Article UE.3 Accès et voirie

Art. UE.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 3 m.

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 sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article UE.4 Desserte par les réseaux

Art. UE.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

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

déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant le rejet.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

IV – ORDURES MÉNAGÈRES :

Les nouveaux équipements 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.

Article UE.5 Superficie minimale des terrains

Art. UE.5

Néant.

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

Art. UE.6

Les constructions respectent les marges de recul portées au règlement graphique.
En l'absence d'indication, les dispositions suivantes s'appliquent.

Les constructions seront implantées à une distance minimale de :

- Avenue Guillaume le Conquérant et Avenue de la Divette : 15 m de l'axe,
- RD400a : 35 m de l'axe
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile : 5 m de l'alignement,
- Autres chemins : 3 m de l'alignement,

Elles sont implantées à une distance des berges des canaux au moins égale à 10m.

Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.

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

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

Art. UE.7

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de propriétés doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m.

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

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

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

Art. UE.8

Néant.

Article UE.9 Emprise au sol des constructions

Art. UE.9

En UEj : L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Sur le reste de la zone : néant.

Article UE.10 Hauteur des constructions

Art. UE.10

Néant.

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

Art. UE.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type de volumétrie, répétition d'éléments architecturaux, gamme de matériaux, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.), celles-ci peuvent être imposées aux nouvelles constructions pour préserver un paysage bâti harmonieux et non dominé par des expressions architecturales ou publicitaires trop diverses.

Les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans le paysage environnant.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture traditionnelle ou balnéaire du Pays d'Auge,
- la construction d'annexes en matériaux de fortune.

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

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés avec les matériaux traditionnels précédents devront recevoir un enduit ou un parement dont la couleur respectera les indications précédentes.

II - TOITURES :

Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin. Elles seront de couleur ardoise ou gris foncé. Sont ainsi autorisées : les plaques métalliques de couleur ardoise ou gris foncé, le zinc prépatiné ou les matériaux transparents ou translucides pour les serres.

III- CLÔTURES :

Leur hauteur est limitée à :

- 1,8 m en bordure des voies publiques,
- 2 m en limites séparatives de propriétés.

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

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.

IV- PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les haies bocagères seront maintenues. Exceptionnellement, des accès pourront y être créés. Elles pourront être arasées et replantées en recul si cela est nécessaire à la création d'un accès ou à la sécurité des échanges.

Article UE.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. UE.12

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

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

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

Art. UE.13

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, d'essences régionales.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 6 places de stationnement. Elles seront bordées de bosquets d'arbres ou de haies basses en bordure des voies.

Clôtures vertes :

Elles seront obligatoirement constituées de haies basses taillées ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

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

Art. UE.14

Néant.

Caractère de la zone

La zone UF est destinée à l'accueil d'entreprises, de services (publics ou marchands) ou d'équipements d'intérêt général dont la présence n'est pas souhaitable dans les quartiers résidentiels.

Elle comprend **un secteur UFa** principalement destiné à l'accueil d'entreprises artisanales.

Article UF.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UF.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à des entreprises dont l'activité, du fait de l'importance des pollutions qu'elle génère, des nuisances pour le voisinage (trafic de poids-lourds, bruits, odeurs...) ou des risques qui lui sont associés, est incompatible avec le voisinage résidentiel et urbain du secteur lorsqu'il existe,
- tout stockage ou dépôt de matériels ou matériaux dont les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés, en dehors de secteurs aménagés à cet effet et situés en UFa,
- les carrières,
- les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues à l'article UF2,
- 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 qui sont nécessaires aux équipements d'infrastructure, à la mise hors d'eau des constructions et infrastructures dans les zones inondables et aux aménagements paysagers d'intérêt général.

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

Art. UF.2

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux pris en application de l'arrêté du 30 mai 1996.

Dans la zone inondable du règlement graphique : Pour toute nouvelle construction, le niveau fini du plancher le plus bas de la construction sera établi à une cote NGF au moins égale à 3,90 m, sous réserve des dispositions spécifiques qui pourraient être imposées dans les zones situées sous le niveau marin centennal (ZNM), en fonction de l'état de la connaissance de l'aléa et ce, par application de l'article R111-2.

En conséquence un soin particulier sera apporté au modelage et à l'aménagement paysager des terrains pour concilier qualité du paysage et préservation des écoulements d'eau en cas d'inondation.

Logements : seule la construction de logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone est autorisée. Elle l'est sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.

Article UF.3 Accès et voirie

Art. UF.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 5 m.

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.

Aucun nouvel accès automobile direct des parcelles n'est autorisé sur le chemin de Villiers.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse seront équipées de placettes permettant le retournement des véhicules fréquentant le secteur.

Les carrefours seront aménagés de pans coupés d'une longueur de 5 m minimum.

