

# Commune de Gonneville-sur-Mer

## Modification du Plan Local d'Urbanisme Dossier d'approbation



## Règlement modifié

Vu pour être annexé à la délibération du 30 / 01 /2017  
approuvant les dispositions de la modification normale du  
Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Gonneville-sur-Mer, Le  
Maire,



**APPROUVÉ le : 29/07/2013**

**MODIFIÉ le : 02/10/2014**

**MODIFIÉ le : 30/ 01/2017**

# SOMMAIRE

## TITRES

### TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	3
DISPOSITIONS APPLICABLES ALA ZONE UA .....	4
DISPOSITIONS APPLICABLES ALA ZONE UB .....	11
DISPOSITIONS APPLICABLES ALA ZONE UC .....	17

### TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	23
--	----

### TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) .....	33
--	----

## ANNEXES

### ANNEXE N° 1

CALCUL DE LA DENSITE MAXIMALE DES EXTENSIONS ET ANNEXES AUX BATIMENTS D'HABITATIONS EN ZONES A ET N.....	45
---	----

### ANNEXE N° 2

Liste des essences locales .....	49
----------------------------------	----

### ANNEXE N° 3

Plan de prévention des risques mouvement de terrain .....	51
---	----

### ANNEXE N° 4

Arrêté préfectoral relatif au périmètre de captage .....	77
--	----

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **Loi Littoral**

La loi sur la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986 s'applique sur la totalité du territoire communal.

Les dispositions de la loi, codifiées aux articles L.121-1 à L.121-51 du code de l'urbanisme, sont à prendre en compte.

### **Le Plan de Prévention des Risques**

Un Plan de Prévention des Risques a été imposé par arrêté préfectoral le 13 février 1997 et s'applique sur le territoire communal. Il vaut servitude d'utilité publique.

Le zonage du Plan de Prévention des Risques figure en annexe du plan de zonage, l'arrêté est reporté en annexe du présent règlement.

### **Les règles des lotissements**

En application de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

### **Les Monuments Historiques.**

Les dispositions de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques est applicable dans le périmètre défini autour du manoir d'Angerville.

### **La loi Paysage.**

Une construction remarquable (manoir d'Angerville) est repérée comme élément à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Toute modification est soumise à déclaration.

## **ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.
- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les aires de stationnement collectif ou isolé de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les aires de jeux et de sports motorisés ouvertes au public,

## **ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Sont admises sous conditions :**

- Les constructions à destination artisanale ou de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...),
- La reconstruction à l'identique pour les bâtiments qui ont été régulièrement édifiés et détruit ou démolis depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement non soumises à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent ni de risques ni de nuisances au voisinage des zones habitées,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.
- Les occupations et utilisations du sol situées dans les périmètres de protection des captages d'eau potable sous réserve d'être conformes aux dispositions de l'arrêté préfectoral figurant en annexe du PLU.

### **ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application du Code civil.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile.

#### **Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par le concessionnaire.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

## **Assainissement**

Eaux usées domestiques : toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée par tout moyen au réseau public d'assainissement. Le branchement et toutes les installations ultérieures sont à la charge du constructeur. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif. Une attestation de capacité d'assainissement doit être jointe au dossier.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités est subordonnée au respect de la réglementation en vigueur. L'article L. 1331-10 du code de la santé publique relatif au déversement des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être respecté.

## **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou permettre l'infiltration sur l'unité cadastrale.

## **Réseaux secs**

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

## **ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, à l'exception des annexes, doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la RD 142
- Soit en retrait de 7 mètres minimum de la RD142.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque lot.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

## **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque lot.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

## **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point de la construction, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

## **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Intégration dans l'environnement**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

### **Sont interdits :**

- Les terrassements et talutages en remblais induisant une modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 0,80 mètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples),
- Les matériaux d'aspects réfléchissants en toiture sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (comme le cuivre ou le zinc par exemple) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires,
- Les constructions d'aspect rondins ou en madriers,
- Les tuiles d'aspect fort galbe de type rondes ou romanes.

### **Façade**

Les matériaux traditionnels existants apparents, de type pierres, briques ou pans de bois, doivent être conservés apparents.

Les teintes de façades doivent respecter l'harmonie générale des constructions avoisinantes.

### **Couverture**

Les toitures du volume principal des bâtiments d'habitation doivent comporter deux versants principaux. Ces deux versants doivent respecter une pente comprise entre 45° et 60°.

Les débords du volume principal des bâtiments d'habitation doivent présenter un minimum de 50 centimètres en façade et 30 centimètres en pignon.

Des adaptations aux règles applicables aux toitures seront autorisées dans l'un des deux cas suivants :

- si la construction présente un parti d'architecture contemporaine ;
- si les adaptations de ces règles s'avèrent indispensables à la satisfaction des exigences de la réglementation thermique en vigueur.



Les toitures doivent respecter, à l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, l'aspect et la teinte des matériaux traditionnels ci-après : tuile, ardoise, chaume, roseau.

Les constructions doivent être conçues avec un seul type d'ouverture par versants principaux.

Les matériaux utilisés pour les cheminées doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte avec la couverture ou respecter les matériaux traditionnels locaux.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture.

### **Ouvertures**

La dimension des ouvertures doit être en rapport et en harmonie avec l'ensemble de la construction.

### **Clôtures**

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures situées en limite avec le domaine public, sont constituées :

- d'un mur-bahut d'un mètre maximum surmonté d'une grille ou doublé d'une haie,
- d'une haie libre d'arbustes régionaux, éventuellement doublée d'un grillage. Dans ce cas, celui-ci doit être de hauteur inférieure à la haie et implanté à l'intérieur du terrain d'assiette de l'opération de façon à mettre en avant et à respecter les caractéristiques bocagères locales.

Les clôtures situées en limite séparative, faisant office de transition avec une zone agricole ou naturelle, sont constituées d'une haie libre composée d'essences régionales, éventuellement doublée d'un grillage. Dans ce cas, celui-ci doit être de hauteur inférieure à la haie et implanté à l'intérieur du terrain d'assiette de l'opération de façon à mettre en avant et à respecter les caractéristiques bocagères locales.

### **Divers**

Les citernes de combustibles placées à l'extérieur doivent être enterrées.

Les couvertures de piscine doivent respecter une hauteur de 2,50 mètres maximum et être accompagnées d'un dispositif paysager.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

## **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations sont composées d'essences locales uniquement. Cette liste figure en annexe.

Dans le cadre d'opération groupée et individuelle, l'ensemble des espaces non utilisés pour les constructions (voies, aires de stationnement, espace public, espace vert, limites séparatives...) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager visant à intégrer les constructions dans l'environnement et à limiter l'imperméabilisation de l'unité cadastrale. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine.

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ne doivent pas être détruits ou défrichés

**ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

## **Loi Littoral**

La loi sur la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986 s'applique sur la totalité du territoire communal.

Les dispositions de la loi, codifiées aux articles L.121-1 à L.121-51 du code de l'urbanisme, sont à prendre en compte.

## **Le Plan de Prévention des Risques**

Un Plan de Prévention des Risques a été imposé par arrêté préfectoral le 13 février 1997 et s'applique sur le territoire communal. Il vaut servitude d'utilité publique.

Le zonage du Plan de Prévention des Risques figure en annexe du plan de zonage, l'arrêté est reporté en annexe du présent règlement.

## **Les règles des lotissements**

En application de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

## **Les Monuments Historiques.**

Les dispositions de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques est applicable dans le périmètre défini autour du manoir d'Angerville.

Le château et les restes de l'ancienne église de Beuzeval, situés sur la commune d'Houlgate sont recensés au titre des Monuments Historiques et bénéficient d'un périmètre de protection, couvrant une partie du territoire communal.

## **ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation,
- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les aires de stationnement collectif ou isolé de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les aires de jeux et de sports motorisés ouvertes au public.

## **ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions particulières :

- Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines repérés, au plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite en application du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.
- Les constructions à usage artisanal ou de commerce à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement non soumises à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent ni de risques ni de nuisances au voisinage des zones habitées,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone.
- Les occupations et utilisations du sol situées dans les périmètres de protection des captages d'eau potable sous réserve d'être conformes aux dispositions de l'arrêté préfectoral figurant en annexe du PLU.

## **ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application du Code civil.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile.

### **Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute

construction nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par le concessionnaire.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **Assainissement**

Eaux usées domestiques : toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée par tout moyen au réseau public d'assainissement. Le branchement et toutes les installations ultérieures sont à la charge du constructeur. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif. Une attestation de capacité d'assainissement doit être jointe au dossier.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités est subordonnée au respect de la réglementation en vigueur. L'article L. 1331-10 du code de la santé publique relatif au déversement des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être respecté.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### **Réseaux secs**

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

## **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances, doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des voies et des emprises publiques.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque lot.

L'ensemble de ces dispositions, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, ne s'applique pas aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

## **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque lot.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions

existantes qui ne respectent pas ces règles sous réserve de ne pas aggraver l'existant.

## **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15% de l'unité foncière.

## **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

La hauteur maximale des toitures terrasses ne doit pas dépasser 6 mètres à l'acrotère.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Intégration dans l'environnement**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

### **Sont interdits :**

- Les terrassements et talutages en remblais induisant une modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 0,80 mètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples),
- Les matériaux d'aspects réfléchissants en toiture sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (comme le cuivre ou le zinc par exemple) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires,
- Les constructions d'aspect rondins ou en madriers,
- Les tuiles d'aspect fort galbe de type rondes ou romanes.

### **Façade**

Les teintes de façades doivent respecter l'harmonie générale des constructions avoisinantes.

## **Couverture**

Les toitures du volume principal des bâtiments d'habitation doivent comporter deux versants principaux. Ces deux versants doivent respecter une pente comprise entre 45° et 60°.

Les débords du volume principal des bâtiments d'habitation doivent présenter un minimum de 50 centimètres en façade et 30 centimètres en pignon.

Les toitures doivent respecter, à l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, l'aspect et la teinte des matériaux traditionnels ci-après : tuile, ardoise, chaume, roseau.

Les constructions doivent être conçues avec un seul type d'ouverture par versants principaux.

Des adaptations aux règles applicables aux toitures seront autorisées dans l'un des deux cas suivants :

- si la construction présente un parti d'architecture contemporaine ;
- si les adaptations de ces règles s'avèrent indispensables à la satisfaction des exigences de la réglementation thermique en vigueur.

## **Ouvertures**

La dimension des ouvertures doit être en rapport et en harmonie avec l'ensemble de la construction.

## **Clôtures**

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures sont constituées d'une haie libre composée d'essences régionales, éventuellement doublée d'un grillage ou d'un muret d'un mètre maximum de hauteur. Dans ce cas, ceux-ci doivent être implantés à l'intérieur du terrain d'assiette de l'opération de façon à mettre en avant et à respecter les caractéristiques bocagères locales.

## **Divers**

Les citernes de combustibles placées à l'extérieur doivent être enterrées.

Les couvertures de piscine doivent respecter une hauteur de 2,50 mètres maximum et être accompagnées d'un dispositif paysager.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

## **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

## **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations sont composées d'essences locales uniquement. Cette liste figure en annexe.

Dans le cadre d'opération groupée et individuelle, l'ensemble des espaces non utilisés pour les constructions (voies, aires de stationnement, espace public, espace vert, limites séparatives...) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager visant à intégrer les constructions dans l'environnement et à limiter l'imperméabilisation de l'unité cadastrale. Cet aménagement ne doit pas être relégué sur les délaissés

inutilisables pour la construction mais au contraire constituer un élément déterminant de la composition urbaine.

**ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **Loi Littoral**

La loi sur la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986 s'applique sur la totalité du territoire communal.

Les dispositions de la loi, codifiées aux articles L.121-1 à L.121-51 du code de l'urbanisme, sont à prendre en compte.

### **Le Plan de Prévention des Risques**

Un Plan de Prévention des Risques a été imposé par arrêté préfectoral le 13 février 1997 et s'applique sur le territoire communal. Il vaut servitude d'utilité publique.

Le zonage du Plan de Prévention des Risques figure en annexe du plan de zonage, l'arrêté est reporté en annexe du présent règlement.

### **Les règles des lotissements**

En application de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

### **Les Monuments Historiques.**

Les dispositions de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques est applicable dans le périmètre défini autour du manoir d'Angerville.

Le château et les restes de l'ancienne église de Beuzeval, situés sur la commune d'Houlgate sont recensés au titre des Monuments Historiques et bénéficient d'un périmètre de protection, couvrant une partie du territoire communal.

## **ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Toute construction de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions à usage artisanal ou de commerce,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- L'exploitation et l'ouverture des carrières,
- Les aires de stationnement collectif ou isolé de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les aires de jeux et de sports motorisés ouvertes au public.

## **ARTICLE UC 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions :

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, la réalisation d'annexes et leur reconstruction à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- Une seule nouvelle construction à usage d'habitation par unité foncière existante et non bâtie à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elle se fasse en harmonie avec l'environnement,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments autorisés dans la zone ou aux équipements d'intérêt général.

## **ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense incendie et la protection civile.

### **Voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par le concessionnaire.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **Assainissement**

Eaux usées domestiques : toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée par tout moyen au réseau public d'assainissement. Le branchement et toutes les installations ultérieures sont à la charge du constructeur. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif. Une attestation de capacité d'assainissement doit être jointe au dossier.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités est subordonnée au respect de la réglementation en vigueur. L'article L. 1331-10 du code de la santé publique relatif au déversement des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être respecté.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### **Réseaux secs**

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

## **ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, à l'exception des annexes et dépendances, doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des voies et des emprises publiques.

## **ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum.

## **ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL**

L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, des annexes et dépendances, ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur le terrain à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 10% de la surface de l'unité foncière.

## **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres au faîtage de la toiture.

La hauteur maximale des toitures terrasses ne doit pas dépasser 6 mètres à l'acrotère.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

## **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Intégration dans l'environnement**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

#### **Sont interdits :**

- Les terrassements et talutages en remblais induisant une modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 0,80 mètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples),
- Les matériaux d'aspects réfléchissants en toiture sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (comme le cuivre ou le zinc par exemple) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires,
- Les constructions d'aspect rondins ou en madriers,
- Les tuiles d'aspect fort galbe de type rondes ou romanes.

#### **Philosophie générale**

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (orientation, pente, volume...) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales.

