

ELABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
CŒUR COTE FLEURIE

4.3. RÈGLEMENT



-PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 22/12/2012.

-Modification simplifiée n°1 approuvée le 23/11/2013

-Modification n°2 approuvée le 04/02/2017

-Modification n°3 approuvée le 24/01/2020

-Modification simplifiée n°4 approuvée le 26/03/2021

-Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire approuvant la modification n°5 du PLUi en date du :

Pour le Président, par délégation,
le 1er Vice-Président,

Michel MARESCOT



SOMMAIRE

1
DISPOSITIONS GENERALES 3

2
DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES URBAINES 20

ZONE UA
ZONE UB
ZONE UC
ZONE UE
ZONE UG
ZONE UT

3
DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES A URBANISER 109

ZONE 1AUC
ZONE 1AUE
ZONE 1AUG
ZONE 2AUCb

4
DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES AGRICOLES 165

5
DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES NATURELLES 184



1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES



1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- Le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes de Cœur Côte Fleurie, y compris en mer.

2. CADRE JURIDIQUE

DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC, RESTANT APPLICABLES MEME EN PRESENCE D'UN PLU

- Les dispositions du présent règlement s'appliquent en lieu et place des articles R. 111-1 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme (dit « Règlement National d'Urbanisme), à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-26 et R. 111-27 (sauf dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager ou de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), qui sont réputés d'ordre public.

- **Article R. 111-2 du Code de l'urbanisme** :
  - *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*
- **Article R. 111-4 du Code de l'urbanisme :**
  - *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*
- **Article R. 111-26 du Code de l'urbanisme :**
  - *« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »*
- **Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme :**
  - *« 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. »*



RECONSTRUCTION DES BATIMENTS DETRUITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

- Il est rappelé que les dispositions des articles L. 111-15 et L. 111-23 du Code de l'urbanisme demeurent applicables, sauf dans les secteurs soumis à risque de submersion marine. Elles permettent :
  - la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans,
  - la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs – sans extension – lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ADAPTATIONS MINEURES

- En application de l'article L.152-3 (ancienne référence : L. 123-1-9) du Code de l'urbanisme, « *Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes* ».

LOTISSEMENT OU CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

- Comme le permet l'article R. 151-21, le PLU s'oppose à ce que les règles du PLU soient appliquées à l'échelle de l'ensemble du projet**, sauf dans la zone 1AUE**. C'est donc chaque parcelle issue de la division qui servira de référence à l'application du présent règlement.

STATIONNEMENT

- En application de l'article L. 151-33, les places de stationnement exigées dans le cadre du présent règlement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.
- En outre, « *Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.* »
- En application de l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme :

  « *Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.*



Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat. »

CLOTURES

- A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable (article R. 421-12 du Code de l'urbanisme et délibération du Conseil Communautaire du 27 septembre 2008).

PERMIS DE DEMOLIR

- Les démolitions sont soumises à Permis de démolir dans les communes de Deauville, Bénerville-sur-Mer, Blonville-sur-Mer, Tourgeville et Vauville en application de l'article R.421-27 et des délibérations des conseils municipaux de Deauville du 29 juin 2009, de Bénerville-sur-Mer du 21 novembre 2008, de Blonville-sur-Mer du 26 septembre 2019, de Tourgeville du 4 septembre 2020 et de Vauville du 4 septembre 2020.

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

- Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (ancienne référence : L.130-1).
- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraine le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du code forestier.
- Sauf application des dispositions des articles L.113-3 et suivants du code de l'urbanisme (ancienne référence : L.130-2), ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

- Ces éléments de paysage, identifiés au plan de zonage, sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.
- En application de l'article R. 421-23, les travaux ayant pour objet de les modifier ou les supprimer sont soumis à déclaration préalable.



- Les modalités de leur protection sont définies par les articles 13 des règlements de zones.
- Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme (ancienne référence : L 130-1) qui concerne les espaces boisés classés.

SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES

- Certaines communes (Deauville, Trouville-sur-Mer et Villers-sur-Mer), sont couvertes par des Sites Patrimoniaux Remarquables, qui correspondent aux anciens dispositifs de protection suivants : Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) et Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Ces documents valent servitudes d'utilité publique et sont annexés au PLUi.
- Les parties concernées sont marquées par un indice « z » accolé au nom de la zone ou du secteur.
- En cas de contradiction entre les dispositions du présent règlement et celles des règlements des Sites Patrimoniaux Remarquables (AVAP) de Deauville, Villers-sur-Mer et Trouville-sur-Mer, les dispositions des règlements des Sites Patrimoniaux Remarquables - ou autre document en tenant lieu - priment.

AUTRES LEGISLATIONS APPLICABLES ET PRISE EN COMPTE DES RISQUES

- Il est rappelé que les constructions peuvent être soumises à d'autres prescriptions établies au regard de législations indépendantes du droit de l'urbanisme : code civil, législation sur les installations classées, normes de construction, etc. Le constructeur devra s'assurer de leur respect.
- Certaines sont rappelées en annexe du présent PLU (voies classées à grande circulation, servitudes, zonages assainissement, etc.).
- Il convient en particulier de rappeler que le territoire est concerné par divers plans valant servitude d'utilité publique (et s'imposant donc également aux autorisations d'urbanisme), et pouvant réduire les droits à construire issus des règles du présent PLU :
  - le PEB
  - le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la basse vallée de la Touques,
  - le PER Mouvement de terrain des Vaches Noires
  - le PPR Mouvement de terrain du Mont Canisy
  - le PPR Mouvement de terrain du versant nord du Mont Canisy
  - le Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain de Trouville-Villerville-Criqueboeuf (arrêté préfectoral du 12 janvier 2022)
- Sans avoir valeur de servitude, **il convient de rappeler également aux constructeurs que le territoire est soumis à des risques, qui devront être pris en compte dans le cadre des projets**. L'ensemble de ces risques et aléas est décrit dans le rapport de présentation (Etat Initial de l'Environnement) et dans les annexes. En application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »* :



- risque de submersion marine ;
- zones inondables par débordement des cours d'eau ;
- zones inondables par remontée de nappe phréatique ;
- ruissellements ;
- risques de chute de blocs rocheux ;
- mouvements de terrain ;
- présence de marnières et cavités souterraines.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- Le territoire est partagé entre des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles et forestières. Certaines zones comprennent des « secteurs », pour lesquels certaines dispositions de la zone diffèrent.
- **Les zones urbaines (zones « U »)**
  - Ces zones déjà bâties disposent d'équipements existants ou en cours de réalisation permettant d'accueillir immédiatement de nouvelles constructions.
  - Le règlement comporte 6 zones urbaines : UA – UB – UC – UE – UG - UT
- **Les zones à urbaniser (zones « AU »)**
  - Ces zones sont situées dans le prolongement immédiat de l'enveloppe urbaine existante, et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui complètent les règlements.
  - Ces zones, actuellement non urbanisées, ont vocation à être ouvertes à l'urbanisation.
  - Les voies publiques et réseaux situés à proximité immédiate de cette zone disposent d'une capacité suffisante pour la desservir.
  - Le règlement comporte 4 zones : 1AUC, 1AUG et 2AUCb, à vocation principalement résidentielle, et 1AUE, à vocation économique.
- **La zone agricole (« zone A »)**
  - Elle concerne les terrains dédiés à l'activité agricole. Elle comporte des micro-secteurs bâtis (Asb - Ae) ou nouveaux (Anh), et des constructions isolées qui n'ont plus toujours une vocation agricole.
- **La zone naturelle (« zone N »)**
  - Elle présente un caractère naturel à protéger, mais comporte des micro-secteurs bâtis (Nsb), et des constructions isolées de toutes destinations.

4. CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PLU



- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent PLU, les autorisations d'urbanisme ne pourront être accordées que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec les règles du PLU, ou qui sont sans effet à son égard, sauf si le règlement prévoit explicitement les conditions d'implantations pour les constructions existantes non conformes.