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie de l'opération (voie automobile, piste cyclable ou chemin piétonnier), en espace non-privatif, aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement sera imposée.

Article UF.4 Desserte par les réseaux

Art. UF.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales :

(dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) "*Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.*"

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

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

Article UF.5 Superficie minimale des terrains

Art. UF.5

Néant.

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

Art. UF.6

Les constructions respecteront les marges de recul portées sur le règlement graphique.
En l'absence d'indication, les dispositions suivantes s'appliquent :

1°- Les constructions sont implantées à une distance des berges des canaux au moins égale à 10m. Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.

2°- En UFa :

Les constructions seront implantées à une distance minimale de :

- avenue de la Divette et de son prolongement à venir : 15 m de l'axe,
- autres voies dont le chemin de Villiers : 5 m de l'alignement.

3°- Sur le reste de la zone :

Les constructions seront implantées à une distance minimale de :

- RD400a : 35 m de l'axe,
- Avenue de la Divette : 20 m de l'axe,
- Chemin de Villiers : 15 m de l'alignement,

Il n'est pas défini de recul le long des voies de desserte interne du secteur.

4°- Exemptions

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

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

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

Art. UF.7

Les constructions seront implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction (au faîtage ou à l'acrotère) ; cette distance ne sera jamais inférieure à 5 m.

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

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

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

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

Art. UF.8

Néant.

Article UF.9 Emprise au sol des constructions

Art. UF.9

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Article UF.10 Hauteur des constructions

Art. UF.10

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

La hauteur maximale des constructions (au faîtage ou à l'acrotère) est fixée à 10 m.
La hauteur totale des enseignes sur mât sera inférieure à 5 m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ou aux ouvrages techniques de faible emprise telles qu'antenne, cheminée, etc...

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

Art. UF.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type de volumétrie, répétition d'éléments architecturaux, gamme de matériaux, inscription des enseignes dans les volumes, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.), celles-ci peuvent être imposées aux nouvelles constructions pour préserver un paysage bâti harmonieux et non dominé par des expressions architecturales ou publicitaires trop diverses.

Les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans le paysage environnant.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture traditionnelle ou balnéaire du Pays d'Auge,
- la construction d'annexes en matériaux de fortune.

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

Un même soin sera apporté au dessin de toutes les façades et à celui des toitures ; ce qui exclut les discriminations entre façade principale et façade arrière.

Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin. Elles seront de couleur ardoise ou gris foncé. Sont ainsi autorisées : les plaques métalliques de couleur ardoise ou gris foncé, le zinc prépatiné ou les matériaux transparents ou translucides pour les serres.

Les teintes vives sont limitées aux enseignes et éléments de modénature.

II – ENSEIGNES

Ne seront autorisées que les enseignes avec nom et raison sociale de l'entreprise ; elles seront intégrées à l'architecture des constructions ; elles resteront à une hauteur inférieure à 10 m comptée par rapport à la cote NGF de 3,90 m ; elles déborderont au maximum du volume de la construction sur laquelle elles s'appuient d'une hauteur qui restera inférieure au tiers de la hauteur totale de l'enseigne.

La pose d'enseignes sur toiture est interdite.

III – CLOTURES

Les clôtures seront faites de grillages rigides sur potelets de couleur non-vive ou/et de haies basses taillées d'essences locales ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines. Elle n'excédera pas 2m.

Article UF.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. UF.12

Les dispositions ci-après s'appliquent dans la limite des dispositions prévues par l'article L.111-6-1 du Code de l'Urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies : chaque entreprise doit assurer, dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement de tous les véhicules nécessaires à son activité (personnel, clients, fournisseurs, etc.).

Il sera en particulier exigé :

• Constructions à usage de bureaux, petits commerces artisanat ou services :

- une aire de stationnement dont la surface, sera au moins égale à 60 % de la SHON.

• Grandes surfaces commerciales :

- au moins une place de stationnement par tranche de 35 m² de surface de vente.

• Hôtels :

- 1 place de stationnement par chambre.

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

Art. UF.13

OBLIGATION DE PLANTER :

En UFa : 10%-de la superficie de l'unité foncière seront traités en espace vert et planté.

Sur le reste de la zone : 15 % de la superficie de l'unité foncière seront traités en espace vert et planté.

PAYSAGEMENT:

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

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres-tiges à raison d'un arbre pour 8 places de stationnement, sauf en UFa.

Ceux qui ne seraient pas plantés sur les aires de stationnement pourront être regroupés en allées ou en bosquets dans des espaces compris entre les constructions et les voies afin de contribuer à la réalisation d'un premier plan paysager.

Les clôtures vertes sont obligatoires en limite avec le chemin de Villiers. Elles sont constituées de haies basses taillées, de bosquets ou d'alignements d'arbres d'essences locales.

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

Art. UF.14

Néant.