#### **Façade**

Les teintes de façades doivent respecter l'harmonie générale des constructions avoisinantes.

#### **Couverture**

Les toitures du volume principal des bâtiments d'habitation doivent comporter deux versants principaux. Ces deux versants doivent respecter une pente comprise entre 45° et 60°.

Les débords du volume principal des bâtiments d'habitation doivent présenter un minimum de 50 centimètres en façade et 30 centimètres en pignon.

Les toitures doivent respecter, à l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, l'aspect et la teinte des matériaux traditionnels ci-après : tuile, ardoise, chaume, roseau.

Les constructions doivent être conçues avec un seul type d'ouverture par versants principaux.

Des adaptations aux règles applicables aux toitures seront autorisées dans l'un des deux cas suivants :

- si la construction présente un parti d'architecture contemporaine ;
- si les adaptations de ces règles s'avèrent indispensables à la satisfaction des exigences de la réglementation thermique en vigueur.

#### **Ouvertures**

La dimension des ouvertures doit être en rapport et en harmonie avec l'ensemble de la construction.

#### **Clôtures**

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures sont constituées d'une haie libre composée d'essences régionales, éventuellement doublée d'un grillage ou d'un muret d'un mètre maximum de hauteur. Dans ce cas, ceux-ci

doivent être implantés à l'intérieur du terrain d'assiette de l'opération de façon à mettre en avant et à respecter les caractéristiques bocagères locales.

### **Divers**

Les citernes de combustibles placées à l'extérieur doivent être enterrées.

Les couvertures de piscine doivent respecter une hauteur de 2,50 mètres maximum et être accompagnées d'un dispositif paysager.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

### **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Pour toute construction à usage d'habitation au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

### **ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe. Une haie doit être composée d'au moins deux types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage.

Tout projet de construction doit comporter un accompagnement paysager. Cet accompagnement paysager doit constituer, au bout de quelques années, un cadre de verdure de qualité permettant de limiter l'imperméabilisation du secteur

### **ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE UC 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE UC 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

N'est pas réglementé.



**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES AGRICOLES**

### **Loi Littoral**

La loi sur la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986 s'applique sur la totalité du territoire communal.

Les dispositions de la loi, codifiées aux articles L.121-1 à L.121-51 du code de l'urbanisme, sont à prendre en compte.

### **Le Plan de Prévention des Risques**

Un Plan de Prévention des Risques a été imposé par arrêté préfectoral le 13 février 1997 et s'applique sur le territoire communal. Il vaut servitude d'utilité publique.

Le zonage du Plan de Prévention des Risques figure en annexe du plan de zonage, l'arrêté est reporté en annexe du présent règlement.

### **Les Monuments Historiques.**

Les dispositions de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques est applicable.

La Croix du Chemin, située sur le territoire d'Heuland bénéficie d'un périmètre de protection, couvrant une partie du territoire communal.

### **Loi Paysage**

Un arbre remarquable est repéré comme bâtiments et éléments à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Toute modification, coupe ou abatage est soumise à déclaration.

### **Le changement de destination**

Plusieurs bâtiments agricoles, présentant un bon état général ainsi que des caractéristiques architecturales et patrimoniales, ont été recensés sur le territoire et peuvent prétendre au changement de destination puisqu'ils ont été étoilés sur le plan de zonage comme le prévoit le code de l'urbanisme.

La zone A comporte deux secteurs particuliers :

- **Un secteur agricole de protection du captage (Ac)** destiné à prendre en compte les prescriptions liées aux périmètres de captage.
- **Un secteur agricole protégé (Ap)**, destiné à préserver les perspectives paysagères aux abords du secteur de Dramard.

## **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Conformément au code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone A à l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article A2.

## **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Conditions générales opposées aux travaux autorisés dans les zones agricoles :**

Sont autorisés sous conditions les travaux suivants :

- Les constructions, installations et travaux divers ainsi que l'extension ou leur reconstruction en cas de sinistre s'ils sont directement nécessaires à l'activité agricole,
- Les nouvelles constructions ou installations agricoles ne respectant pas le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existantes ou en hameaux nouveaux sous réserve d'une demande de dérogation auprès du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites,
- Les occupations et utilisations du sol en discontinuité du village ne doivent pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de la loi littoral, à l'exception,
  - Des seules constructions et installations liées aux activités agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
  - Des travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve d'être situées à proximité des constructions et installations à usage agricole existantes et d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et occupations du sol incluses dans le périmètre du captage sous réserve de respecter l'arrêté préfectoral,
- Les constructions ou aménagements nécessaires au développement d'activités de diversification de l'activité agricole s'ils sont réalisés en prolongement d'une activité agricole existante,
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique par une étoile sous réserve que, d'une part, que leur caractère et architecture vernaculaire soient conservés et, d'autre part, qu'il n'ait pas d'impact sur l'activité agricole existante.
- Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines repérés, toute construction nouvelle est interdite en application du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à une activité piscicole et aquacole, ou s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel. Ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique et aux ouvrages hydrauliques.

### **Conditions particulières opposées aux constructions situées dans le secteur Ap :**

- Les constructions ou aménagements nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve

qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

### **Conditions particulières opposées aux constructions situées dans le secteur Ac :**

- Les constructions et occupations du sol incluses dans le périmètre du captage sous réserve de respecter l'arrêté préfectoral,
- les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

### **Conditions spécifiques à la réalisation d'annexes et d'extensions de bâtiments d'habitation en zones A et Ac**

Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une ou plusieurs extensions successives s'ils sont situés en zones A et Ac. De même, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet de création d'une ou plusieurs annexe(s) s'ils sont situés dans ces mêmes zones A et Ac.

Aucune extension ou annexe de bâtiments d'habitation n'est permise en zone Ap.

Pour pouvoir être autorisée, chaque extension comme chaque annexe, doit s'intégrer de manière harmonieuse à l'environnement paysager et ne pas s'avérer incompatible avec le caractère agricole de la zone.

Les annexes, constructions secondaires, ne peuvent connaître que la même destination que le bâtiment principal, à savoir l'habitation.

Les annexes ne doivent pas constituer une « extension de l'urbanisation », laquelle est interdite en secteur naturel et agricole en application de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

### **Règles relatives à la hauteur des annexes et extensions en zones A et Ac**

La hauteur maximale de l'annexe ne pourra pas dépasser celle de l'habitation principale existante sur l'unité foncière. Si l'annexe présente une toiture terrasse, sa hauteur doit demeurer inférieure ou égale à 4 mètres (hauteur mesurée à l'acrotère).

Les extensions doivent présenter une hauteur maximale inférieure ou égale au faîtage de la construction principale. Si cette dernière est recouverte d'une toiture terrasse, l'extension devra présenter une hauteur inférieure de celle de son acrotère et ne pourra jamais dépasser 4 m.

Les extensions verticales, correspondant à un ajout de surface de plancher par une élévation de la toiture du bâtiment d'habitation existant, ne peuvent porter la hauteur de ce dernier au-dessus de 9 m.

### **Règles relatives à la zone d'implantation des annexes et extensions en zones A et Ac**

L'annexe doit être implantée à l'intérieur d'une zone de 50 mètres maximum mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation principale.

L'implantation de l'extension devra observer un retrait de 5 m par rapport à l'emprise publique et de 3 mètres par rapport aux autres limites parcellaires.

---

## Règles relatives à la densité et l'emprise au sol des annexes et extensions en zones A et Ac

L'emprise au sol maximale sur l'unité foncière ne pourra jamais dépasser 560 m<sup>2</sup>.

La densité maximale sur l'unité foncière ne pourra jamais dépasser 730 m<sup>2</sup>.

Au surplus, une extension ne pourra jamais créer une surface de plancher supérieure à 40 % de la surface de plancher existante avant travaux.

Enfin, la densité et l'emprise au sol maximales des extensions et annexes sera limitée est limitée par l'établissement d'un coefficient de constructibilité.

Ce coefficient vise à limiter l'emprise au sol et la densité des constructions de manière à répondre aux exigences de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme.

Ce coefficient est situé entre 8 et 15 % de la surface de l'unité foncière.

La surface maximale constructible déterminée par l'application du coefficient de constructibilité est formulé en m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Cette surface maximale constructible sera diminuée de la surface de l'ensemble des constructions déjà présentes sur le terrain, à l'exception de la surface de plancher du bâtiment principal d'habitation dont il n'est pas tenu compte dans le calcul.

Lorsqu'une surface de plancher sera constitutive d'emprise au sol, il ne sera tenu compte que de la surface de plancher.

### Fixation du coefficient de constructibilité pour les annexes et extensions en zones A et Ac :

- Unités foncières de 1 à 1000 m<sup>2</sup> : Le coefficient de constructibilité de l'ensemble des constructions est limité à 15 % de l'unité foncière.
- Unités foncières supérieures à 1000 m<sup>2</sup> : Le coefficient de constructibilité de l'ensemble des constructions présentes sur l'unité foncière est égal à une valeur K, variable selon la taille de la parcelle.

Formule de détermination du coefficient de constructibilité (K)

$$K = 0,15 - \frac{[0,07 \times (\text{Surface de l'unité foncière} - 1000)]}{6000}$$

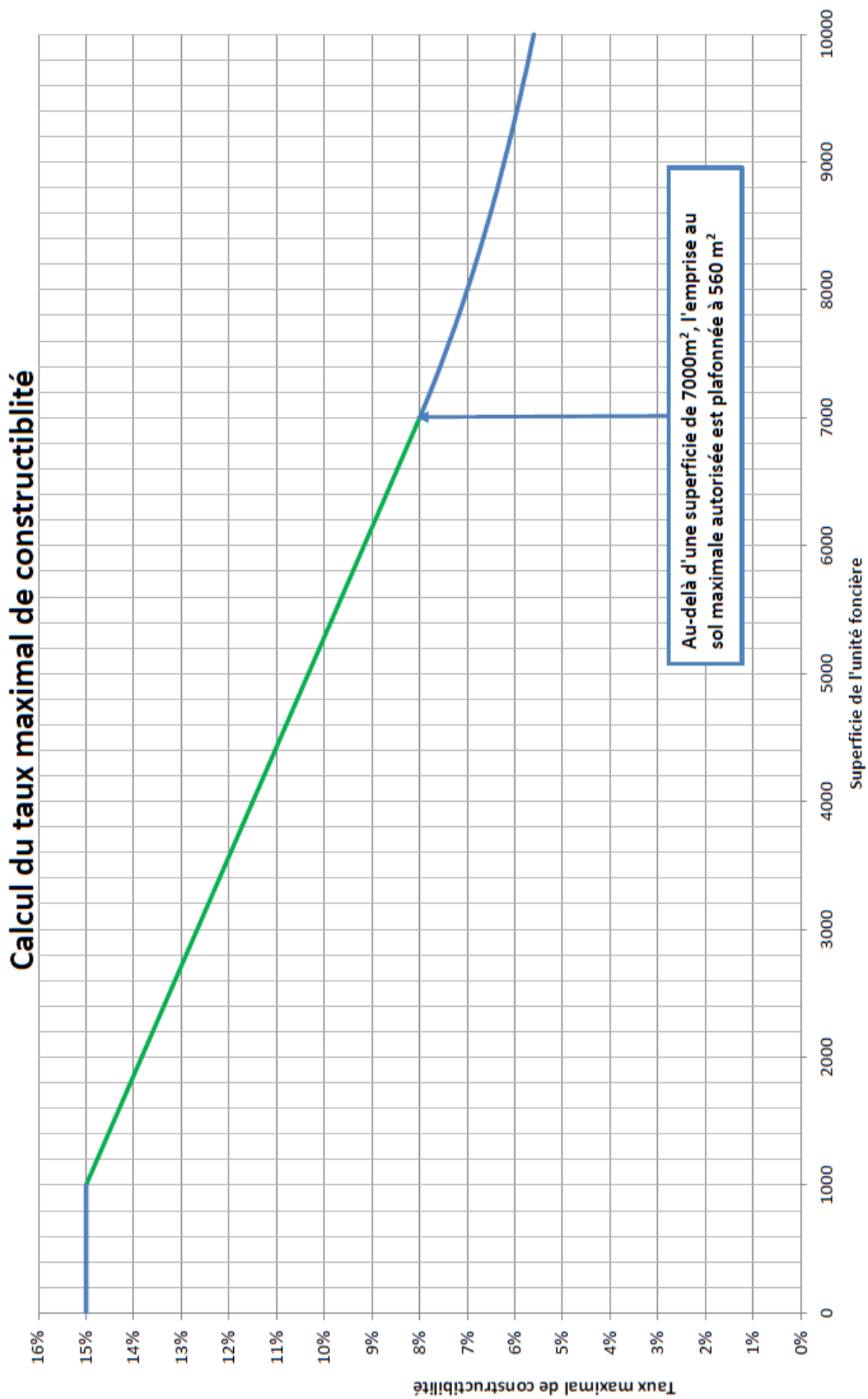
### Exemple pour une unité foncière de 3000 m<sup>2</sup> :

L'emprise au sol maximale autorisée sur la parcelle de 3000 m<sup>2</sup> est donc égale à :

Surface de l'unité foncière x K : soit 3000 x 0,1267 = 380 m<sup>2</sup> de surface maximale constructible.

### Remarque :

Deux exemples d'application du coefficient sont présentés en annexe n°1 du présent règlement.



Remarque : Le graphique ci-dessus n'a pas de valeur opposable et sert seulement à illustrer le calcul du coefficient de constructibilité opposable aux annexes et extensions des bâtiments d'habitation situés en zones A et Ac.

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui le requiert. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur appliquées par le concessionnaire.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

En ce qui concerne la défense incendie, si le dispositif de défense public est insuffisant, le projet devra comprendre des réserves incendie réglementaires.

#### **Assainissement**

Eaux usées domestiques : toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée par tout moyen au réseau public d'assainissement. Le branchement et toutes les installations ultérieures sont à la charge du constructeur. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif. Une attestation de capacité d'assainissement doit être jointe au dossier.

Eaux non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités, peut être subordonnée au respect de la réglementation en vigueur. L'article L. 1331-10 du code de la santé publique relatif au déversement des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être respecté.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou permettre l'infiltration sur l'unité cadastrale.

### **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée avec une distance minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

La distance horizontale de tout point de la construction à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension de l'existant ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant, au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière.