5. SERVITUDES : EMPLACEMENTS RESERVES ET PROGRAMMES DE LOGEMENT

- Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou à la réalisation d'un programme de logement défini dans un objectif de mixité sociale, prévus à l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, sont figurés au plan de zonage par des trames dont la signification et le bénéficiaire sont indiqués par le tableau figurant sur ce plan.
- A l'exception des autorisations accordées à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
- Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

6. ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Certaines parties du territoire sont couvertes à la fois par le présent règlement et une orientation d'aménagement et de programmation.
- Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité, et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.
- Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine toujours des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles, avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.
- Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

7. REGLEMENTS DES LOTISSEMENTS

- Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement, un cahier des charges ou autre document adossé au lotissement de plus de 10 ans sont caduques conformément à la loi ALUR entrée en



vigueur le 27 mars 2014.

- De manière transitoire, seuls les règlements de lotissement qui avaient été dûment approuvés par la collectivité avant le 27 mars 2014 restent opposables dans la période limitée à 10 ans.



8. DEFINITIONS

ACCES

- L'accès constitue la partie de l'alignement – c'est-à-dire de la limite entre la voie ou l'emprise publique et le terrain – permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

- Sont considérés comme affouillements et exhaussements, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

ALIGNEMENT

- L'alignement constitue la délimitation du domaine public (y compris le domaine public maritime) ou privé au droit des terrains riverains.

ANNEXE

- Partie non accolée à la construction principale, accessoire à celle-ci, et dont la superficie ne peut excéder :
  - 20 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol pour les zones urbaines et à urbaniser.
  - 50 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol pour les zones agricoles et naturelles.
- Toute construction d'une superficie supérieure, même si elle est accessoire, ne sera pas considérée comme une annexe. Elle devra respecter les dispositions applicables aux constructions (construction non accolée) ou aux extensions (construction accolée).

ARCHITECTURE DU PAYS D'AUGE

- L'architecture du Pays d'Auge, tel qu'il est représenté dans l'arrière-pays, ne présente pas l'uniformité que peuvent présenter d'autres secteurs de la Normandie.
- Elle se caractérise par le recours fréquent à certains matériaux, types de toitures, éléments de façade.
- <u>Gabarits et volumes :</u> Différents types de volumes et de gabarits sont présents, caractéristiques des fonctions initiales des constructions :
  - Longères : volumes simples, constructions souvent basses (R+comble), longues, dans lesquelles la toiture occupe une place importante ;
  - Constructions de maîtres : volumes simples, rectangulaires, avec des hauteurs plus importantes (R+1+comble)
  - Constructions d'inspiration plus néo-normande, avec des volumes complexes et de fortes pentes de toiture.
- <u>Toitures :</u>
  - Forme : deux pentes ou demi-croupe, des débords de toiture, et des lucarnes rampantes ;



ponctuellement toits mansarts sur les constructions de type « maison de maître ».

- Matériaux : chaume sur les longères uniquement, ardoise, tuile plate nuancée.

- Façades :
  - Elles sont toujours ornementées, grâce à la présence de plusieurs matériaux en façade
  - matériaux : elles sont souvent composées de plusieurs matériaux, choisi parmi : la brique, la chaux, la pierre de pays, bois. La brique et la pierre sont utilisées soit pour les murs de façades ou uniquement sur des parties de façade : chainages d'angle, encadrements de baies, soubassement…

ATTIQUE

- Dernier(s) niveau(x) de la construction en retrait continu sur tout le linéaire d'au moins une des façades. Ce retrait devra au minimum être égal à :

  -zones UA et UB (R+2+2 attiques) : 1,50m

  -zones UC et UG (R+1 attique et R+1+1 attique) : 1m

BALCON – LOGGIA – TERRASSE – BOW-WINDOW

BALCON

- Plateforme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade et fermé par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment

LOGGIA

- Une loggia est un balcon couvert en retrait par rapport au nu de la façade. On ne compte qu'un seul garde-corps à l'avant, avec des murs sur les côtés.

BOW-WINDOW (ORIEL)

- Lorsqu'il s'agit d'un espace appartenant sans cloisonnement à une pièce et qui est clos de fenêtres en saillie de façade on parle de bow-window (ou oriel), ce qui n'est pas à proprement parler un balcon, même s'il est en encorbellement.