Caractère de la zone

La zone UT regroupe les terrains destinés à de l'hébergement léger de loisirs : parcs résidentiels de loisirs, terrains de camping-caravaning, etc... ainsi qu'aux équipements et installations qui leur sont liés.

Elle comprend **un secteur UTa**, en bordure du littoral qui accueille des centres de vacances (avec camping), dont l'augmentation de capacité d'accueil est strictement limitée.

Article UT.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. UT.1

En cohérence avec le caractère de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol **autres que celles** qui sont autorisées ci-après sont interdites :

- les terrains de camping et de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs ;
- le confortement des activités d'hébergement de loisirs existantes ;
- les constructions et installations techniques ou à vocation d'accueil, de sports ou de loisirs qui leur sont liés,
- les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des occupations autorisées,
- les équipements publics,
- les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général,
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux équipements d'infrastructure, à la mise hors d'eau des constructions dans les zones inondables et aux aménagements paysagers d'intérêt général ;

- Sont de plus autorisés en UTa :
 - o l'extension limitée des constructions existantes,
 - o le changement de destination des constructions existantes dans la limite des affectations précédentes et sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à augmenter la capacité d'accueil.

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

Art. UT.2

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres : (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux pris en application de l'arrêté du 30 mai 1996.

Dans la zone inondable du règlement graphique : Pour toute nouvelle construction, le niveau fini du plancher le plus bas de la construction sera établi à une cote NGF au moins égale à 3,90 m, sous réserve des dispositions spécifiques qui pourraient être imposées dans les zones situées sous le niveau marin centennal (ZNM), en fonction de l'état de la connaissance de l'aléa et ce, par application de l'article R111-2.

En conséquence un soin particulier sera apporté au modelage et à l'aménagement paysager des terrains pour concilier qualité du paysage et préservation des écoulements d'eau en cas d'inondation.

Dans les zones comprises dans un périmètre de ZNIEFF de type 1 : après réalisation d'une étude faune/flore, tout nouveau projet d'aménagement justifiera des dispositions prises pour réserver un quart de l'emprise foncière à la protection des habitats qui seraient présents sur le site.

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

Article UT.3 Accès et voirie

Art. UT.3

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

Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements de la zone et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique.

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

Aucun nouvel accès automobile ne sera autorisé sur les voies vertes :

- avenue du Château,
- chemin de Villiers (section au nord de l'avenue de la Divette).

Article UT.4 Desserte par les réseaux

Art. UT.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

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

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

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

IV – ORDURES MÉNAGÈRES :

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

Article UT.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Art. UT.5

Néant.

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

Art. UT.6

Les constructions respecteront les marges de recul ou d'alignement portées au règlement graphique. En l'absence d'indications, les prescriptions suivantes s'appliquent.

1°- Les nouvelles constructions seront implantées :

- à une distance de l'alignement de l'allée du Château et du chemin de Villiers : au moins égale à 5 m.
- à une distance de l'alignement de la RD513/avenue Guillaume le Conquérant : au moins égale à 15 m.
- à une distance de l'alignement de la RD400a, de l'avenue Charles de Gaulle et des autres voies au moins égale à 10 m.

2°- Les constructions sont implantées à une distance des berges des canaux au moins égale à 10m. Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.

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

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

Art. UT.7

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés doit être au moins égale à 6 mètres.

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

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

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

Art. UT.8

En Uta :

Pour les constructions qui ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cependant pour ce calcul, seule la moitié de la hauteur de la pointe d'un pignon (comptée au-delà de la ligne d'égout) sera prise en compte.

Sur le reste de la zone : Néant

Article UT.9 Emprise au sol des constructions

Art. UT.9

En UTa : elle restera inférieure à 10% de la superficie de l'unité foncière présente dans le secteur.

Sur le reste de la zone : elle restera inférieure à 20% de l'unité foncière.

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

Article UT.10 Hauteur des constructions

Art. UT.10

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

En UTa :

La hauteur des constructions est limitée à 9 m à l'égout ou à l'acrotère (cette disposition ne s'applique pas aux éléments architecturaux, tels que les tourelles, lucarnes, etc. ni à l'égout de l'étage en attique) et 12 m au faîtage.

Sur le reste de la zone :

La hauteur des constructions est limitée à 4 m à l'égout et 8 m au faîtage.

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

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

Art. UT.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

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

Les constructions reprendront à leur compte le caractère dominant des constructions traditionnelles du Pays d'Auge : l'association en façade de plusieurs matériaux et couleurs, ceci dans un souci d'équilibre ; les façades uniformément enduites d'une couleur claire sont interdites ; à l'opposé, les matériaux devront être employés sans effet « d'échantillonnage ».