## **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Pour le secteur A et Ac

L'emprise au sol maximale des annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants est déterminée par l'intermédiaire du coefficient de constructibilité établi à l'article A 2.

Pour le secteur Ap :

L'emprise au sol des constructions nécessaires au développement d'activités de diversification de l'activité agricole ne doit pas excéder 50% de l'unité foncière.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions agricoles ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage de la toiture.

Cette hauteur peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

La hauteur totale des constructions à destination d'habitation ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

La hauteur maximale des annexes et extensions est définie par renvoi à l'article A 2.

Pour le secteur Ap :

La hauteur totale des constructions nécessaires au développement d'activités de diversification de l'activité agricole ne doit pas dépasser 7 mètres au faîtage de la toiture.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.)

sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

### **Les constructions à destination agricole doivent respecter les prescriptions suivantes :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Un accompagnement végétal composé d'essences locales doit accompagner les constructions agricoles afin de permettre une intégration harmonieuse dans le paysage. Cette liste figure en annexe.

Sont interdits : Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (comme le cuivre ou le zinc par exemples) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires, et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).

### **Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les prescriptions suivantes :**

Intégration dans l'environnement : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits :

- Les terrassements et talutages en remblais induisant une modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 0,80 mètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples),
- Les matériaux d'aspects réfléchissants en toiture sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (comme le cuivre ou le zinc par exemple) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires,
- Les constructions d'aspect rondins ou en madriers,
- Les tuiles d'aspect fort galbe de type rondes ou romanes.

### **Façade**

Les teintes de façades doivent respecter l'harmonie générale des constructions avoisinantes.

### **Couverture**

Dans le cas de toiture à deux versants principaux, ces deux versants doivent respecter une pente comprise entre 45° et 60°. Les débords de toits présentent un minimum de 50 centimètres en façade et 30 centimètres en pignon.

Les toitures doivent respecter, à l'exception des équipements permettant la production d'énergies renouvelables, l'aspect et la teinte des matériaux traditionnels ci-après : tuile, ardoise, chaume, roseau.

Les constructions doivent être conçues avec un seul type d'ouverture par versants principaux.

### **Ouvertures**

La dimension des ouvertures doit être en rapport et en harmonie avec l'ensemble de la construction.

### **Clôtures**

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures sont constituées d'une haie libre composée d'essences régionales, éventuellement doublée d'un grillage ou d'un muret d'un mètre maximum de hauteur. Dans ce cas, ceux-ci doivent être implantés à l'intérieur de la parcelle de façon à mettre en avant et à respecter les caractéristiques bocagères locales.

### **Divers**

Les citernes de combustibles placées à l'extérieur doivent être enterrées.

Les couvertures de piscine doivent respecter une hauteur de 2,50 mètres maximum et être accompagnées d'un dispositif paysager.

Dans le secteur Ap, au niveau de Dramard,

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Sont interdits : Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires, et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).

#### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un aménagement végétal composé d'essences locales doit accompagner les constructions agricoles afin de permettre une intégration harmonieuse dans le paysage. Cette liste figure en annexe.

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme stipulant notamment que tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.

#### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

**(N)**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **Loi Littoral**

La loi sur la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986 s'applique sur la totalité du territoire communal.

Les dispositions de la loi, codifiées aux articles L.121-1 à L.121-51 du code de l'urbanisme, sont à prendre en compte.

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal. Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral prévus à l'article L. 121-23 ainsi que les coupures d'urbanisation en vertu de l'article L. 121-22 sont concernés.

### **Le Plan de Prévention des Risques**

Un Plan de Prévention des Risques a été imposé par arrêté préfectoral le 13 février 1997 et s'applique sur le territoire communal. Il vaut servitude d'utilité publique.

Le zonage du Plan de Prévention des Risques figure en annexe du plan de zonage, l'arrêté est reporté en annexe du présent règlement.

### **Les Monuments Historiques.**

Les dispositions de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques est applicable dans le périmètre défini autour du manoir d'Angerville.

Le château et les restes de l'ancienne église de Beuzeval, situés sur la commune d'Houlgate sont recensés au titre des Monuments Historiques et bénéficient d'un périmètre de protection, couvrant une partie du territoire communal.

### **Loi Paysage**

Certaines constructions (Château de Dramard) et arbres remarquables sont repérés comme bâtiments et éléments à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Toute modification, coupe ou abatage est soumise à déclaration.

La zone N comporte trois secteurs particuliers :

- Un **secteur naturel protégé** relatif à la protection des espaces proches du rivage et à la protection des coupures d'urbanisation au titre des dispositions des articles L 121-13 et L. 121-22 du code de l'urbanisme (loi littoral du 3 janvier 1986).
- Un **secteur naturel d'équipement sportif et hôtelier** Il a vocation à maîtriser l'édification de constructions nécessaires à l'activité du Golf sur le secteur de Tolleville.
- Un **secteur naturel de camping**. Il a vocation à encadrer les hébergements de loisirs existants et à venir sur le territoire communal.

### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone N à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

## **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Conditions générales opposées aux travaux autorisés dans les zones agricoles :**

Sont autorisés sous conditions les travaux suivants :

- Les occupations et utilisations du sol en discontinuité du village ne doivent pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de la loi littoral,
- Les aménagements et extensions des constructions existantes sous réserve d'être nécessaires à l'activité artisanale et commerciale existante,
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique par une étoile sous réserve que, d'une part, que leur caractère et architecture vernaculaire soient conservés et, d'autre part, qu'il n'ait pas d'impact sur l'activité agricole existante.
- Les nouvelles constructions ou installations à vocation agricole sous réserve :
  - du respect des dispositions de la loi littoral et d'une demande de dérogation auprès du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites,
  - qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage des zones habitées
  - qu'elles s'intègrent dans l'environnement et le paysage avoisinant.
- Dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines repérés, toute construction nouvelle est interdite en application du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes,
- Les constructions et occupations du sol, incluses dans le périmètre du captage sous réserve de respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- La réalisation d'une halle couverte permettant l'accueil des randonneurs et des touristes aux abords de l'aire publique de stationnement située au droit de la D142 à proximité de la mairie.
- La réalisation des équipements publics et constructions nécessaires au fonctionnement de services publics.

### **Conditions particulières opposées aux constructions situées dans le secteur Np :**

- Dans les espaces proches du rivage, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces sous réserve d'une bonne insertion dans le site, ainsi les certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
- Dans les espaces proches du rivage, seuls sont autorisés les aménagements légers et travaux prévus par les articles L. 121-24 et R. 121-5 du code de l'urbanisme dans les conditions qu'ils définissent.
- Au sein de la bande de 100 mètres, seuls sont autorisés les modes d'occupation du sol figurant à aux articles L. 121-16 et L. 121-18 du code de l'urbanisme.
- Les occupations et utilisations du sol situées dans les périmètres de protection des captages d'eau potable sous réserve d'être conformes aux dispositions de l'arrêté préfectoral figurant en annexe du PLU.

### **Conditions particulières opposées aux constructions situées dans le secteur Nes :**

Les constructions et aménagements sous réserve :

- qu'ils soient liés à l'hébergement hôtelier, à l'aménagement, à l'exploitation et au fonctionnement de l'activité du golf,
- que soient respectées les orientations d'aménagement et de programmation retenues,
- que soient respectées une distance de 10 mètres minimum depuis le ru de Tolleville,
- que soient respectées les contraintes liées aux risques naturels. Notamment, que dans les secteurs de protection autour des carrières souterraines repérées, toute construction nouvelle est interdite en application du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

### **Conditions particulières opposées aux constructions situées dans le secteur Nc :**

- Les constructions et aménagements liés à l'exploitation des terrains de camping, à l'exception des Parcs Résidentiels de Loisirs, les logements strictement nécessaires au personnel de gardiennage, ainsi que les extensions mesurées des équipements existants à condition que ces opérations soient localisées dans les emprises existantes à la date d'approbation du PLU, qu'elles soient réalisées selon un plan d'ensemble assurant l'aménagement cohérent du secteur et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant.

### **Conditions spécifiques à la réalisation d'annexes et d'extensions de bâtiments d'habitation en zone N**

Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une ou plusieurs extensions successives s'ils sont situés en zones N. De même, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet de création d'une ou plusieurs annexe(s) s'ils sont situés dans ces mêmes zones N.

Aucune extension ou annexe de bâtiments d'habitation n'est permise en zones Np, Nes et Nc.

Pour pouvoir être autorisée, chaque extension comme chaque annexe, doit s'intégrer de manière harmonieuse à l'environnement paysager et ne pas s'avérer incompatible avec le caractère agricole de la

zone.

Les annexes, constructions secondaires, ne peuvent connaître que la même destination que le bâtiment principal, à savoir l'habitation.

Les annexes ne doivent pas constituer une « extension de l'urbanisation », laquelle est interdite en secteur naturel et agricole en application de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

### **Règles relatives à la hauteur des annexes et extensions en zone N**

La hauteur maximale de l'annexe ne pourra pas dépasser celle de l'habitation principale existante sur l'unité foncière. Si l'annexe présente une toiture terrasse, sa hauteur doit demeurer inférieure ou égale à 4 mètres (hauteur mesurée à l'acrotère).

Les extensions doivent présenter une hauteur maximale inférieure ou égale au faîtage de la construction principale. Si cette dernière est recouverte d'une toiture terrasse, l'extension devra présenter une hauteur inférieure de celle de son acrotère et ne pourra jamais dépasser 4 m.

Les extensions verticales, correspondant à un ajout de surface de plancher par une élévation de la toiture du bâtiment d'habitation existant, ne peuvent porter la hauteur de ce dernier au-dessus de 9 m.

### **Règles relatives à la zone d'implantation des annexes et extensions en zone N**

L'annexe doit être implantée à l'intérieur d'une zone de 50 mètres maximum mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation principale.

L'implantation de l'extension devra observer un retrait de 5 m par rapport à l'emprise publique et de 3 mètres par rapport aux autres limites parcellaires.

### **Règles relatives à la densité et l'emprise au sol des annexes et extensions en zone N**

L'emprise au sol maximale sur l'unité foncière ne pourra jamais dépasser 560 m<sup>2</sup>.

La densité maximale sur l'unité foncière ne pourra jamais dépasser 730 m<sup>2</sup>.

Au surplus, une extension ne pourra jamais créer une surface de plancher supérieure à 40 % de la surface de plancher existante avant travaux.

Enfin, la densité et l'emprise au sol maximales des extensions et annexes sera limitée est limitée par l'établissement d'un coefficient de constructibilité.

Ce coefficient vise à limiter l'emprise au sol et la densité des constructions de manière à répondre aux exigences de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme.

Ce coefficient est situé entre 8 et 15 % de la surface de l'unité foncière.

La surface maximale constructible déterminée par l'application du coefficient de constructibilité est formulé en m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Cette surface maximale constructible sera diminuée de la surface de l'ensemble des constructions déjà présentes sur le terrain, à l'exception de la surface de plancher du bâtiment principal d'habitation dont il n'est pas tenu compte dans le calcul.

Lorsqu'une surface de plancher sera constitutive d'emprise au sol, il ne sera tenu compte que de la surface de plancher.

Fixation du coefficient de constructibilité pour les annexes et extensions en zones A et Ac :

- Unités foncières de 1 à 1000 m<sup>2</sup> : Le coefficient de constructibilité de l'ensemble des constructions est limité à 15 % de l'unité foncière.
- Unités foncières supérieures à 1000 m<sup>2</sup> : Le coefficient de constructibilité de l'ensemble des constructions présentes sur l'unité foncière est égal à une valeur K, variable selon la taille de la parcelle.

Formule de détermination du coefficient de constructibilité (K)

$$K = 0,15 - \frac{[0,07 \times (\text{Surface de l'unité foncière} - 1000)]}{6000}$$

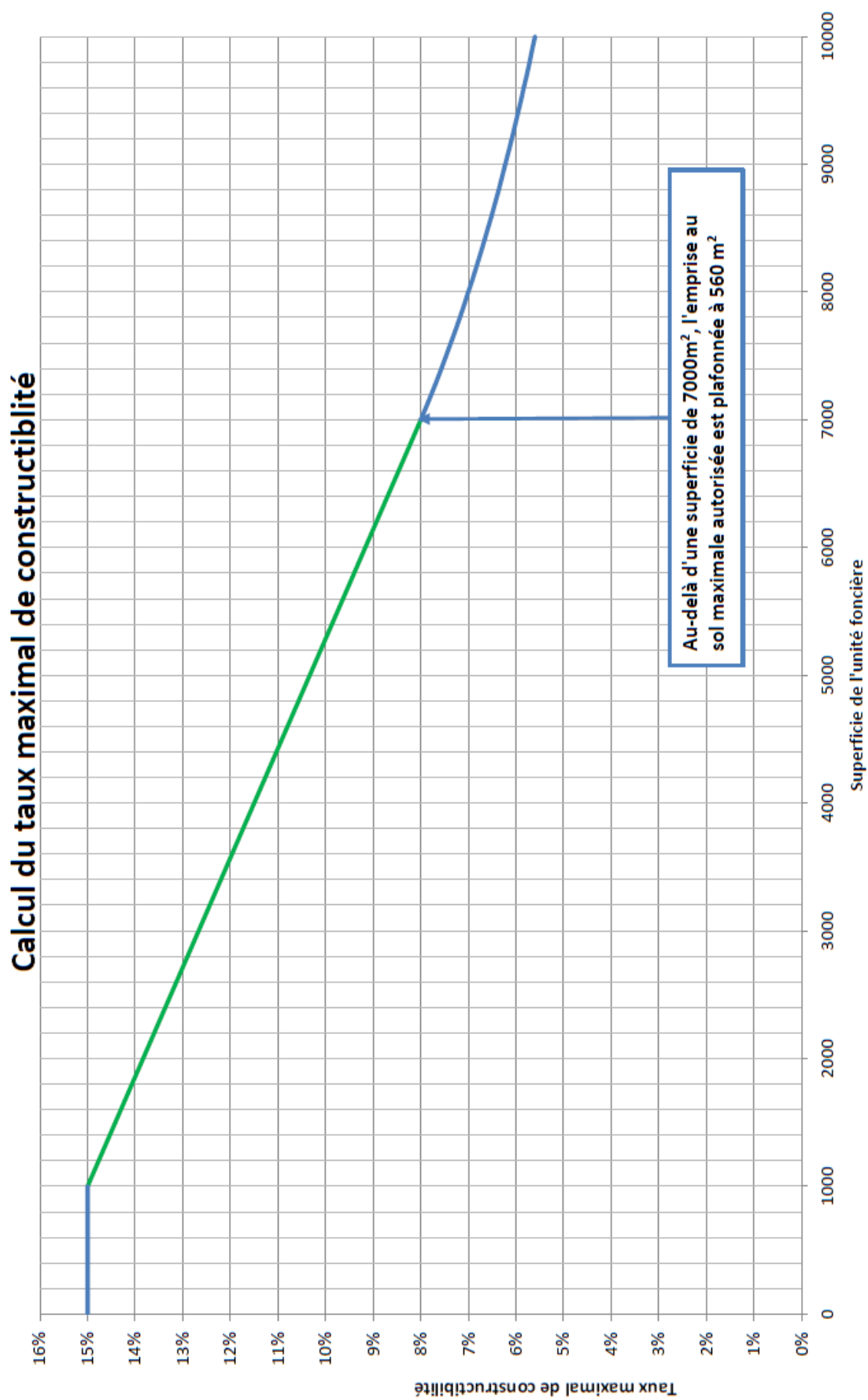
Exemple pour une unité foncière de 3000 m<sup>2</sup> :

L'emprise au sol maximale autorisée sur la parcelle de 3000 m<sup>2</sup> est donc égale à :

Surface de l'unité foncière x K : soit 3000 x 0,1267 = 380 m<sup>2</sup> de surface maximale constructible.