TERRASSE

- Une terrasse est un élément de l'architecture d'un bâtiment (maison, immeuble...) qui se trouve à l'extérieur de celui-ci. C'est une surface externe se trouvant au rez-de-chaussée ou à un étage de l'édifice. À la différence d'un balcon, une terrasse se trouve sur l'avancée de l'étage inférieur, ou du sol lui-même en rez-de-chaussée.

CHASSIS

- Le châssis d'une fenêtre désigne le cadre qui supporte le vitrage.

CONSTRUCTION



- Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction (exemples : clôture, bâtiment, terrasse, piscine, etc.), à l'exception des garde-corps.

DENSITE

- La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

HABITATION

- Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les résidences de tourisme et les chambres d'hôtes et gîtes.

HÉBERGEMENT HÔTELIER

- Cette vocation comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, à condition de proposer des services communs et dont la vocation est un hébergement temporaire, à la nuité.

COMMERCE

- Il s'agit de constructions où sont exercées des activités de vente de services ou de produits, y compris lorsque ceux-ci sont fabriqués ou transformés sur place (boulangeries, boucheries, charcuteries, etc.), directement accessibles à la clientèle.
- Les activités de vente de services peuvent être distinguées de la vente de produits.
- Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 30 % de la surface de plancher totale.

ARTISANAT

- Il s'agit des constructions où sont exercées principalement des activités de production, transformation, réparation ou prestations de services relevant de l'artisanat. S'ils peuvent recevoir de la clientèle, cette vocation doit rester marginale par rapport aux autres activités précitées.
- Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 30 % de la surface de plancher totale.

BUREAUX

- Il s'agit de constructions où sont principalement exercées des fonctions de direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ou tout autre activité ne constituant ni du commerce, ni de l'artisanat, ni de l'entreposage tels que définis ci-avant.

INDUSTRIE

- Il s'agit des constructions principalement affectées à la fabrication industrielle de produits.
- Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 30 % de la surface de plancher totale.



ENTREPÔT

- Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers aux sein de ces locaux, y compris lorsque les locaux sont liés à une autre activité, si leur surface de plancher excède 30 % de la surface de plancher totale des constructions.

EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Il s'agit des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public.

EXPLOITATION AGRICOLE

- Il s'agit de toutes les constructions directement nécessaires pour l'exercice d'une activité agricole : haras, granges, hangars, écuries, stabulations, etc.
- Les activités accessoires directement liées (transformation, vente, logement de l'exploitant) peuvent être parfois admises sous conditions (cf. article 2).

DESSERTE PAR LES VOIES

- Sont considérées comme des voies au sens des articles 3 et 6, toutes les voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile. Elles comprennent la chaussée et ses dépendances, telles les trottoirs, bandes engazonnées, pistes cyclables, etc.
- Les espaces de circulations réalisés à l'intérieur d'un terrain et les chemins piétons ne sont pas considérés comme des voies.

EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (y compris les terrasses perméables ou non et débords de toit).

EMPRISES PUBLIQUES

- Sont considérées comme des emprises publiques au sens de l'article 6 toutes les surfaces faisant partie du domaine public de la commune : places, jardins publics, … ou ayant vocation à entrer dans le domaine public : emplacements réservés pour création ou aménagements de voies et espaces publics.

EXTENSION EN ZONES URBAINES OU À URBANISER

- Une extension est un agrandissement de la construction existante accolé à celle-ci, dans son prolongement vertical, et/ou horizontal, quelle que soit sa taille.

EXTENSION EN ZONE A, N ET POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA LOI LITTORAL

- Une extension est un agrandissement de la construction existante accolé à celle-ci, dans son prolongement vertical, et/ou horizontal, dont la dimension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant.