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

Les colombages et les huisseries pourront être colorés.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec les matériaux traditionnels précédents devront recevoir un enduit ou un parement dont la couleur respectera les indications précédentes.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Néanmoins, dans les PRL existant : Lorsque les constructions existantes présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci seront imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

II - CLÔTURES :

Leur hauteur est limitée à :

- 1,8 m en bordure des voies publiques,
- 2 m en limite séparative de propriétés.

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

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.

III – ENSEIGNES :

Ne seront autorisées que les enseignes avec nom et raison sociale de l'entreprise ; elles resteront de petite dimension (relativement à la construction) ; elles ne déborderont pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.

Sont interdites :

- les enseignes sur toiture
- les enseignes sur mâts d'une hauteur totale supérieure à 4 m

IV– PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les haies bocagères seront maintenues. Exceptionnellement, des accès pourront y être créés. Elles pourront être arasées et replantées en recul si cela est nécessaire à la création d'un accès ou à la sécurité des échanges.

Article UT.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. UT.12

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

Article UT.13 Espaces libres et plantations

Art. UT.13

Toute construction ou aménagement liés aux activités de loisir ou de tourisme devra comporter des plantations d'accompagnement.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranches de 4 places de stationnement.

Les arbres existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

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

Art. UT.14

Supprimé par la LOI ALUR

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE
1AU**

Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension des quartiers urbains. Elle est divisée en secteurs :

- **les secteurs 1AUb, 1AUc et 1AUd** sont des secteurs à vocation résidentielle dominante. Ils pourront recevoir de l'habitat et les activités, services et équipements qui lui sont normalement liés. Ils se distinguent par la forme urbaine autorisée.
- **le secteur 1AUe** est réservé à des constructions, équipements et installations à vocation récréative, sportive ou touristique, permettant la mise en valeur du site.
- **le secteur 1AUf** est plus spécifiquement réservé à la création d'un parc d'activités économiques, en extension du secteur UFa.

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

Art. 1AU.1

Les nouvelles occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles avec le caractère de chaque secteur sont interdites et en particulier :

1°- Sur l'ensemble de la zone :

- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés, sauf dans les secteurs spécifiquement aménagés à cet effet en 1AUf,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes,
- les terrains de camping, de caravanning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs.
- en zone inondable : Les exhaussements de sols, à l'exception de ceux nécessaires à la mise hors d'eau des bâtiments et des infrastructures.

Sont de plus interdites:

2° - En 1AUb, 1AUc et 1AUd :

- Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone, soit en particulier les nouvelles installations industrielles.

3°- En 1AUe :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées par l'article 1AU2,
- Tout hébergement hôtelier ; seuls les hébergements nécessaires à la fréquentation des équipements récréatifs, éducatifs et sportifs autorisés dans le secteur seront autorisés.

- Les constructions destinées à des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services à l'exception des activités qui gèrent les occupations et utilisations du sol autorisées par le caractère de la zone,
- toutes constructions dans la zone spéciale portée sur le règlement graphique dite "zone aménageable mais non constructible".

4°- En 1AUf :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues à l'article 1AU2.

Article 1AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. 1AU.2

1°- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les différents secteurs sont ouverts à l'urbanisation pour des opérations d'aménagement qui respectent les principes édictés par le P.A.D.D. et les Orientations Particulières d'Aménagement qui le complètent.

En 1AUb, 1AUe et 1AUf :

L'ouverture à l'urbanisation sera possible au fur et à mesure de la réalisation des équipements et aménagements prévus, dont la voie principale de desserte du secteur. De plus, les nouvelles constructions qui doivent être raccordées au réseau d'assainissement des eaux usées, ne pourront l'être que lorsque la nouvelle station d'épuration sera mise en service.

L'ouverture à l'urbanisation ne sera possible que sous réserve que les opérations d'aménagement qui ne concernent qu'une partie de la zone, ne soient pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

Sur le reste de la zone :

La zone est ouverte à l'urbanisation pour des opérations d'aménagement qui portent sur une superficie au moins égale à 0,8 Ha (sauf pour l'opération qui termine l'aménagement d'un secteur).

De plus, les nouvelles constructions qui doivent être raccordées au réseau d'assainissement des eaux usées, ne pourront l'être que lorsque la nouvelle station d'épuration sera mise en service.

2°- Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres: (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux pris en application de l'arrêté du 30 mai 1996.

3°- Dans la zone inondable du règlement graphique : Pour toute nouvelle construction, le niveau fini du plancher le plus bas de la construction, sera établi à une cote NGF au moins égale à 3,90 m, sous réserve des dispositions spécifiques qui pourraient être imposées dans les zones situées sous le niveau marin centennal (ZNM), en fonction de l'état de la connaissance de l'aléa et ce, par application de l'article R111-2.

En conséquence un soin particulier sera apporté au modelage et à l'aménagement paysager des terrains pour concilier qualité du paysage et préservation des écoulements d'eau en cas d'inondation.