Remarque :

Deux exemples d'application du coefficient sont présentés en annexe n°1 du présent règlement.



Remarque : Le graphique ci-dessus n'a pas de valeur opposable et sert seulement à illustrer le calcul du coefficient de constructibilité opposable aux annexes et extensions des bâtiments d'habitation situés en zone N.

## **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

### **Voiries**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **Assainissement**

Eaux usées domestiques : toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée par tout moyen au réseau public d'assainissement. Le branchement et toutes les installations ultérieures sont à la charge du constructeur. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. L'équipement doit permettre un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif. Une attestation de capacité d'assainissement doit être jointe au dossier.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux résultant des activités est subordonnée au respect de la réglementation en vigueur. L'article L. 1331-10 du code de la santé publique relatif au déversement des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être respecté.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe ou permettre l'infiltration sur l'unité cadastrale.

### **Réseaux secs**

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

## **ARTICLES N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX**

## **VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance horizontale de tout point de la construction à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

### **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

N'est pas réglementé.

### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

#### Pour le secteur N

L'emprise au sol maximale des annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants est déterminée par l'intermédiaire du coefficient de constructibilité établi à l'article N 2.

#### Dans le secteur Nes :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de l'unité foncière.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage de la toiture.

La hauteur maximale des annexes et extensions est définie par renvoi à l'article N 2.

#### Dans le secteur Nc :

La hauteur maximale des constructions à destination d'hébergement de loisirs ne doit pas dépasser 5 mètres.

#### Dans le secteur Nes :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage de la toiture.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

## **ARTICLES N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

**Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les prescriptions suivantes :**

### **Intégration dans l'environnement**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

### **Sont interdits :**

- Les terrassements et talutages en remblais induisant une modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 80 centimètres par rapport au sol naturel,
- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples),
- Les matériaux d'aspects réfléchissants en toiture sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps (comme le cuivre ou le zinc par exemple) ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires,
- Les constructions d'aspect rondins ou en madriers,
- Les tuiles d'aspect fort galbe de type rondes ou romanes.

### **Clôtures**

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures sont constituées d'une haie libre composée d'essences régionales, éventuellement doublée d'un grillage ou d'un muret d'un mètre maximum de hauteur. Dans ce cas, ceux-ci doivent être implantés à l'intérieur de la parcelle de façon à mettre en avant et à respecter les caractéristiques bocagères locales.

### **Divers**

Les citernes de combustibles placées à l'extérieur doivent être enterrées.

### Dans le secteur Nes :

Le projet doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation retenues.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus en restituant l'esprit de son architecture d'origine et en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus. Les teintes de façades doivent respecter l'harmonie générale des constructions avoisinantes et respecter la mémoire du lieu. Les façades respectent ainsi les aspects et nuances de type pierres, briques ou pan de bois par exemples.

Les deux versants principaux doivent respecter une pente supérieure à 45°.

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

Sont interdits :

- Toute référence à un style régional autre que local (mas provençal, chalet montagnard par exemples),
- Les matériaux d'aspects réfléchissants en toiture sauf lorsqu'ils se patinent naturellement avec le temps ou lorsqu'il s'agit de panneaux solaires,
- Les constructions d'aspect rondins ou en madriers,
- Les tuiles d'aspect fort galbe de type rondes ou romanes.

## **ARTICLES N 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Dans les secteurs Nes :

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

L'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'à celles utilisant les modes doux.

## **ARTICLES N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un aménagement végétal composé d'essences locales doit accompagner les constructions afin de permettre une intégration harmonieuse dans le paysage. Cette liste figure en annexe.

Les arbres et haies existantes doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes afin que les caractéristiques bocagères du territoire soient respectées et préservées.

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ne doivent pas être détruits ou défrichés.

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme stipulant notamment que tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit.

Dans le secteur Nes :

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent ainsi faire l'objet d'une composition paysagère d'ensemble et recevoir un aménagement végétal (arbres, engazonnement...), composé d'essences locales. Cette liste figure en annexe.

70% au moins de la superficie des espaces libres du terrain doit être traitée en espace vert de qualité.

Les espaces libres sont plantés d'arbres de hautes tiges, à raison d'au moins 1 arbre pour 50m<sup>2</sup> de surface construite.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art sont utilisés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

#### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

N'est pas réglementé.

**ANNEXE N° 1**

**CALCUL DE LA DENSITE  
MAXIMALE  
DES EXTENSIONS ET DES  
ANNEXES  
AUX BÂTIMENTS D'HABITATION  
EN ZONES A ET N**

## EXEMPLES RELATIFS AU CALCUL DU COEFFICIENT DE CONSTRUCTIBILITE

### Exemple 1

Un habitant souhaite procéder à la construction d'un garage (annexe) intégrant 55 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Il aimerait au surplus réaliser par la suite une extension de sa construction.

L'unité foncière contient 3000 m<sup>2</sup>. Une maison d'habitation d'une surface de plancher de 140 m<sup>2</sup> est installée sur le terrain ainsi qu'une piscine de 42 m<sup>2</sup>

#### **Détermination du coefficient :**

$$\begin{aligned} K &= 0,15 - \frac{0,07 \times (3000 - 1000)}{6000} \\ &= 0,15 - \frac{0,07 \times 2000}{6000} = 0,15 - \frac{140}{6000} = 0,15 - 0,0233 \\ K &= 0,1267 \end{aligned}$$

Le coefficient de constructibilité est de 12,67 %

La surface totale d'emprise au sol et de surface de plancher constructible sur l'unité foncière est égale à 12,67 % de 3 000 m<sup>2</sup> = 380 m<sup>2</sup>

Surface déjà construites à prendre en compte = 42 m<sup>2</sup>.

Il ne faut pas tenir compte de la surface de plancher du bâtiment principal d'habitation.

Surface encore constructible = 380 – 42 = 348 m<sup>2</sup>.

Le projet d'annexe est réalisable puisque la surface d'emprise au sol est de 55 m<sup>2</sup> et donc inférieure à 348 m<sup>2</sup>.

Il restera encore possible de faire une extension par la suite.

Toutefois, le projet d'extension reste soumis à la limite maximale de 40 % de la surface de plancher de la construction existante, dès lors il ne pourra dépasser 56 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

---

## Exemple 2

Un habitant souhaite procéder à la construction d'un garage alors qu'il possède une maison d'habitation de 130 m<sup>2</sup> avec un abri de jardin de 15 m<sup>2</sup> sur son terrain, lequel fait 1000 m<sup>2</sup>.

### Détermination du coefficient :

$$\begin{aligned}K &= 0,15 - \frac{0,07 \times (1000 - 1000)}{6000} \\ &= 0,15 - \frac{0,07 \times 0}{6000} = 0,15 - 0 = 0,15 \\ K &= 0,15\end{aligned}$$

Le coefficient de constructibilité est de 15 %

La surface totale d'emprise au sol et de surface de plancher constructible sur l'unité foncière est égale à 15 % de 1 000 m<sup>2</sup> = 150 m<sup>2</sup>

Surface déjà construites à prendre en compte = 15 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas tenu compte de la surface de plancher du bâtiment principal d'habitation.

Surface encore constructible = 150 – 15 = 135 m<sup>2</sup>.

Le projet de garage peut se porter sur une surface pouvant aller jusqu'à 135 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Cette même surface pourrait servir à la réalisation d'une piscine de même surface.

Le propriétaire peut préférer utiliser ce droit à construire de 135 m<sup>2</sup> en le consommant en surface de plancher.

Il pourrait ainsi réaliser une extension mais celle-ci se trouverait soumise à l'obligation de ne pas dépasser 40 % de la surface bâtie existante. (40 % de 130 m<sup>2</sup> = 52 m<sup>2</sup>).

S'il décide de réaliser cette extension à son maxima, il lui sera possible de réaliser ensuite 135 – 52 = 83 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.



## **ANNEXE N° 2**

# **LISTE DES ESSENCES LOCALES**

Les essences suivantes sont ainsi recommandées :

- Charme
- Hêtre
- Frêne
- Erable
- If
- Aulne
- Sorbier
- Tilleul
- Rosier
- Troène
- Groseiller rouge, à maquereau
- Cornouiller, Cornouiller sanguin
- Fusain d'Europe
- Néflier
- Aubépine
- Noisetier,
- Prunelier
- Sureau Noir
- Saul blanc
- Houx
- Chèvrefeuille
- Clématite des haies
- Viorne

**ANNEXE N° 3**

**PLAN DE PREVENTION  
DES RISQUES**

**MOUVEMENT DE TERRAIN DES  
VACHES NOIRES**



Direction  
Départementale  
de l'Équipement

Calvados

10 boulevard du Général Vanier  
14035 Caen Cedex  
Téléphone: 02 31 43 15 00  
Fax: 02 31 43 16 00

Le Préfet de la Région Basse-Normandie  
Préfet du Calvados  
Officier de la Légion d'Honneur

- VU le code de l'urbanisme;
- VU le code de l'expropriation et notamment ses articles R 11.3 à R 11.13,
- VU la loi 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection des forêts contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.
- VU la loi 95-101 du 2 février 1995 modifiant la loi précitée, notamment son article 40-6.
- VU le décret 95-1089 du 5 octobre 1995 relatif au plan de prévention des risques naturels prévisibles
- VU l'arrêté préfectoral du 14 octobre 1985 prescrivant l'établissement d'un Plan d'Exposition aux Risques sur le territoire des communes de HOULGATE, GONNEVILLE-sur-MER, AUBERVILLE et VILLERS-sur-MER.
- VU l'arrêté préfectoral du 11 juillet 1988 rendant public le Plan d'Exposition aux Risques naturels prévisibles des communes de HOULGATE, GONNEVILLE-sur-MER, AUBERVILLE et VILLERS-sur-MER et prescrivant l'ouverture d'une enquête publique,
- VU les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25 juillet 1988 au 26 août 1988 et les conclusions favorables du commissaire enquêteur.
- VU les délibérations du conseil municipal de la commune de GONNEVILLE-sur-MER en date du 30 mars 1990 et du 14 septembre 1995, exprimant un avis défavorable sur le projet de plan d'Exposition aux Risques,

Article 6 :

Une copie du présent arrêté sera affichée en mairie de GONNEVILLE-sur-MER, pendant un mois au minimum.

Article 7 :

Le document annexé au présent arrêté sera tenu à la disposition du public :

- A la mairie de GONNEVILLE-sur-MER,
- A la préfecture du Calvados,
- A la sous-préfecture de Lisieux,
- A la Direction Départementale de l'Équipement du Calvados.

Article 8 :

- Le Maire de la commune de GONNEVILLE-sur-MER,
- Le Sous-Préfet de Lisieux,
- Le Directeur Départemental de l'Équipement,
- Les Services de Sécurité, de Police et de Gendarmerie en tant que de besoin,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Caen, le 13 FEB. 1997

François PÉRIÉ,  
Le Sous-Préfet



PÉRIÉ FRANÇOIS

Michel LEBLANC, Chef de Section  
Le Chef de Section

MICHEL LEBLANC

Ampliations du présent arrêté et du document joint sont adressées :

- Au Maire de la commune de GONNEVILLE-sur-MER,
- A la Direction Départementale de l'Équipement du Calvados,
- A la sous-préfecture de Lisieux,
- Au Service Interministériel Régional de Défense et de Protection Civile (S.I.R.D.P.C.) de la préfecture.

## **Les dispositions du P.E.R.**

.67-68

### ZONAGE P.E.R.

Conformément à l'article 5 du décret n° 84-328 du 3 mai 1984, le Plan d'Exposition aux risques naturels prévisibles (P.E.R.) délimite à l'intérieur du périmètre mis à l'étude :

- 1 - Une zone rouge estimée très exposée,
- 2 - Une zone bleue exposée à des risques moindres,
- 3 - Une zone blanche estimée sans risque prévisible.





Ce zonage P.E.R. résulte de la superposition et de la combinaison de la carte d'aléa, de la carte des valeurs, de l'occupation future des sols et des mesures de prévention susceptibles de réduire les conséquences du risque.

La carte des valeurs qui traduit l'occupation actuelle du site montre que les biens les plus importants se situent dans les parties urbanisées de HOULGATE et VILLERS secteurs relativement stables si l'on se réfère à la carte d'aléa.

En fait, il n'apparaît pas que la valeur des biens exposés soit un critère déterminant, pour le secteur étudié, vis à vis du zonage P.E.R.. La carte des valeurs constitue toutefois un outil intéressant vis à vis du coût des mesures de prévention à mettre en oeuvre.

Par contre, l'occupation future du sol, examinée au travers des dispositions des plans d'occupation des sols, montre qu'il convient effectivement d'imposer certaines mesures de prévention vis à vis des biens et activités futurs, mesures d'autant plus efficaces qu'elles pourront être imposées lors d'opérations d'aménagement d'ensemble (dans les zones d'urbanisation future NA).