EXTENSION DE L'URBANISATION

- Cette notion issue de la loi Littoral est évolutive en fonction des décisions jurisprudentielles. Elle peut être définie comme l'extension ou le renforcement significatif de l'espace déjà urbanisé, voire même une modification importante des caractéristiques d'un quartier existant.
- En application de la loi Littoral (article L. 121-8 et 5 du Code de l'urbanisme) elle n'est possible qu'au sein, ou dans le prolongement, des villages et agglomérations (identifiés en U dans le présent PLU), et doit être limitée dans des espaces proches du rivage.
- Dans les zones agricoles et naturelles, toute nouvelle construction, ou extension importante d'une construction existante pourrait être qualifiée d'extension de l'urbanisation en fonction de l'état existant, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines (L.121-10 du code de l'urbanisme).
- Le PLU identifie des micro secteurs plus densément bâtis ne présentant plus le caractère d'espaces tout à fait naturels ou agricoles du fait de la densité bâtie, au sein desquels de nouvelles constructions, en dents creuses et non au-delà de l'enveloppe constituée pour les bâtiments existants, pourraient, si elles sont réalisées dans le respect de la densité des constructions existantes, ne pas constituer une extension de l'urbanisation.

FAÇADE

- Est considérée comme « façade » toutes les faces verticales en élévation d'un bâtiment.
- Le « nu de la façade », le plan de référence, souvent vertical, correspondant à la surface de parement du mur de façade d'un bâtiment.

HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel (TN).
- Pour l'application de l'article 10 :

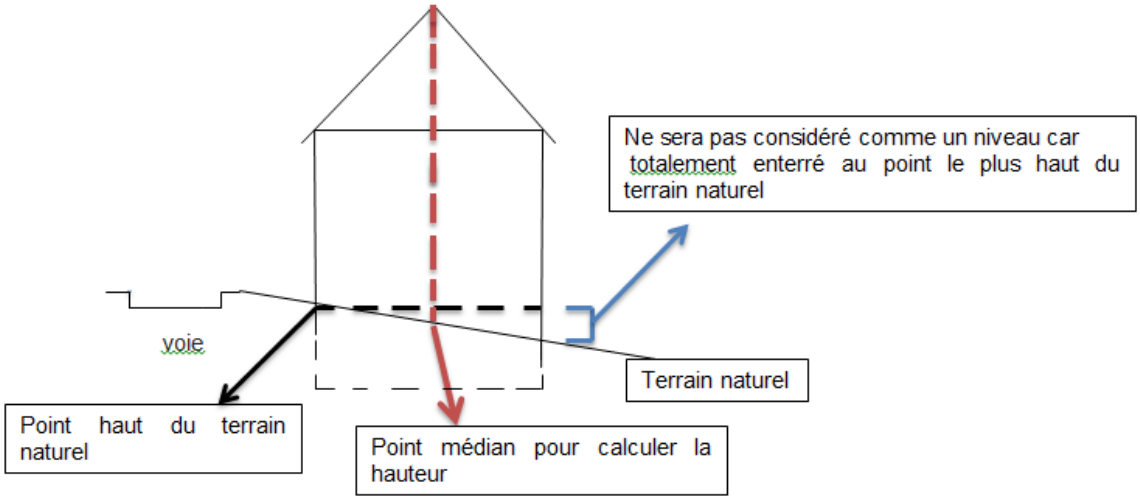
  Les sous-sols surélevés en tout ou partie au-dessus du terrain naturel constituent un niveau au sens de l'article 10.

  Pour les terrains en pente de plus de 5°, la hauteur est mesurée au point médian de la construction pris par rapport au niveau du TN avant travaux, et le nombre de niveaux sera compté à partir du point haut de la pente dans l'emprise de la construction. Tout dépassement de ce point haut comptera comme un niveau.