Hors la zone inondable du règlement graphique : Les constructions sur sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

4°- Logements en 1AUe et 1AUf : Seule la construction des logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance ou le gardiennage des services généraux de la zone est autorisée.

Elle l'est sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité ou à un équipement.

4°- En 1AUe : Seules les occupations et utilisations du sol qui sont compatibles avec la qualité du milieu naturel ou qui participent à son ouverture au public ou à sa mise en valeur sont autorisées.

Dans la zone spéciale portée sur le règlement graphique, seuls les aménagements légers et objets mobiliers nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel ou à son ouverture au public (cheminements aménagés, aires de stationnement paysagers, signalisations, etc...) sont autorisés.

6°- Occupations présentes avant l'entrée en application du PLU : l'extension limitée et la construction des annexes des constructions existantes est autorisée ; le changement de destination est autorisée dans la limite des destinations autorisées dans le secteur.

Article 1AU.3 Accès et voirie

Art. 1AU.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Ce passage aura une largeur minimale de :

- en 1AUb, 1AUc et 1AUd : 3 m,
- en 1AUf et 1AUe : 5 m.

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.

En 1AUe : aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD513

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles respecteront les principes et profils définis par les Orientations Particulières d'aménagement qui complètent le P.A.D.D.

Les carrefours seront aménagés de pans coupés d'une longueur de 5 m minimum.

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

Les chemins pédestres auront une largeur minimale de 3 m.

Les pistes cyclables auront une largeur minimale de 5 m.

Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AU.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

Les nouvelles autorisations de raccordement ne seront accordées que lors de la mise en service de la nouvelle station d'épuration

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales :

(dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) "Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux. "

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

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

IV – ORDURES MÉNAGÈRES :

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction 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 individuelle.

Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains

Néant.

Art. 1AU.5

Article 1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions respecteront les zones d'implantation ainsi que les marges de recul ou d'alignement, portées sur le règlement graphique. En l'absence d'indication, les dispositions suivantes s'appliquent.
--

Art. 1AU.6

En 1AUb :

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

En 1AUc et 1AUd :

Les constructions seront implantées à une distance minimale de :

- avenue de la Divette et des Diablotins : 15 m de l'alignement,
- avenue Guillaume le Conquérant : 20 m de l'axe.
- autres voies ouvertes à la circulation automobile : 5 m de l'alignement ; cette distance peut être réduite à 3 m sur les voies internes de desserte du secteur pour les parties de constructions ne comprenant pas de garage ouvrant sur la voie ;
- autres chemins cyclables ou pédestres (qui ne longent pas une voie ouverte à la circulation automobile) : 2 m de l'alignement.

En 1AUe et 1AUf :

Les constructions seront implantées à une distance minimale de :

- RD513 : 20 m de l'alignement,
- avenue de la Divette et de son prolongement à venir : 15 m de l'axe,
- autres voies ouvertes à la circulation automobile : 5 m de l'alignement.
- autres chemins : 3m de l'alignement.

En 1AUe, aucune construction ne sera implantée à plus de 80m de l'axe de la future voie de desserte du secteur.

Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions sont implantées à une distance des berges de la Dives ou de la Divette et des canaux : 10m. Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.

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

Article 1AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art. 1AU.7

En 1AUb :

Les constructions seront implantées en limites séparatives de propriétés ou à une distance de celles-ci au moins égale à 2 m.

De plus, dans la bande recul portée au règlement graphique qui borde la zone UEg, aucune construction n'est autorisée.

En 1AUc :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative de propriétés,
- soit à une distance de celle-ci au moins égale à 3 m.

En 1AUd :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de propriétés doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m.

En 1AUe

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de propriétés doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude être ces deux points. Cette distance ne sera jamais inférieure à 5 m.

En 1AUf :

Les constructions seront implantées soit en limite séparative de propriétés, soit à une distance de celle-ci, au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction (au faîtage ou à l'acrotère) ; cette distance ne sera jamais inférieure à 5 m.

Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions sont implantées à une distance des berges de la Dives ou de la Divette et des canaux : 10m. Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.

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

Article 1AU.8 Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. 1AU.8

En 1AUb : néant.

En 1AUc et 1AUd :

Pour les constructions qui ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m. Entre une construction et son annexe ou entre deux annexes, cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales (les baies de cuisine sont assimilées à des baies principales).

En 1AUe et 1AUf : néant

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

Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AU.9

En 1AUb et 1AUe : Néant.

En 1AUc : L'emprise au sol des constructions est limitée à 35 % de la superficie totale de l'unité foncière. Dans le cas d'un lotissement, cette disposition s'applique à chacun des lots.

En 1AUd et 1AUf : L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

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

Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

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

En 1AUb et 1AUc : Les constructions auront une hauteur maximale de :

- 7 m à l'égout ou à l'acrotère ; cette disposition ne s'applique ni aux éléments architecturaux tels que les tourelles, lucarnes, etc. ni à l'égout de l'étage en attique ;
- 12 m au faîtage.