## ZONAGE PER (Schéma)

<u>LEGENDE</u>	
-----	Périmètre mis à l'étude
	Zone rouge
	Secteur 1 B
	Secteur 2 B
	} Zone bleue
	Zone blanche



## 1 - La zone rouge

La zone rouge est estimée très exposée et les risques naturels y sont particulièrement redoutables.

En outre, il n'existe pas dans l'état actuel des connaissances, de mesures habituelles de protection efficaces et économiquement opportunes pour y permettre l'implantation de constructions.

Les zones A1 et A2 de l'étude technique, zone côtière et son pourtour, répondent à cette définition.

En effet, l'analyse de la carte d'aléa et des mesures de prévention envisageables montre qu'il n'est pas possible pour ces zones de stopper le phénomène sauf au prix de travaux de très grande ampleur qui ne peuvent que prolonger la "durée de vie" sans garantir la stabilité à terme.

Ainsi, la valeur des biens exposés restant faible au regard de l'ampleur des phénomènes observés, la vulnérabilité de ces zones restera très importante, d'où leur classement en zone rouge (R).

## 2 - La zone bleue

La zone bleue est exposée à des risques moindres et il existe des mesures de nature à prévenir les risques, à en réduire les conséquences, ou à les rendre supportables tant à l'égard des biens et activités existants que futurs.

La zone de niveau de risque moyen (B1 et B2 dans l'étude technique), compte tenu des biens exposés et de l'occupation future des sols, relève effectivement d'un zonage bleu dans la mesure où l'on peut envisager des mesures simples de prévention visant notamment la maîtrise des eaux, l'importance des terrassements ou le renforcement des structures.

La zone de niveau de risque faible, bien que sa vulnérabilité soit faible, mérite également que l'on porte une attention particulière à la gestion de l'espace (maîtrise des eaux et limitation des terrassements) d'où un classement en zone bleue.

Par contre, il est apparu nécessaire de bien marquer l'augmentation du niveau de risque lorsque l'on se rapproche des zones de mouvement actif ou lorsque des mesures de prévention spécifiques se dégagent pour un secteur.

Ainsi les zones B1 et B2 se distinguent par des mesures de prévention de type renforcement des structures notamment, mais surtout, pour la zone B1, par le fait qu'à plus ou moins long terme, cette zone se rapprochera des zones de mouvements actifs et sera aussi directement menacée.

Ces zones B1 et B2 seront donc classées en secteur 1B.

Les zones C1 et C2 pour lesquelles la stabilisation définitive peut être obtenue par des moyens simples de prévention seront classées en secteur 2B.

### 3 - La zone blanche

La zone blanche est estimée sans risque naturel prévisible.

Elle est composée des zones pour lesquelles l'étude technique a conclu à un niveau de risque présumé nul, compte tenu de l'absence d'indice sur le terrain ou dans la "mémoire collective".

#### 4 - Cas des risques d'affaissement et d'effondrement

La carte de localisation des phénomènes a indiqué la présence de vides.

Il s'agit le plus souvent d'anciennes carrières dont l'existence est reconnue dans le PAYS D'AUGE mais dont l'inventaire ne peut être réalisé faute d'informations précises.

Il s'agit par conséquent d'un risque non prévisible qui n'entre pas dans le champ d'application du P.E.R.

Les données se limitent donc à quelques indices ayant touché des secteurs habités.

Toutefois, il est apparu intéressant de fournir dans le cadre du P.E.R. quelques indications sur les mesures de protection à mettre en oeuvre lorsque l'on est en présence de ces vides au travers des fiches techniques qui figurent en annexe.

#### OCCUPATION DU SOL ET MESURES DE PREVENTION

\* Le règlement du P.E.R. détermine les travaux, constructions, installations ou activités qui sont interdites en zone rouge ou en zone bleue.

En zone rouge, le règlement vise au maintien en l'état nature des lieux en interdisant tous les travaux, constructions, installation ou activités soumis ou non à autorisation.

Seuls sont admis les travaux d'aménagement, d'entretien et de gestion normaux des bâtiments existants, ainsi que les travaux susceptibles de réduire les conséquences du risque dont la liste figure en annexe au P.E.R.

Ces mesures de protection ne s'imposent donc pas en zone rouge mais sont simplement recommandées.

Par ailleurs, la zone rouge concernant la quasi totalité de la zone de préemption du Département dite de "La Falaise des VACHES NOIRE" le règlement y admet les travaux d'aménagement léger (cheminement piétonnier de jeux...) destinés à l'ouverture de cette zone au public et entrant dans le champ des équipements publics d'intérêt général.

En zone bleue, les interdictions visent essentiellement à limiter les travaux de terrassement, et au maintien de la végétation en place. La reconstruction d'un bâtiment après un sinistre lié à l'instabilité du sol et ayant fait l'objet d'une demande d'état de catastrophe naturelle ou d'indemnisation, est par contre également interdite.

\* Le règlement détermine également pour la zone bleue, des mesures de nature à prévenir les risques, à en réduire les conséquences ou à les rendre supportables tant à l'égard des biens et activités existants que futurs.

. Les biens et activités existants ou futurs sont concernés par les mesures visant à la maîtrise des eaux et à la limitation des terrassements, et ce dans toute la zone bleue.

. Les biens et activités futurs sont plus particulièrement concernés en matière de boisement dans toute la zone bleue.

. Dans l'ensemble de la zone bleue un effort particulier est demandé dans le cadre des opérations d'ensemble en matière de drainage renforcé des parcelles et de maîtrise des eaux.

. Le secteur IB est, en plus, concerné par des mesures visant au renforcement des structures.

. De plus, sans revêtir un caractère obligatoire, figurent en annexe des exemples de mesures de protection concernant les mouvements de terrains et qui peuvent être mises en oeuvre tant pour les biens et activités existants que futurs.

## 1.2. Règlement

## TITRE I

### PORTEE DU REGLEMENT P.E.R.

#### DISPOSITIONS GENERALES

##### ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement qui s'applique aux territoires ou parties de territoires des communes de AUBERVILLE, GONNEVILLE SUR MER, HOULGATE et VILLERS SUR MER compris dans le périmètre mis à l'étude par arrêté préfectoral du 14 octobre 1985, détermine les mesures de prévention à mettre en oeuvre pour les risques naturels prévisibles pris en compte : mouvements de terrain.

Conformément à l'article 5 du décret n° 84-328 du 3 mai 1984, le territoire concerné a été divisé en trois zones :

- Une zone rouge estimée très exposée,
- Une zone bleue exposée à des risques moindres,
- Une zone blanche estimée sans risque naturel prévisible.

En application de la loi du 13 juillet 1982, relative à l'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles, le présent règlement fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités ; sans préjudice de l'application des autres législations et réglementations en vigueur.

##### ARTICLE II - EFFETS DU P.E.R.

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en oeuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'oeuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés.

Le P.E.R. vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au plan d'occupation des sols, conformément à l'article R 126-1 du Code de l'Urbanisme.

En zone rouge, les biens et activités existant antérieurement à la publication du P.E.R. soit le 30e jour d'affichage en mairie de l'acte d'approbation continuent de bénéficier du régime général de garantie prévu par la loi.

En zone bleue, le respect des dispositions du P.E.R. conditionne la possibilité pour l'assuré de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque l'état de catastrophe naturelle sera constaté par arrêté interministériel. Pour les biens et activités implantés antérieurement à la publication de ce plan, le propriétaire ou l'exploitant dispose d'un délai de cinq ans pour se conformer au présent règlement.

En zone blanche, il n'est pas prescrit de mesures de prévention.

Conformément à l'article 6 du décret n° 84-328 du 3 mai 1984, les mesures de prévention prévues par le Plan d'exposition aux risques naturels prévisibles concernant les biens existant antérieurement à la publication de ce plan ne peuvent entraîner un coût supérieur à 10 % de la valeur vénale des biens concernés.

## TITRE II

### CHAPITRE I

#### DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE ROUGE (R)

La zone rouge est réputée très exposée. Les mouvements de terrain observés y sont particulièrement redoutables en raison notamment de l'ampleur des phénomènes.

L'aléa des phénomènes pris en compte et leur intensité y sont forts et il n'existe pas de mesures habituelles de protection efficaces et économiquement opportunes pour y permettre l'implantation de constructions.

La zone rouge est constituée par la zone côtière presque entièrement située au Nord des CD 163 et 513 entre HOULGATE et VILLERS, ainsi que par un petit secteur côtier à l'Ouest d'HOULGATE.

Elle concerne en outre, la quasi totalité de la zone de préemption de "La Falaise des Vaches Noires" délimitée par arrêté préfectoral du 8 juin 1978.

## SECTION 1

### DISPOSITIONS CONCERNANT LES BIENS ET ACTIVITES EXISTANTS

#### ARTICLE R.1.1 : TRAVAUX INTERDITS

Sont interdits tous travaux soumis ou non à autorisation et de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés à l'article R.1.2, notamment :

- les carrières, affouillements et exhaussements de sol ;
- les coupes et abattages d'arbres ;
- les défrichements ;
- la reconstruction sur place après un sinistre lié à l'instabilité du sol et ayant fait l'objet d'une demande d'état de catastrophe naturelle ou d'indemnisation.

#### ARTICLE R.1.2 : TRAVAUX ADMIS

Nonobstant les dispositions de l'article R.1.1, sont admis sous réserve de ne pas aggraver les risques et leurs effets :

- les travaux d'aménagement, d'entretien et de gestion normaux des bâtiments implantés antérieurement à la publication du présent plan, sans augmentation du volume bâti préexistant ;
- les travaux susceptibles de réduire les conséquences du risque tels que définis en annexe au présent règlement ;
- les coupes et abattages d'arbres résultant de l'exploitation et de l'entretien normal des bois et forêts sous réserve de replanter en utilisant des espèces à enracinement profond et des espèces recouvrantes sur la base d'au moins 1 arbre pour 10 m<sup>2</sup> (ou 1 arbre pour 5 m<sup>2</sup> en cas d'opération d'ensemble visant la stabilisation d'un versant).

## SECTION 2

### DISPOSITIONS CONCERNANT LES BIENS ET ACTIVITES FUTURS

#### ARTICLE R.2.1 : TRAVAUX INTERDITS

Sont interdits tous travaux, constructions, installations ou activités soumis ou non à autorisation et de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés à l'article R.2.2, notamment :

- les constructions de toute nature,
- les lotissements,
- le camping ou le caravanage,
- les carrières, affouillements et exhaussements de sol,
- les dépôts de toute nature,
- les aires de stationnement,
- le stationnement des caravanes.
- la reconstruction après un sinistre lié à l'instabilité du sol et ayant fait l'objet d'une demande d'état de catastrophe naturelle ou d'indemnisation.

#### ARTICLE R.2.2 : TRAVAUX ADMIS

Nonobstant les dispositions de l'article R.2.1., sont admis sous réserve de ne pas aggraver les risques et leurs effets :

- les travaux susceptibles de réduire les conséquences du risque tels que définis en annexe au présent règlement ;
- les équipements publics d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, sont liés au caractère de la zone, ou ne peuvent pas être réalisés ailleurs.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE BLEUE (B)

La zone bleue est exposée à des risques moindres pour lesquels il existe des mesures de nature à prévenir les risques, à en réduire les conséquences ou à les rendre supportables tant à l'égard des biens et activités existants que futurs.

La zone bleue comporte deux secteurs :

- le secteur 1B est constitué par les zones de niveau de risque moyen suivantes :
  - la zone d'extension prévisible de la zone rouge,
  - les zones de versants soumis à des glissements et des mouvements superficiels.
- le secteur 2B est constitué par les zones de niveau de risque faible, et concerne :
  - la zone d'extension à long terme des mouvements côtiers,
  - les zones de versants soumises à des phénomènes potentiels de moindre ampleur.

SECTION 1

DISPOSITIONS CONCERNANT LES BIENS ET ACTIVITÉS EXISTANTS EN SECTEUR 1B

ARTICLE 1B.1.1 : TRAVAUX INTERDITS

Sont interdits les travaux soumis à autorisation suivants :

- les carrières, affouillements et exhaussements de sol,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,
- la reconstruction à l'identique après un sinistre lié à l'instabilité du sol et ayant fait l'objet d'une demande d'état de catastrophe naturelle ou d'indemnisation.

ARTICLE 1B.1.2 : TRAVAUX ADMIS

Indépendamment des autres réglementations en vigueur, sont admis tous les travaux non visés à l'article 1B.1.1 sous réserve du respect des dispositions de l'article 1B.1.3.

Sont en outre autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et leurs effets et donc sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'oeuvre concernés :

- les affouillements et exhaussements de sol liés à des projets d'intérêt général ou des projets d'aménagement paysager ou de promenade ;
- les travaux susceptibles de réduire les conséquences du risque
- les coupes et abattages d'arbres résultant de l'exploitation et de l'entretien normal des bois et forêts sous réserve de replanter en utilisant des espèces à enracinement profond et des espèces recouvrantes sur la base d'au moins 1 arbre pour 10 m<sup>2</sup> (ou 1 arbre pour 5 m<sup>2</sup> en cas d'opération d'ensemble visant la stabilisation d'un versant).

\*

## SECTION 2

### DISPOSITIONS CONCERNANT LES BIENS ET ACTIVITES FUTURS EN SECTEUR 1B

#### ARTICLE 1B.2.1 : TRAVAUX INTERDITS

Sont interdits les travaux, constructions, installations ou activités soumis à autorisation suivants :

- les carrières, affouillements et exhaussements de sol,
- la reconstruction à l'identique après un sinistre lié à l'instabilité du sol et ayant fait l'objet d'une demande d'état de catastrophe naturelle ou d'indemnisation.

#### ARTICLE 1B.2.2 : TRAVAUX ADMIS

Indépendamment des autres réglementations en vigueur, sont admis tous les travaux, constructions, installations ou activités non visés à l'article 1B.2.1., sous réserve du respect des dispositions de l'article 1B.2.3.

Sont en outre autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et leurs effets et donc sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'oeuvre concernés :

- les affouillements et exhaussements de sol liés à des projets d'intérêt général ou des projets d'aménagement paysager ou de promenade,
- les travaux susceptibles de réduire les conséquences du risque.

## SECTION 2

### DISPOSITIONS CONCERNANT LES BIENS ET ACTIVITES FUTURS EN SECTEUR 1B

#### ARTICLE 1B.2.1 : TRAVAUX INTERDITS

Sont interdits les travaux, constructions, installations ou activités soumis à autorisation suivants :

- les carrières, affouillements et exhaussements de sol,
- la reconstruction à l'identique après un sinistre lié à l'instabilité du sol et ayant fait l'objet d'une demande d'état de catastrophe naturelle ou d'indemnisation.