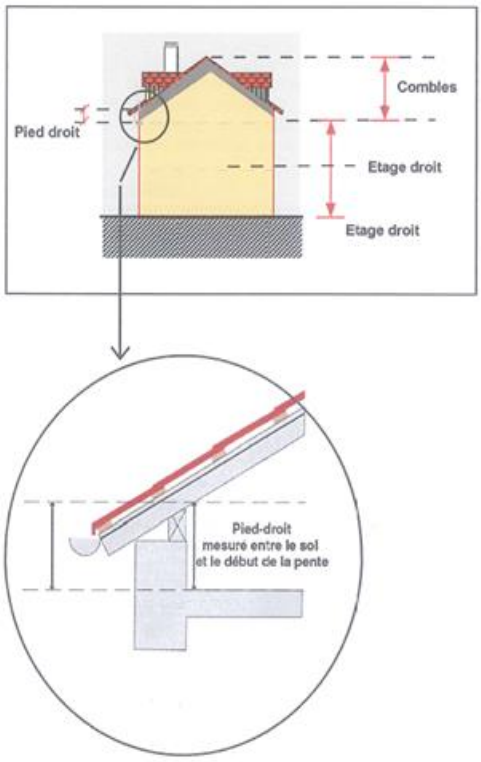
  Est qualifié de « comble » l'espace compris entre le plancher haut et la toiture du bâtiment, à condition que le pied droit ne dépasse pas un mètre. Si le pied droit présente une hauteur supérieure à un mètre, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.



•Règle des hauteurs et du calcul du nombre de niveaux pour les terrains en pente de plus de 5°



•Qu' est-ce qu'un comble ?



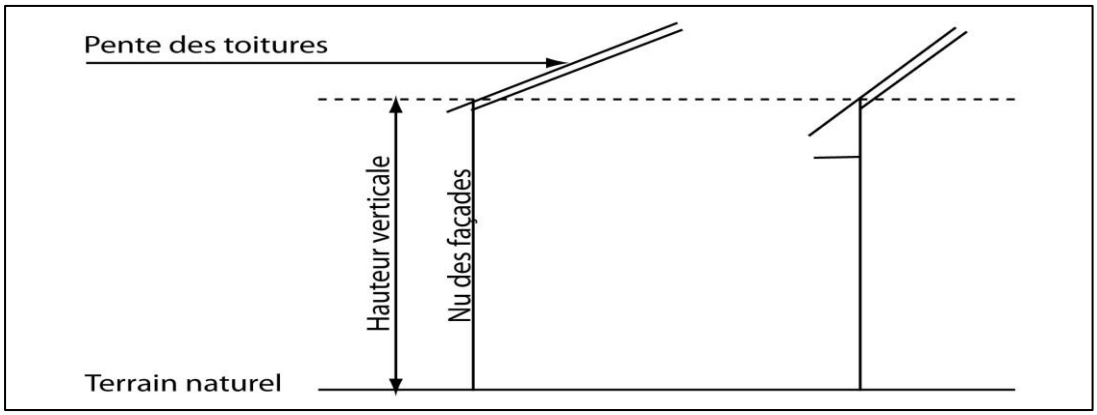


HAUTEUR PLAFOND

Il s'agit de la hauteur décomptée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage et qui inclut donc les combles, et les constructions en surélévation à l'exception des souches de cheminée.

HAUTEUR VERTICALE

- Elle est mesurée au nu de la façade, du terrain naturel au point de rencontre, matérialisé ou non, avec le nu de la toiture.
- En cas de toiture terrasse, elle ne comprend pas les gardes corps.



HEBERGE

- Il s'agit de la ligne correspondant à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale. Dans le cas de bâtiments contigus et de hauteurs inégales, l'héberge est le niveau jusqu'où le mur est considéré comme mitoyen.
- L'implantation dans la limite des héberges des bâtiments avoisinants interdit tout débordement de la construction nouvelle au-delà de la partie du mur qui dépasse la construction la plus basse.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN (ARTICLE 8)

- Les règles d'implantation sont établies de sorte à garantir l'ensoleillement des pièces d'habitation.

LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

- Il s'agit des limites de terrain autres que celles constituées par l'alignement.

LIMITE SÉPARATIVE LATÉRALE

- Toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement, et qui sépare le terrain d'un terrain mitoyen.



AUTRES LIMITES SÉPARATIVES

- Les autres limites, qui n'aboutissent pas à l'alignement, sont considérées comme des limites de fond de parcelle.

LUCARNE

- Ouverture aménagée dans un plan de toiture, dont la baie est verticale et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. Dans le cadre du règlement, la taille de la lucarne ne comprend pas la couverture en débord de toit.

MARGE DE RETRAIT

- Il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives.
- Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir du nu des façades des constructions, jusqu'à l'alignement ou aux limites séparatives.