En 1AUd : Les constructions auront une hauteur maximale de :

- 10m à l'égout ou à l'acrotère; cette disposition ne s'applique ni aux éléments architecturaux tels que les tourelles, lucarnes, etc. ni à l'égout de l'étage en attique ;
- 15m au faîtage.

En 1AUe : Néant.

En 1AUf :

La hauteur maximale des constructions (au faîtage ou à l'acrotère) est fixée à 10 m.
La hauteur totale des enseignes sur mât sera inférieure à 5 m.

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

A – DISPOSITIONS APPLICABLES EN 1AUB, 1AUC et 1AUD

HARMONIE GÉNÉRALE

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

Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti en application du principe précédent.

Toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin.

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

Les annexes présenteront des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Néanmoins, les abris de jardin pourront présenter des revêtements de bois et des toitures à faible pente de couleur foncée pour s'intégrer dans la végétation du jardin.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture traditionnelle ou balnéaire du Pays d'Auge,
- la construction d'annexes en matériaux de fortune.

Dès que les dispositions techniques le permettent, les antennes et paraboles seront disposées de façon à ne pas être visibles depuis les voies publiques.

MATERIAUX ET COULEURS

Les constructions reprendront à leur compte le caractère dominant des constructions traditionnelles du Pays d'Auge : l'association en façade de plusieurs matériaux et couleurs, ceci dans un souci d'équilibre ; les façades uniformément enduites d'une couleur claire sont interdites ; à l'opposé, les matériaux devront être employés sans effet « d'échantillonnage ».

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

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés avec les matériaux traditionnels précédents devront recevoir un enduit ou un parement dont la couleur respectera les indications précédentes.

Les colombages et les huisseries pourront être colorés en référence à l'architecture balnéaire du Pays d'Auge.

En 1AUB : Les toitures seront recouvertes de tuiles plates de terre-cuite (65 au m2 environ), d'ardoises naturelles, de zinc pré-patiné ou de cuivre.

Les panneaux solaires et vitrages sont de plus autorisés, de même que l'emploi exceptionnel d'autres matériaux qui justifieront d'une bonne insertion dans l'environnement bâti, pour permettre la couverture d'extensions ou de volumes annexes.

En 1AUd et 1AUc : Les toitures à combles qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates vieilles seront recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaires.

Sont de plus autorisées :

- le cuivre ou le zinc pré-patiné,
- les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé pour la couverture des constructions à usage d'activité économique ou les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- les toitures terrasse végétalisées ainsi que les matériaux et équipements répondant à des objectifs environnementaux dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage bâti.

Les toitures-terrasses sont seulement autorisées :

- pour la couverture de volumes secondaires d'une construction,
- pour la couverture des terrasses d'une attique,
- pour la couverture d'immeuble si elles sont masquées par des pans de toitures couverts d'ardoises ou de petites tuiles plates vieilles.

CLÔTURES :

Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limites séparatives.

Les nouvelles clôtures respecteront les dispositions suivantes :

Sinon :

- en bordure des voies : leur hauteur sera limitée à 1,8 m ; elles sont réalisées avec les éléments suivants seuls ou composés :
 - un mur-bahut : il aura alors une hauteur maximale de 0,90m.
 - un treillage ou un grillage : il sera obligatoirement doublé d'une haie basse taillée d'essences locales.
 - un dispositif à claire-voie (dont les lisses normandes) ;
 - une haie ;
- en limite séparative de propriétés :
 - o leur hauteur sera limitée à 2 m

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

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

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

B- DISPOSITIONS APPLICABLES EN 1AUe et 1AUf

HARMONIE GÉNÉRALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type de volumétrie, répétition d'éléments architecturaux, gamme de matériaux, inscription des enseignes dans les volumes, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.), celles-ci peuvent être imposées aux nouvelles constructions pour préserver un paysage bâti harmonieux et non dominé par des expressions architecturales ou publicitaires trop diverses.

Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans le paysage environnant.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture traditionnelle ou balnéaire du Pays d'Auge,
- la construction d'annexes en matériaux de fortune.

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

Un même soin sera apporté au dessin de toutes les façades et à celui des toitures ; ce qui exclut les discriminations entre façade principale et façade arrière.

Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin. Elles seront de couleur ardoise ou gris foncé. Sont ainsi autorisées : les plaques métalliques de couleur ardoise ou gris foncé, le zinc prépatiné ou les matériaux transparents ou translucides pour les serres.

Les teintes vives sont limitées aux enseignes et éléments de modénature.

ENSEIGNES

Ne seront autorisées que les enseignes avec nom et raison sociale de l'entreprise ; elles seront intégrées à son architecture.