#### ARTICLE 1B.2.2 : TRAVAUX ADMIS

Indépendamment des autres réglementations en vigueur, sont admis tous les travaux, constructions, installations ou activités non visés à l'article 1B.2.1., sous réserve du respect des dispositions de l'article 1B.2.3.

Sont en outre autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et leurs effets et donc sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'oeuvre concernés :

- les affouillements et exhaussements de sol liés à des projets d'intérêt général ou des projets d'aménagement paysager ou de promenade,
- les travaux susceptibles de réduire les conséquences du risque.

ARTICLE 1B.2.3. : MESURES DE PREVENTION OBLIGATOIRES

- 1 - Les écoulements d'eaux usées et pluviales seront raccordés aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent :

Dans le cas contraire :

- . les eaux pluviales seront collectées jusqu'à l'exutoire de plus proche (côte, fond du vallon, fosse étanche ou bassin tampon) en utilisant des modèles étanches acceptant les déformations ou au moyen de fossés soigneusement entretenus ;
  - . pour les eaux usées, les systèmes d'assainissement individuel seront modifiés ou conçus de manière à supprimer tout rejet dans le sol. Seront utilisés des procédés tel que le filtre à sable avec récupération des eaux en fin de traitement et évacuation selon le même principe que pour les eaux pluviales.
  - La surveillance et l'entretien de ces installations seront assurés régulièrement.
- 2 - Les travaux de terrassement, déjà limités par l'article 1B.2.1, devront être accompagnés de dispositifs de soutènement des fouilles évitant toute remise en cause de la stabilité générale (mur de soutènement drainé, ou masque drainant, ou tranchée drainante, ou éperon drainant).
- 3 - 30 % au moins de la partie située en zone bleue du terrain d'assiette de l'opération devront être plantés à raison de 1 arbre pour 10 m<sup>2</sup> en utilisant des espèces à enracinement profond et des espèces recouvrantes, les plantations existantes, et mainte-nues, étant prises en compte dans ce calcul.
- Pour ce faire, les propriétaires auront tout intérêt à se concerter de manière à regrouper ces plantations pour qu'elles constituent un espace boisé substantiel. De même, en cas d'opération d'ensemble (lotissement, Z.A.C....), ce boisement constituera un espace commun non privatif.
- Cette obligation de planter peut être réduite, voire sans objet, pour tenir compte de la configuration des lieux (milieu urbain dense notamment).
- 4 - Dans le cadre d'opérations d'ensemble, on procédera au drainage renforcé des terrains avec collecte des eaux du sol selon le même principe que pour les eaux pluviales. Les eaux usées qui ne pourraient pas être raccordées à un réseau feront l'objet d'un traitement collectif, à l'échelle de l'opération excluant tout rejet dans le sol.
- 5 - Les constructions comporteront dans leur structure des éléments rigides qui peuvent se situer :
- soit en superstructure (poutres voiles, chainage) ;
  - soit en infrastructure (radiers nervurés, réseau de longrines).
- . Au besoin, ces techniques de rigidification de structure pourront associer des fondations profondes atteignant les terrains non glissés et dimensionnées pour résister aux efforts latéraux.

### SECTION 3

#### DISPOSITIONS CONCERNANT LES BIENS ET ACTIVITÉS EXISTANTS EN SECTEUR 2

##### ARTICLE 2B.3.1 : TRAVAUX INTERDITS

Sont interdits les travaux soumis à autorisation suivants :

- les carrières, affouillements et exhaussements de sol,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,
- la reconstruction à l'identique après un sinistre lié à l'instabilité du sol et ayant fait l'objet d'une demande d'état de catastrophe naturelle ou d'indemnisation.

##### ARTICLE 2B.3.2. : TRAVAUX ADMIS

Indépendamment des autres réglementations en vigueur, sont admis tous les travaux non visés à l'article 2B.3.1., sous réserve du respect des dispositions de l'article 2B.3.3.

Sont en outre autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et leurs effets et donc sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'oeuvre concernés :

- les affouillements et exhaussements de sol liés à des projets d'intérêt général ou des projets d'aménagement paysager ou de promenade,
- les travaux susceptibles de réduire les conséquences du risque,
- les coupes et abattages d'arbres résultant de l'exploitation et de l'entretien normal des bois et forêts sous réserve de replanter en utilisant des espèces à enracinement profond et des espèces recouvrantes sur la base d'au moins 1 arbre pour 10 m<sup>2</sup> (ou 1 arbre pour 5 m<sup>2</sup> en cas d'opération d'ensemble visant la stabilisation d'un versant).

ARTICLE 28.3.3 : MESURES DE PREVENTION OBLIGATOIRES

- 1 - Les écoulements d'eaux usées et pluviales seront raccordés aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent :

Dans le cas contraire :

- . les eaux pluviales seront collectées jusqu'à l'exutoire le plus proche (côte, fond du vallon, fosse étanche ou bassin tampon) en utilisant des modèles étanches acceptant les déformations ou au moyen de fossés soigneusement entretenus ;
  - . pour les eaux usées, les systèmes d'assainissement individuel seront modifiés ou conçus de manière à supprimer tout rejet dans le sol. Seront utilisés des procédés tel que le filtre à sable avec récupération des eaux en fin de traitement et évacuation selon le même principe que pour les eaux pluviales.
- La surveillance et l'entretien de ces installations seront assurés régulièrement.
- 2 - Les travaux de terrassement, déjà limités par l'article 28.3.1., devront être accompagnés de dispositifs de soutènement des fouilles évitant toute remise en cause de la stabilité générale (mur de soutènement drainé, ou masque drainant, ou tranchée drainante, ou éperon drainant).

#### SECTION 4

### DISPOSITIONS CONCERNANT LES BIENS ET ACTIVITES FUTURS EN SECTEUR 2B

#### ARTICLE 2B.4.1. : TRAVAUX INTERDITS

Sont interdits les travaux, constructions, installations ou activités soumis à autorisation suivants :

- les carrières, affouillements et exhaussements de sol,
- la reconstruction à l'identique après un sinistre lié à l'instabilité du sol et ayant fait l'objet d'une demande d'état de catastrophe naturelle ou d'indemnisation.

#### ARTICLE 2B.4.2. : TRAVAUX ADMIS

Indépendamment des autres réglementations en vigueur, sont admis tous les travaux, constructions, installations ou activités non visés à l'article 2B.4.1, sous réserve du respect de dispositions de l'article 2B.4.3.

Sont en outre autorisés sous réserve de ne pas aggraver les risques et leurs effets et donc sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'oeuvre concernées :

- les affouillements et exhaussements de sol liés à des projets d'intérêt général ou des projets d'aménagement paysager ou de promenade,
- les travaux susceptibles de réduire les conséquences du risque.

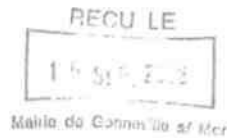
**ANNEXE N° 4**

**ARRETE PREFECTORAL RELATIF**

**AU PERIMETRE DE CAPTAGE**



PREFECTURE du CALVADOS  
Direction Départementale des  
Affaires Sanitaires et Sociales  
  
Santé-Environnement



## COMMUNE D'HOULGATE

CAPTAGES DE LA FONTAINE PAGNE à HOULGATE, DE LA SOURCE MIOCQUE à  
GONNEVILLE SUR MER, DE LA FONTAINE D'HEULAND à HEULAND.

### ARRETE PREFECTORAL

- PORTANT DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
  - DES TRAVAUX DE DERIVATION DES EAUX POUR LA CONSOMMATION HUMAINE
  - DE L'INSTAURATION DES PERIMETRES DE PROTECTION
- PORTANT AUTORISATION DE PRELEVEMENT AU TITRE DES ARTICLES L.214-1 à L.214-6 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT
- PORTANT AUTORISATION DE DISTRIBUER L'EAU EN VUE DE LA CONSOMMATION HUMAINE

Le Préfet de la Région de Basse Normandie,  
Préfet du Calvados  
Officier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le Code de la Santé Publique, et notamment ses articles L 1321-1 à L 1321-10, L 1324-1 à L 1324-4, L 1324B, R 1321-1 à R 1321-66, D1321 -67 à D 1321-68, R 1324-1 à R 1324-6,

VU le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L 210-1, L211-1 à L211-11, L 214-1 à L 214-10 et L 215 - 13, L 216-1 à L 216-16, R 214-1 à R 214-56, D 216-1 à D 216-6, R 216-7 à R 216-16,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 126-1 et R 126-1 à R 126-3,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,

VU la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

VU la circulaire interministérielle du 24 juillet 1990 relative à la mise en place des périmètres de protection des points de prélèvements d'eau destinée à la consommation humaine,

VU le règlement sanitaire départemental du Calvados,

VU la délibération du Conseil municipal d'Houlgate en date du 1<sup>er</sup> décembre 1995 demandant :

- de déclarer d'utilité publique :
- la dérivation des eaux pour la consommation humaine,
- La délimitation et la création des périmètres de protection des captages de la Fontaine Pagné à Houlgate, de la source Miocque à Gonneville sur mer et de la Fontaine Heuland à Heuland,
- de l'autoriser à :
- délivrer au public de l'eau destinée à la consommation humaine.

VU la délibération du Conseil municipal d'Houlgate en date du 21 juin 2007 approuvant le projet d'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique pour les captages de la Fontaine Pagné à Houlgate, de la source Miocque à Gonneville sur mer et de la Fontaine Heuland à Heuland,

VU le rapport de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique en date du 22 juin 2004 et le modificatif en date du 16 juillet 2008,

VU le dossier constitué en vue d'obtenir les autorisations sollicitées,

VU le dossier des enquêtes publique et parcellaire auxquelles il a été procédé, conformément à l'arrêté préfectoral du 22 février 2008 en vue de la déclaration d'utilité publique de la dérivation et l'établissement des périmètres de protection,

VU les conclusions et l'avis du Commissaire Enquêteur en date du 10 juin 2008,

VU les avis exprimés pendant la consultation administrative inter services,

VU le rapport de la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales en date du 10 juillet 2008,

VU l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques en date du 29 juillet 2008,

Considérant que les travaux projetés n'entrent pas dans la catégorie de ceux prévus par l'article 2 du décret n° 72-195 du 29 février 1972,

Considérant la nécessité de préserver les points de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine des risques de pollution,

Sur la proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Calvados,

## ARRETE

### Chapitre 1 : Déclaration d'utilité publique et autorisation

#### ARTICLE 1- DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Sont déclarés d'utilité publique au bénéfice de la commune d'Houlgate au titre de l'article L 215-13 du Code de l'Environnement et de l'article L 1321-2 du Code de la Santé Publique

1. les travaux à entreprendre en vue de la dérivation des eaux pour la consommation humaine à partir des captages de la Fontaine Pagné à Houlgate, de la source Mlocque à Gonnevillle sur mer et de la Fontaine Heuland à Heuland,
2. La création de périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée autour des ouvrages de captage et l'institution de servitudes associées pour assurer la protection des ouvrages et la qualité de l'eau.

#### ARTICLE 2 - AUTORISATION DE PRELEVEMENT

La commune d'Houlgate est autorisée à dériver et à prélever une partie des eaux souterraines au niveau des captages de la Fontaine Pagné à Houlgate, de la source Mlocque à Gonnevillle sur mer et de la Fontaine Heuland à Heuland dans les conditions fixées par le présent arrêté.

Le prélèvement d'eau relève des rubriques suivantes de la nomenclature annexée au décret n° 33-743 du 29 mars 1993 modifié.

Ouvrages	Opérations	Rubrique de la nomenclature	Régime	Activité correspondante
Source Pagné	Prélèvements et installations et ouvrages permettant le prélèvement, y compris par dérivation, dans un cours d'eau, dans sa nappe d'accompagnement ou dans un plan d'eau ou canal alimenté par ce cours d'eau ou cette nappe :  D'un débit total égal ou supérieur à 5% du débit du cours d'eau ou, à défaut, du débit global d'alimentation du canal ou du plan d'eau	2.1.0	Autorisation	Captage de source
	ouvrages, installations, travaux permettant un prélèvement total d'eau dans une zone où des mesures permanentes de répartition quantitative instituées, notamment au titre de l'article 8-2° de la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau, ont prévu l'abaissement des seuils.	4.3.0.	Autorisation	Captage en zone de répartition des eaux

Source Miocque	Prélèvements et installations et ouvrages permettant le prélèvement, y compris par dérivation, dans un cours d'eau, dans sa nappe d'accompagnement ou dans un plan d'eau ou canal alimenté par ce cours d'eau ou cette nappe : D'un débit total égal ou supérieur à 5% du débit du cours d'eau ou, à défaut, du débit global d'alimentation du canal ou du plan d'eau	2.1.0	Autorisation	Captage de source
	- ouvrages, installations, travaux permettant un prélèvement total d' eau dans une zone où des mesures permanentes de répartition quantitative instituées, notamment au titre de l' article 8-2° de la loi du 3 janvier 1992 sur l' eau, ont prévu l' abaissement des seuils.	4.3.0.	Autorisation	Captage en zone de répartition des eaux
Source de la Fontaine heuland	Prélèvements et installations et ouvrages permettant le prélèvement, y compris par dérivation, dans un cours d'eau, dans sa nappe d'accompagnement ou dans un plan d'eau ou canal alimenté par ce cours d'eau ou cette nappe : D'un débit total égal ou supérieur à 5% du débit du cours d'eau ou, à défaut, du débit global d'alimentation du canal ou du plan d'eau	2.1.0	Autorisation	Captage de source
	- ouvrages, installations, travaux permettant un prélèvement total d' eau dans une zone où des mesures permanentes de répartition quantitative instituées, notamment au titre de l' article 8-2° de la loi du 3 janvier 1992 sur l' eau, ont prévu l' abaissement des seuils.	4.3.0.	Autorisation	Captage en zone de répartition des eaux

### ARTICLE 3- LOCALISATION ET ACCES AUX OUVRAGES

Les captages de la source Pagné, indice de classement national : 0120 4X 0022, de coordonnées (Lambert II) X=426.280km et y=2480.896km implantés sur la parcelle cadastrée 49, section AL, de la commune d' HOULGATE.