PIGNON

- Mur extérieur d'un bâtiment dont la partie supérieure épouse celle de la pente des combles, indépendamment de l'existence ou de l'absence d'ouvertures dans ce mur.

SAILLIE

- Elément de construction qui est situé en débord par rapport au nu de la façade : bow-windows, balcons, débord de toiture, etc.

SURFACE DE PLANCHER

- Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.
- Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

TERRAIN

- Constitue un terrain une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou à une personne déclarant sur l'honneur être titrée sur ces parcelles.
- Il est dit « traversant » lorsque qu'au moins deux limites sont contiguës à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

TERRAIN NATUREL

- Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de réglage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.
- La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel.



TRAVAUX D'ENTRETIEN

- Interventions sur une construction existante **de conservation ou de réparation**, sans augmentation de son volume (exemples : extension et surélévation interdites…).
- Exemples de travaux d'entretien : travaux de ravalement, changement du matériau des fenêtres existantes…

TRAVAUX DE RÉHABILITATION LÉGÈRE

- Interventions sur une construction existante, **en vue de l'améliorer, de l'adapter,** sans augmentation de son volume (exemples : extension et surélévation interdites…).
- Exemples de travaux de réhabilitation légère : création d'une nouvelle ouverture en façade, isolation extérieure, travaux de mise aux normes ou de sécurité…



2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

La zone UA correspond aux centres anciens des communes littorales, présentant mixité des fonctions urbaines et une certaine densité.

La lecture de ce règlement doit être complétée par celle des règlements des servitudes, par celle du dossier des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que celle des documents liés aux risques et nuisances annexés au PLUi.

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans la bande de précaution derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions marines :
  - Les aménagements (lotissement,…) ;
  - Les nouvelles constructions, sauf :
    - les extensions (moins de 10 m² SP) d'adaptation (accessibilité PMR, mise aux normes, sécurité…) des constructions existantes ;
    - la création d'une zone refuge (moins de 20 m² SP, à l'étage) pour une construction de plain-pied;
    - les travaux (sans augmentation de la surface de plancher) de restructuration, d'entretien, de réfection;
    - les constructions ou installations exigeant la proximité immédiate de l'eau au sens de la loi Littoral, sous condition de niveau de plancher situé 1 m au-dessus du terrain naturel ou à plus de 20 cm au-dessus du niveau de référence centennal ;
    - les reconstructions après sinistre non liés à l'aléa submersion, sous condition de niveau de plancher situé 1 m au-dessus du terrain naturel ou à plus de 20 cm au-dessus du niveau de référence centennal
    - les infrastructures et constructions (sans hébergement) destinées à valoriser le milieu naturel, sous condition de niveau de plancher situé 1 m au-dessus du terrain naturel ou à plus de 20 cm au-dessus du niveau de référence centennal ;
    - les changements de destination sans création d'hébergement ;
    - les clôtures permettant le libre écoulement des eaux ;
  - les extensions non destinées à l'adaptation (cf. ci avant), y compris les vérandas, d'une construction existante ;
  - la création d'une annexe ;
  - les constructions et extensions des constructions nécessaires à l'amélioration des prestations des campings existants ;
  - la création et l'extension d'Etablissements Recevant du Public ;
  - un nouveau siège d'exploitation agricole :

- la construction ou l'extension d'un bâtiment agricole destiné ou non à l'hébergement (hommes ou animaux) ;
- les changements de destination avec création d'hébergement ;
- les affouillements, piscines non couvertes, plans d'eau, bassins ;

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
  - Quelle que soit leur destination,
  - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à vocation d'entrepôts ;
- Le long des axes identifiés au plan de zonage :
  - par un filet bleu : le changement de destination des commerces en services, ou toute autre destination ;
  - par un filet marron : le changement de destination des commerces et des services en toute autre destination.
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois ;
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes ;
- Les abris de fortune.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : *Les « locaux accessoires », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.*

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce, à condition :
  - que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation,

notamment de camions,…) et du risque créé.