La pose d'enseignes sur toiture est interdite.

CLOTURES

Les clôtures seront faites de grillages rigides sur potelets de couleur non-vive ou/et de haies basses taillées d'essences locales ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines. Elle n'excédera pas 2 m.

Article 1AU.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. 1AU.12

Les dispositions ci-après s'appliquent sous réserve de dispositions contraires prévues par les articles L.111-4 (concernant les aires de stationnement des logements sociaux) et L.111-6-1 (concernant les aires de stationnement des commerces).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies : chaque entreprise doit assurer, dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement de tous les véhicules nécessaires à son activité (personnel, clients, fournisseurs, etc...).

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

Pour les automobiles, il est en particulier exigé :

Constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON, avec un minimum d'une place par logement. Néanmoins, il ne sera pas requis plus de deux places par maison individuelle.

Hôtel :

- 1 place de stationnement pour deux chambres,

Résidence de tourisme ou résidence hôtelière :

- 1 place de stationnement par appartement ou unité hôtelière.

Restaurant :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de salle de restaurant,

Constructions à usage de bureaux (y compris bâtiments publics) ou de commerces :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de SHON.

Article 1AU.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. 1AU.13

OBLIGATION DE PLANTER :

En 1AUe :

30 % de la superficie de l'unité foncière seront traités en espaces verts et plantés.
Les aires de stationnement seront plantées d'arbres-tiges à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

En 1AUf :

10 % de la superficie de l'unité foncière seront traités en espaces verts et plantés.
Les aires de stationnement seront plantées d'arbres-tiges à raison d'un arbre pour 8 places de stationnement.

PAYSAGEMENT:

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

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

Rappel :

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

Article 1AU.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. 1AU.14

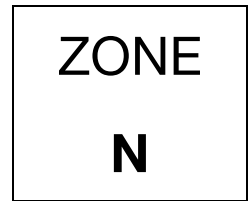
Supprimé par la Loi ALUR

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

**ZONE
A**

SANS OBJET

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES



Caractère de la zone

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

- 1° - où l'intérêt des milieux naturels et/ou la qualité des sites ou des paysages qui les composent justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation. Elles sont regroupées dans un secteur **Nm** ;
- 2° - où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix communaux de développement, dans une perspective de développement durable du territoire, justifient la limitation du développement de l'urbanisation.

Y est délimité **un secteur Np**, en bordure de la Dives, spécifiquement réservé aux installations portuaires ou nautiques.

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. N.1

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées ci-après soit en particulier :

- *le stationnement des caravanes,*
- *les terrains de camping, de caravaning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs.*

1°- En Nm sont seulement autorisés :

- les aménagements légers et objets mobiliers nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel ou à son ouverture au public (cheminements aménagés dont pistes cyclables, aires de stationnement paysagers, signalisations, etc.).
- les aménagements, ouvrages (dont réseaux) et installations d'intérêt général (dont les affouillements et exhaussements de sols) nécessaires à l'accès en mer, la défense contre la mer, la sécurité en mer et sur les plages ou la lutte contre les inondations et les pollutions.
- Les ouvrages et réseaux nécessaires aux infrastructures publiques ou d'intérêt général, sauf dans les espaces remarquables au sens de l'article L146-6 du code de l'urbanisme.

Sont de plus autorisés dans la bande de 100m comptée par rapport à la limite haute du rivage :

- les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- les aménagements paysagers nécessaires à la remise en valeur des dunes du bord de mer.

2°- En Np sont seulement autorisés :

- les aménagements légers et objets mobiliers nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel ou à son ouverture au public (cheminements aménagés dont pistes cyclables, aires de stationnement paysagers, signalisations, etc.) ;

- les constructions et installations exclusivement liées aux activités portuaires et nautiques.
- les aménagements, ouvrages (dont réseaux) et installations d'intérêt général (dont les affouillements et exhaussements de sols) nécessaires à l'accès en mer, la défense contre la mer, la sécurité ou la lutte contre les inondations et les pollutions.
- Les ouvrages et réseaux nécessaires aux infrastructures publiques ou d'intérêt général.

3°- Sur le reste de la zone : les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve :

- o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et à la qualité des paysages,
- o que la capacité des réseaux et voies existants le permette,
- o que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement de destination ou son extension.
- les constructions et installations agricoles, à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur changement de destination ultérieur sera interdit.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
 - qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation
 - qui sont nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel,

Elles le sont sous réserve de ne pas être ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

- l'aménagement et le changement de destination des constructions, étoilées sur le règlement graphique ; en conséquences, les constructions agricoles autorisées après l'approbation du PLU ne pourront faire l'objet de changement de destination.
- l'extension et la construction des annexes des constructions à usage d'habitation existantes lors de l'approbation de la modification N°3. Elles sont autorisées sous réserve qu'elles ne conduisent pas, en une ou plusieurs fois, à la création de plus de 50m² d'emprise au sol par unité foncière et que leur distance avec une construction existante reste inférieure à 30m ; Les annexes ainsi créées ne pourront pas ultérieurement être transformées en logement ;
- les équipements publics ou d'intérêt général,
- les affouillements et exhaussements de sol sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'insertion dans le paysage.