L'accès au périmètre de protection immédiat et aux ouvrages se fait à partir de la voie publique (CR 3) dit de la Fontaine Pagné.

Le captage de la source Miocque, indice de classement national : 0120 4X 021, de coordonnées (Lambert II) X=426.780 km et y=2478.306 km implanté sur les parcelles cadastrées 250 et 603 à 606, Section C, de la commune de GONNEVILLE SUR MER. L'accès au périmètre de protection immédiat et aux ouvrages se fait à partir de la RD 142 et de la parcelle 573 section C.

Le captage de la source Fontaine Heuland, indice de classement national : 0121 4X 0021, de coordonnées (Lambert II) X=430.031km et y=2477.291 km est implanté sur la parcelle cadastrée 38, section A, de la commune d' HEULAND.

L'accès au périmètre de protection immédiat et aux ouvrages se fait à partir de la parcelle 335, propriété de la commune d'Houlgate.

#### **ARTICLE 4 - DEBIT DE PRELEVEMENT AUTORISE**

Le prélèvement d'eau de la Fontaine Pagné par gravité est autorisé pour un débit maximal de 18 m<sup>3</sup>/heure, n'excédant pas le volume maximum de 360 m<sup>3</sup>/jour.

Le captage de la Fontaine heuland par gravité est autorisé pour un débit maximal de 90 m<sup>3</sup>/heure, n'excédant pas le volume maximum de 1800 m<sup>3</sup>/jour.

Etant rappelé que le prélèvement par gravité de la source Miocque reste autorisée par un décret du 15 octobre 1907 au débit de 6 litres/seconde soit 21.6 m<sup>3</sup>/heure et 518 m<sup>3</sup>/jour.

Les installations doivent disposer d'un système de comptage permettant de vérifier en permanence ces valeurs conformément à l'article L.214-8 du Code de l'Environnement.

L'exploitant est tenu de conserver 3 ans les dossiers correspondant à ces mesures et de les tenir à la disposition de l'autorité administrative.

Afin de satisfaire les autres usages de l'eau situés à l'aval immédiat d'une part, et afin de maintenir l'intégrité des écosystèmes aquatiques d'autre part, l'excédent capté retournera au milieu naturel au plus près du point de captage.

#### **ARTICLE 5 – PERIMETRES DE PROTECTION**

Des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée sont établis autours des installations de captage dont la délimitation est conforme aux plans et états parcellaires annexés.

##### **ARTICLE 5-1 : PERIMETRE DE PROTECTION IMMEDIATE**

Le périmètre de protection immédiate de la source de la Fontaine Pagné est constitué des parcelles cadastrées suivantes de la commune d'Houlgate parcelle n°49, 80, 81, 293, 294 et 323 section AL d'une superficie de 16544 m<sup>2</sup>.

Le périmètre de protection immédiate de la source Miocque est constitué des parcelles cadastrées suivantes de la commune de Gonnevile sur mer parcelles n°603 à 606, 250, 572, 575 section C d'une superficie de 4958 m<sup>2</sup>.

Le périmètre de protection immédiate de la source de la Fontaine Heuland est constitué des parcelles cadastrées suivantes de la commune d'Heuland parcelle n°38, 39, 14p, 20p, 365 section A d'une superficie de 5117 m<sup>2</sup>.

Les périmètres de protection immédiate devront être acquis et clôturés par la collectivité. Les clôtures qui entourent ces périmètres de protection devront être entretenues et réparées chaque fois que l'on aura constaté une dégradation de leur efficacité. Les portes d'accès aux enceintes devront être condamnées en permanence ; les dispositifs interdisant l'accès aux ouvrages (forages, station de pompage) devront être installés, entretenus et verrouillés en permanence.

Ces zones ainsi que l'ensemble des ouvrages doivent être entretenus, maintenus en parfait état de propreté, la végétation régulièrement fauchée. L'utilisation d'engrais, de dés herbants ou de produits de traitement ainsi que le brûlage ou le compostage sur place des herbes sont exclus.

La culture et le pacage des animaux sont interdits dans l'enceinte du périmètre de protection immédiate ainsi que tous dépôts, installations ou activités autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau qui, eux-mêmes, devront être aménagés de façon à ne pas provoquer de pollution de l'ouvrage.

Le terrain devra être nivelé de façon à éviter toute stagnation d'eau.

Toutes dispositions techniques doivent être prises pour détourner les eaux de ruissellement vers l'extérieur du périmètre enclos.

Le puits non utilisé situé sur la parcelle 323, section AL à Houlgate sera comblé dans les règles de l'art.

Une publicité informant de la nature spécifique de l'enclos est recommandée, afin de prévenir les actes involontaires de dégradation.

## **ARTICLE 5-2 : PÉRIMÈTRE DE PROTECTION RAPPROCHÉE**

Dans le périmètre de protection rapprochée, les dispositions de la réglementation générale sont complétées par les prescriptions suivantes :

### **1 – INTERDICTIONS**

#### **1.1 - Interdictions relatives aux installations, aux activités, aux dépôts et aux équipements**

1.1.1- Toute implantation nouvelle d'installations classées, sauf celles visées au 2.1, et toute création d'activités qui présenteraient un danger d'altération des eaux par la nature des produits utilisés et des eaux résiduaires ou qui n'offriraient pas de garanties suffisantes d'étanchéité. En pratique, seront interdites les zones dites "d'activités",

1.1.2 - Ouverture de carrières, à ciel ouvert ou de galeries d'extraction ou d'aires d'emprunt de matériaux,

1.1.3 – Installations de centres de stockage de déchets (classe I ou classe II) et tout autre stockage de déchets susceptible de renfermer des substances polluantes ou radioactives,

1.1.4 - Creusements de puits, forages ou ouvrages pour prélèvement d'eau souterraine à l'exception de ceux liés à l'alimentation en eau potable des collectivités publiques.

1.1.5 - Rejet d'eaux pluviales ou d'eau issue d'une pompe à chaleur dans un puisard, un puits dit filtrant, un ancien puits ainsi que toute autre structure permettant l'engouffrement des fluides,

1.1.6 - Création de mares, abreuvoirs naturels, étangs, nouveaux plans d'eau à une distance inférieure à 200 mètres des clôtures de chaque périmètre immédiat,

117- Dépôts et épandages de matières de vidanges, de boues de stations d'épuration, de matières organiques fermentescibles et de déchets de toute nature (autres que ceux visés au 2.1) ainsi que les installations de fabrication de compost,

1.1.8 - Nouveaux élevages porcins et avicoles de plein air,

1.1.9 - Création et extension de cimetières.

### **1.2 ■ Interdictions relatives aux équipements publics (voiries, canalisations, fossés), aux équipements à destination du public et à la prévention des ruissellements torrentiels**

1.2.1 - Passage de canalisations de transit de produits chimiques, d'hydrocarbures,

1.2.2 - Dans la mesure où la traversée du périmètre de protection rapprochée s'avérerait techniquement indispensable, les canalisations d'eaux usées seront réalisées avec des matériaux permettant d'obtenir une étanchéité conforme aux normes prescrites dans le fascicule n° 70 du Cahier des Clauses Techniques Générales (C.C.T.G.) applicables aux marchés de travaux publics "Canalisations d'assainissement et ouvrages annexes". Avant toute mise en service, un essai d'étanchéité sera effectué. Les canalisations existantes doivent être mises en conformité selon les mêmes critères,

1.2.3 - Création de voies de communication nouvelles,

1.2.4 - En cas de nécessité absolue d'élargissement de voiries existantes, les équipements afférents aux ruissellements devront présenter toute garantie d'étanchéité,

1.2.5 - Création de stations d'épuration destinées au traitement des eaux usées de l'assainissement collectif y compris les lagunages,

1.2.6 ■ L'utilisation de produits phytosanitaires pour l'entretien des chemins, chaussées, bas-côtés, fossés et plates-formes. Il en est de même de toute utilisation pour assurer un désherbage total. L'entretien des bermes des routes devra être réalisé mécaniquement,

1.2.7 - Campings aménagés saisonniers ou permanents, villages de vacances, aires aménagées, aires de stationnement des gens du voyage et installations analogues. Le camping ou le stationnement de caravanes pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage ne nécessitant pas d'autorisation d'aménager au sens des articles R.443-7 à R.443-8-2 du Code de l'Urbanisme (moins de 6 emplacements ou 20 personnes maximum) sont interdits dans un rayon de 200 mètres des points d'eau destinée à la consommation humaine,

1.2.8 - Déboisements, suppression des talus et des haies. L'exploitation reste autorisée.

### **1.3 - Autres interdictions**

1.3.1 - Sur l'ensemble du périmètre pour la source de la Fontaine d'Heuland et la source Micoques, et pour les sources de la Fontaine Pagné dans un rayon de 150 mètres par rapport aux limites du périmètre de protection immédiate ou sur les pentes supérieures à 7%, toutes constructions nouvelles destinées à des activités comportant un risque de contamination des eaux, y compris les constructions à usage d'habitation ou destinées à héberger les personnes, sauf les annexes des installations et activités existantes qui ne pourront être autorisées qu'à la condition qu'elles n'apportent aucune dégradation de la situation existante au regard des risques de pollution des eaux

**1.3.2 - Installations de réservoirs de produits chimiques et d'hydrocarbures, sauf celles visées à l'article 2.2.2.**

Les réservoirs existants doivent être conformes à la réglementation générale et ne pas présenter de risques potentiels de fuites. Ils devront être dotés d'une double enveloppe ou placés en fosse étanche visitable (s'ils sont enterrés) ou munis (s'ils sont aériens) d'une cuvette de rétention étanche capable de recueillir la totalité de la capacité du réservoir.

## **2 – REGLEMENTATIONS**

### **2.1.- Locaux et lieux d'exercice des activités agricoles**

**2.1.1 - Création ou transformation d'installations regroupant des animaux d'élevage agricole, notamment stabulations et équipements de traite, implantation de dépôts de fumiers et de silos à fourrage, etc....**

Pour être autorisés, ils devront dépendre d'exploitations existantes et respecter une distance de 200 mètres par rapport aux points d'eau. Les projets ne devront apporter aucune dégradation de la situation existante au regard des risques de pollution des eaux.

Dans tous les cas, les installations devront être équipées d'aires bétonnées et de fosses étanches conçues pour qu'il n'y ait aucun débordement possible qui puisse rejoindre le système d'écoulement des eaux de surface.

Les autorisations au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement devront être subordonnées à un examen approfondi de la nature du terrain d'assiette du projet et porter sur la conception des aires d'évolution ou de stockage ainsi que celles de la collecte des effluents susceptibles d'en émaner.

**2.1.2 - Epandages de déjections animales liquides ou solides (fumiers, lisiers, purins, fientes, etc...)**

D'une manière générale, les épandages de substances organiques liquides et solides en provenance des exploitations agricoles doivent répondre aux prescriptions générales des réglementations en vigueur, en particulier celles figurant au titre VIII du Règlement Sanitaire Départemental qui interdit notamment les épandages à moins de 35 mètres des puits, forages et sources et sur les terrains dont la pente est supérieure à 7%.

Des autorisations au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement pourront être accordées sur présentation d'un dossier renfermant des plans détaillés - avec mention de la pente de chaque parcelle - et d'un calendrier prévisionnel des périodes d'épandage précisant les volumes à disperser, les quantités d'éléments fertilisants.

Ces autorisations seront subordonnées à la production d'une étude pédologique approfondie qui devra déterminer le degré de protection naturelle découlant de la nature des sols (étude élaborée sous le contrôle des administrations chargées de l'instruction des autorisations avec le concours d'un bureau d'études spécialisé).

### **2.1.3 - Epandages d'engrais chimiques et de produits phytosanitaires.**

Les épandages restent autorisés sous réserve du respect du Code des bonnes pratiques agricoles. Leur emploi pourra, toutefois, être limité dans le cadre d'autres réglementations ou de mesures incitatives particulières.

### **2.1.4 – Prairies permanentes.**

Les prairies permanentes seront maintenues en herbe et exploitées par fauchage ou pâturage. La parcelle cadastrée A 27 de la commune d'Heuland devra être remise en herbe et exploitée en prairie permanente.

### **2.1.5 – Pratiques de pâturage.**

Pour lutter contre la détérioration des sols, la pratique de l'affouragement permanent et du pacage excessif de gros bestiaux (la norme étant de 2<sup>1/2</sup> Unités de Gros Bovin à l'hectare) devront notamment être évités à moins de 100 mètres du ou des ouvrages. De même, les abreuvoirs et les robinets d'herbage devront être implantés à plus de 100 mètres. D'une façon générale, les exploitants sont invités à appliquer le code des bonnes pratiques agricoles.

## **2.2.- L'habitat (existant ou à venir)**

**2.2.1** – L'élimination des eaux domestiques ayant recours à l'assainissement non collectif devra être assurée par un système d'épandage souterrain à faible profondeur dont la conception devra répondre aux prescriptions techniques en vigueur contrôlées par le Maire.

Dans le cas particulier où le recours à cette technique serait matériellement impossible, une étude de conception et de dimensionnement des installations, en fonction de l'aptitude du sol à l'épuration des effluents sera présentée.

**2.2.2** – Les réservoirs individuels ainsi que les stockages existants doivent être conformes aux dispositions de la réglementation générale et ne pas présenter de risques potentiels de fuites.

Tous les réservoirs devant contenir des liquides inflammables devront être dotés d'une double enveloppe ou placés en fosse étanche visitable (s'ils sont enterrés) ou munis (s'ils sont aériens) d'une cuvette de rétention étanche capable de recueillir la totalité de la capacité du réservoir.

**2.2.3** – D'une manière générale, il convient d'éviter toute concentration de constructions.

## **ARTICLE 5-3 : PERIMETRE DE PROTECTION ELOIGNEE**

Le périmètre éloigné est conçu comme une zone dans laquelle les projets devront être examinés sous l'angle de l'incidence qu'ils peuvent avoir par les rejets potentiels dans le sous-sol, directs ou indirects, qu'ils sont susceptibles d'introduire.

Cette zone est l'amont hydraulique qui ne se confond pas systématiquement avec l'amont topographique.

3.2 - Sont concernés, entre autres, les projets de :

- installations classées,
- épandages d'effluents d'élevage, de boues de station d'épuration, d'engrais minéraux,
- voiries nouvelles,
- ensembles de constructions nouvelles, lotissements,
- stockages d'hydrocarbures ou de produits chimiques,
- canalisations de fluides à risques.
- creusement d'étangs ou de plans d'eau,
- création ou extension de bâtiments d'élevage de toute nature et de toute taille,
- etc...