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

Art. N.2

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres : (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux pris en application de l'arrêté du 30 mai 1996.

Dans la zone inondable du règlement graphique : Pour toute nouvelle construction, le niveau fini du plancher le plus bas de la construction sera établi à une cote NGF au moins égale à 3,90 m, sous réserve des dispositions spécifiques qui pourraient être imposées dans les zones situées sous le niveau marin centennal (ZNM), en fonction de l'état de la connaissance de l'aléa et ce, par application de l'article R111-2.

Article N.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. N.3

Les voies et accès présenteront des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile ainsi que de la défense contre l'incendie.

Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. N.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

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

Article N.5 Superficie minimale des terrains

Art. N.5

Supprimé par la loi ALUR

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

Art. N.6

Les constructions respectent les marges de recul portées au règlement graphique ; en l'absence d'indications, les dispositions suivantes s'appliquent.

1°- Les constructions seront implantées à une distance :

- de l'axe de la RD513 au moins égale à 50 m,
- de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile : au moins égale à 5 m.

2°- Sauf en Np : Les constructions sont implantées à une distance des berges de la Dives ou de la Divette et des canaux : 10m. Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.

3°- Dispositions générales :

Il n'est pas défini d'obligations le long des autres voies ou emprises publiques.

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

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

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

Art. N.7

Toute construction nouvelle est implantée soit en limite séparative de propriétés, soit à une distance de celle-ci au moins égale à 3 m.

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

Les constructions sont implantées à une distance des berges de la Dives ou de la Divette et des canaux : 10m. Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.

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

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

Art. N.8

Pour les constructions qui ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. Entre une construction et son annexe ou entre deux annexes, cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales (les baies de cuisine sont assimilées à des baies principales).

Les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation seront implantées à moins de 30m du ou d'un logement existant sur l'unité foncière.

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

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Art. N.9

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

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

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

Art. N.10

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

En Np et Nm : néant.

Sur le reste de la zone :

Les constructions auront une hauteur maximale de :

- 7 m à l'égout ; cette disposition ne s'applique pas aux éléments architecturaux tels que les tourelles, lucarnes, ...
- 12 m au faitage.

Les extensions des constructions à usage d'habitation ne pourront pas être plus hautes que la construction d'origine ; leurs annexes n'auront pas plus d'un niveau droit et des combles non aménageables.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux constructions agricoles (manèges, etc.) ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

I – HARMONIE GÉNÉRALE

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

Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti, en application du principe précédent.

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

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

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

Dès que les dispositions techniques le permettent, les antennes et paraboles seront disposées de façon à ne pas être visibles depuis les voies publiques.

II-TOITURES :

En Np : les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin. Elles seront de couleur ardoise ou gris foncé. Sont ainsi autorisées : les plaques métalliques de couleur ardoise ou gris foncé, le zinc prépatiné ou les matériaux transparents ou translucides pour les serres.

Sur le reste de la zone : les toitures seront recouvertes de tuiles plates de terre-cuite (65 au m² environ), d'ardoises naturelles, de zinc prépatiné ou de cuivre.

Les panneaux solaires et vitrages sont de plus autorisés, de même que l'emploi exceptionnel d'autres matériaux qui justifieront d'une bonne insertion dans l'environnement bâti pour permettre la couverture d'extensions ou de volumes annexes, ou de toitures à faible pente.

III- FACADES :

Toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin.

Pour les constructions caractéristiques d'une époque, le caractère des façades doit être respecté.

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 celles-ci sont altérées, leur remise en état. La modénature et les accessoires des constructions (frontons, corniches, bandeaux, pilastres d'angles, souches de cheminées, entourages de baies, soubassements, faïtières, girouettes, ...), les colombages ainsi que les lucarnes seront ainsi conservés et restaurés ou refaits dans le même esprit.

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

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint

soit teinté dans la masse, dont la couleur reprendra les couleurs des matériaux traditionnels du Pays d'Auge.

IV - CLÔTURES :

Leur hauteur est limitée à :

- 1,8 m en bordure des voies publiques,
- 2 m en limite séparative de propriétés.

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

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.

Les murs existants en pierres apparentes ou briques devront être conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Ils pourront être prolongés dans la même facture.

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

V – PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

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

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

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

Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. N.12

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

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

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

Art. N.13

Les haies de conifères sont interdites.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essence locale 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.

Article N.14 Densité

Art. N.14

Pour les constructions à usage d'habitation, elle sera au plus égale à 0,15.