3.3 - En ce qui concerne les installations existantes, les dispositions de la réglementation générale devront être strictement observées. Les bâtiments d'élevage existants, quelles que soient leur taille et leur destination, devront être mis en conformité.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les habitations devront être dotées d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Les installations non conformes à la réglementation devront être modifiées aux frais des propriétaires : notamment, les puisards (qui sont prohibés par la réglementation générale) ainsi que l'utilisation des anciens puits pour l'évacuation des eaux usées et des effluents des installations sanitaires ou agricoles.

#### **ARTICLE 5-4 : RECOMMANDATIONS PARTICULIERES**

Sur la commune de Gonneville sur mer, l'aire de dépôt (containers de recyclage) devra être délocalisée et toutes précautions devront être prises pour éviter les dépôts sauvages. De même, l'entrepôt communal devra posséder un bac de rétention pour les stockages d'huiles et d'hydrocarbures.

Les marnières nouvellement découvertes devront être obturées et rendues inaccessibles. Leur localisation devra être répertoriée et signalée au Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM).

## **Chapitre 2**

### **Autorisation de distribuer l'eau**

#### **ARTICLE 6 – AUTORISATION D'UTILISER L'EAU A DES FINS DE CONSOMMATION HUMAINE**

Le maire de la commune d'Houlgate est autorisé à utiliser en vue de la consommation humaine, les eaux des captages de la Fontaine Pagné à Houlgate, de la source Miocque à Gonneville et de la Fontaine Heuland à Heuland, dans les conditions fixées à l'article 7.

#### **ARTICLE 7 – QUALITE DES EAUX PRELEVEES ET DISTRIBUEES**

Les eaux prélevées et distribuées devront répondre aux conditions exigées par le Code de la Santé Publique et les textes pris pour son application.

Les eaux prélevées devront subir un traitement de désinfection avant distribution. Le procédé de traitement, son installation, son fonctionnement et la qualité des eaux seront placés sous le contrôle de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales. Il sera procédé à des contrôles de la qualité de l'eau dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique.

Des dispositifs de prélèvement identifiés devront permettre de prélever l'eau brute et l'eau traitée indépendamment.

### **Chapitre 3 : Dispositions diverses**

#### **ARTICLE 8 – DROITS DES TIERS**

Les usagers de l'eau concernés par les travaux de dérivation des eaux ou les propriétaires, locataires et autres ayant –droits des terrains grevés de servitudes sont, à défaut d'accord amiable, indemnisés par le maître d'ouvrage, des préjudices directs, matériels et certains qu'ils peuvent prouver leur avoir été causés auprès de la juridiction compétente.

#### **ARTICLE 9 – DELAIS DE RECOURS**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de CAEN

- **En ce qui concerne la déclaration d'utilité publique**

En application de l'article L 421-1 du Code de justice Administrative – par toute personne ayant intérêt pour agir, dans un délai de deux mois, à compter de son affichage en mairie.

- **En ce qui concerne les servitudes publiques**

En application de l'article R 421-1 du Code de justice Administrative – par les propriétaires concernés dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

- **En ce qui concerne le Code de l'Environnement**

En application des articles L 211-6, L 214-10, L 216-2 du Code de l'environnement et dans les conditions prévues à l'article L.514-6 de ce même Code :

- par le bénéficiaire, dans un délai de deux mois, à compter de la notification,
- par les tiers, dans un délai de quatre ans, à compter de la publication ou de l'affichage, ce délai étant le cas échéant prolongé jusqu'à la fin d'une période de deux ans suivant la mise en activité de l'installation.

#### **ARTICLE 10 – PUBLICITE–NOTIFICATION**

Le présent arrêté sera :

- mis à disposition du public, affiché à la porte des Mairies concernées ou tout autre lieu habituel d'affichage pendant une durée de deux mois. Les maires des communes concernées conservent l'acte portant déclaration d'utilité publique et délivrent à toute personne qui le demande les informations sur les servitudes qui y sont rattachées,
- publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Calvados, également accessible sur le site internet de la Préfecture du Calvados : [www.calvados.pref.gouv.fr](http://www.calvados.pref.gouv.fr) lequel devra être mis à disposition du public pendant un an au moins.

Une mention de l'affichage à la mairie de chacune des communes concernées est insérée, par les soins du Préfet et aux frais du bénéficiaire de l'autorisation, en caractères apparents dans deux journaux locaux.

Un extrait de cet acte est adressé par le bénéficiaire des servitudes, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chacun des propriétaires de terrains situés à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée.

Lorsque l'identité ou l'adresse d'un propriétaire est inconnue, la notification est faite à la mairie de la commune sur le territoire de laquelle est située la propriété soumise à servitudes, qui en assure l'affichage et, le cas échéant, la communique à l'occupant des lieux,

- Le bénéficiaire des servitudes transmet à la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales dans un délai de 6 mois après la signature de Monsieur le Préfet, une note sur l'accomplissement des formalités concernant la notification aux propriétaires des parcelles concernées par le périmètre de protection rapprochée.

#### **ARTICLE 11 – ANNEXION AUX DOCUMENTS D'URBANISME**

Le présent arrêté, à la demande du Maire d'Houlgate, est annexé aux documents d'urbanisme des communes d'Houlgate, de Gonneville sur mer et d'Heuland dans un délai de TROIS MOIS, avec ses documents graphiques.

Le Maire d'Houlgate devra transmettre un justificatif attestant l'inscription de l'arrêté dans les documents d'urbanisme.

#### **ARTICLE 12 – MISE EN CONFORMITE**

A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée, les installations existantes devront éventuellement faire l'objet d'une mise en conformité dans un délai de **UN AN** à compter de la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la Préfecture.

### **ARTICLE 13 – CONTROLE DE L'ADMINISTRATION**

Les agents de l'administration chargés du contrôle doivent pouvoir accéder à tout moment au point de prélèvement et aux installations connexes

Sur leur demande, le maître d'ouvrage et son exploitant doivent leur fournir les moyens et informations nécessaires au contrôle.

Tout accident, incident ou toute situation susceptible d'être à l'origine d'une dégradation de la qualité de l'eau par le non-respect des dispositions du présent arrêté doit être porté dans les meilleurs délais à la connaissance de monsieur le Préfet du Calvados ( Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales ) accompagné des éléments d'appréciation nécessaires.)

### **ARTICLE 14 – SANCTIONS**

Quiconque aura contrevenu aux dispositions du présent arrêté notamment son article 3 sera passible des peines prévues aux articles L.216-6 et suivants du Code de l'Environnement.

### **ARTICLE 15 – MESURES EXECUTOIRES**

Sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté et dont une copie leur sera adressée.

- M. le Préfet du département du Calvados- Bureau de l'environnement et Bureau du contentieux et de la documentation administrative,
- M. le Sous-préfet de Lisieux,
- M. le Maire d'Houlgate,
- M. le Maire de Gonneville sur mer,
- M. le Maire d'Heuland,
- M. le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt du Calvados,
- M. le Directeur Départemental de l'Equipement,
- Mme la Directrice Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales,
- M. le Directeur Départemental des Services Vétérinaires,
- M. le Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement,
- M. le Directeur Régional de l'Environnement de Basse-Normandie.

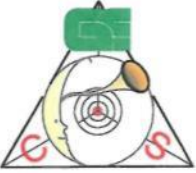
Fait à CAEN, le - 8 SEP. 2008

Liste des annexes jointes :

- plan parcellaire
- état parcellaire

Pour le Préfet  
par délégation  
La Directrice Départementale  
des Affaires Sanitaires et Sociales

  
Maureen MAZAR

Dr 102198	Département du Calvados <b>COMMUNES DE</b> <b>GONNEVILLE SUR MER ET HOULGATE</b> Captage de source Fontaine Pagné  <b>PLAN DES</b> <b>PERIMETRES DE PROTECTION</b>  Echelle : 1/5000
Dressé le 03.02.2005	
Modifié le 21.06.2007	
	
Cabinet STOREZ Géomètre-Expert 115 rue du Gal de Gaulle B. P. 40053 14162 DIVES/MER Cedex Tel 02 31 24 35 15 Fax 02 31 24 38 98 storez.ge@wanadoo.fr	



*Périmètre de protection immédiate*



*Périmètre de protection rapprochée*



*Périmètre de protection éloignée*



REÇU LE  
 13 SEP 2008  
 Maire de Gonneville s/ Mer

Annexe à l'arrêté préfectoral du 08 SEPTEMBRE 2008

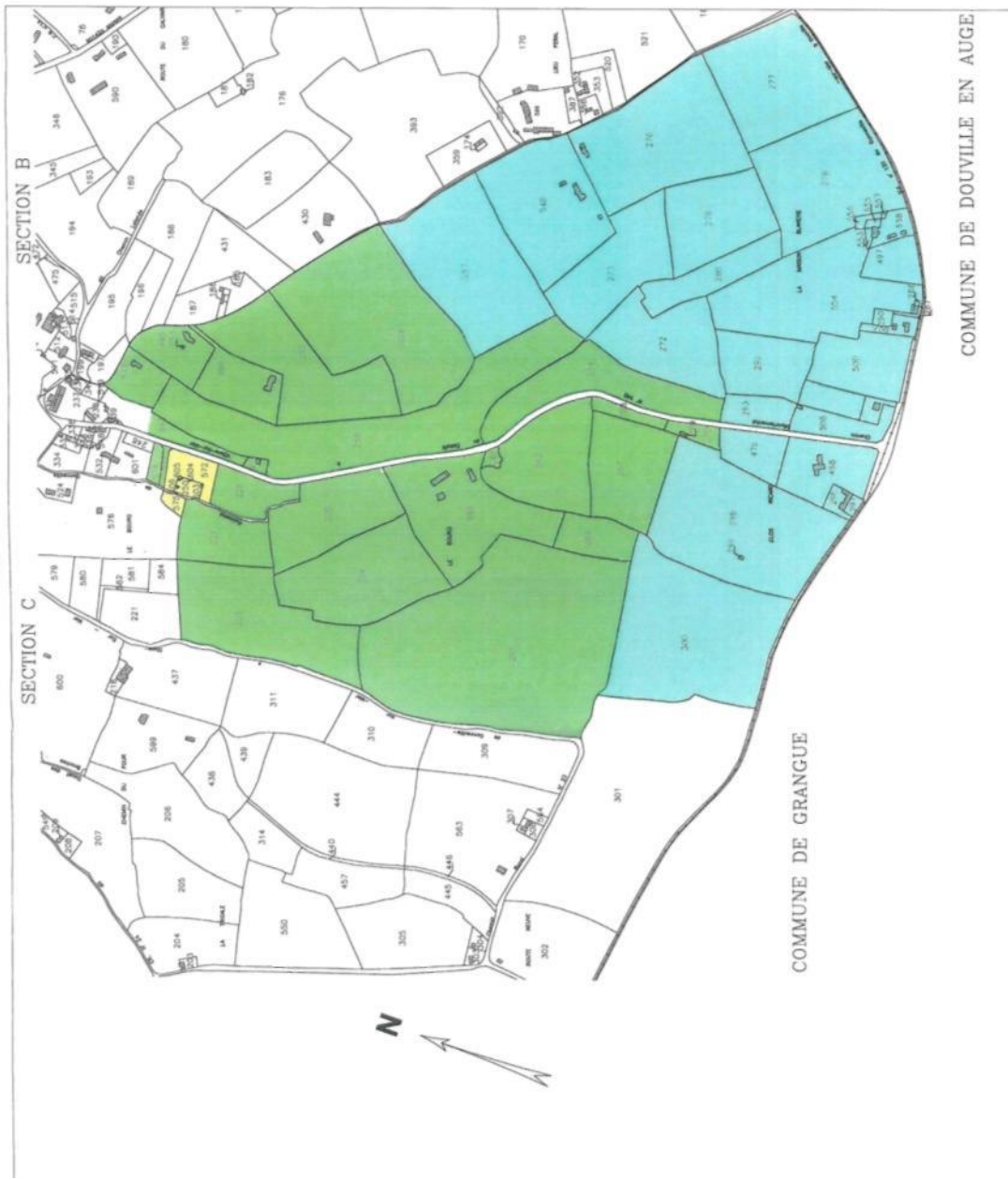
Pour le Préfet  
 et par délégation  
 La Directrice Départementale  
 des Affaires Sanitaires et Sociales


Maureen MAZAR






Dr 102198	<p>Département du Calvados</p> <p>COMMUNE DE GONNEVILLE SUR MER</p> <p>Captage de la Source Miocque</p>
Dressé le 03.02.2005	
Modifié le 22.06.2007	
	
<p>Cabinet STOREZ Géomètre—Expert 115 rue du Gal de Gaulle B. P. 40053 14162 DIVES/MER Cedex Tel 02 31 24 35 15 Fax 02 31 24 38 98 storez.ge@wanadoo.fr</p>	<p>PLAN DES</p> <p>PERIMETRES DE PROTECTION</p> <p>Echelle : 1/5000</p>

- 
*Périmètre de protection immédiate*
- 
*Périmètre de protection rapprochée*
- 
*périmètre de protection éloignée*




Dr 102198	Département du Calvados  <b>COMMUNE DE GONNEVILLE SUR MER ET DOUVILLE EN AUGE</b>  Captage de la Cour aux Lièvres Forage de la Maison Blanche  <b>PLAN DES PERIMETRES DE PROTECTION</b>  Echelle : 1/2500
Dressé le 03.02.2005	
Modifié le 20.06.2007	
	
Cabinet STOREZ Géomètre-Expert 115 rue du Gal de Gaulle B. P. 40053 14162 DIVES/MER Cedex Tel 02 31 24 35 15 Fax 02 31 24 38 98 storez.ge@wanadoo.fr	

REÇU LE  
 15 SEP. 2008  
 Mairie de Gonneville s/ Mer

-  *Périmètre de protection immédiate*
-  *Périmètre de protection rapprochée*
-  *Servitude de passage au profit de la parcelle cadastrée section C n° 90*

Annexe à l'arrêté préfectoral du 08 SEPTEMBRE 2008

Pour le Préfet  
 et par délégation  
 La Directrice Départementale  
 des Affaires Sanitaires et Sociales

  
 Maureen MAZAR