- Dans le secteur marqué au plan de zonage par un « # », les constructions destinées au logement, à condition :
  - pour les opérations créant plus de 500 m² de surface de plancher, que l'opération comprenne au moins 50 % de logements dont la superficie est supérieure à 50 m², dont 25% supérieurs à 70 m² ;
- Dans le secteur marqué au plan de zonage par un « # » à Villerville, les constructions destinées au logement, à condition :
  - Pour les opérations de plus de 500 m2 de surface de plancher, que l'opération comprenne au moins 40% de logements dont la superficie est comprise entre 60 et 80 m2.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
  - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
  - ou à la réalisation d'aménagements publics (hydrauliques, paysagers, infrastructures routières, espaces publics, etc.)

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour l'application du présent article, l'accès constitue la partie de l'alignement permettant aux véhicules motorisés d'accéder au terrain.

3.1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile sur une voie telle que définie au Titre I, ou disposer d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de servitude de passage, à VILLERS-SUR-MER, la largeur minimum de l'accès est de 4 mètres.
- Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.
  La largeur minimum des accès est de 3 mètres.

3.2. DESSERTE PAR LES VOIRIES PUBLIQUES ET PRIVEES

3.2.1. DISPOSITION GENERALE

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis des voies telles que définies au Titre I répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies de desserte et d'accès, de défense contre l'incendie et de protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.2. VOIES NOUVELLES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE PUBLIQUE

- Elles doivent :
  - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
    - 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique (mais non en impasse),
    - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
  - et prévoir :
    - une intégration adaptée à son environnement, grâce à un traitement adéquat de la chaussée et de ses abords ;
    - les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50 mètre ;
    - et l'espace nécessaire au raccordement ultérieur de cette voirie avec les opérations mitoyennes prévues ou possibles.
- Lorsqu'elles desservent une opération créant plus de 1500 m^2 de surface de plancher, elles doivent en outre prévoir :
  - des espaces de plantations, dont la surface totale doit constituer au moins 10% des surfaces totales dédiées aux circulations (chaussée et aménagements).
- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
  - Pour les voies dont la longueur inférieure à 50 mètres, d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules ;
  - Pour celles dont la longueur est supérieure à 50 mètres, de prévoir une aire de retournement.

ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. GESTION DE L'EAU

4.1.1. EAUX USEES

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau d'eaux pluviales est interdite.
- Le rejet des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement collectif est soumis à l'accord de l'autorité compétente, dans les conditions prévues à l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique.

4.1.2. EAUX PLUVIALES

- Les constructions, installations et aménagements doivent respecter le zonage et le règlement des

eaux pluviales en vigueur.

- La construction et les aménagements doivent être conçus de sorte à ce que les eaux pluviales résiduelles soient rejetées dans le réseau collecteur ou vers les ouvrages, naturels ou non (noue, bassin de rétention, etc.) de recueil des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les surfaces de stationnement de plus de 100 m² doivent être équipées de débourbeur/déshuileur en amont de tout rejet d'eau.

4.1.3. EAU POTABLE

- Les bâtiments (hors bâtiments annexes ou techniques ne le nécessitant pas) doivent être raccordés au réseau d'eau potable.

4.2. ÉLECTRICITE – TELECOMMUNICATIONS

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent pouvoir être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3. DECHETS

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
  - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
  - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri.
- En outre, les points de collecte, situés en limite de voirie, doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère et un aménagement destiné à limiter les nuisances.

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non règlementé

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Le présent article est applicable aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux chemins et voies privées ouverts à la circulation automobile.

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

L'article 6 ne s'applique pas aux murs, saillies d'une profondeur inférieure à 1,20 mètre (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.), ni aux travaux d'isolation par l'extérieur, qui doivent cependant respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

6.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - à l'alignement.

6.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons d'harmonie, notamment avec l'implantation des constructions existantes sur les terrains avoisinants.
- L'implantation doit se faire par rapport à la servitude d'alignement quand elle figure au règlement graphique.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée au paragraphe 6.1, le nu des façades des extensions peut être implanté :
  - Dans le respect des dispositions précédentes,
  - Ou dans le prolongement latéral et/ou vertical de la construction existante.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'article 6.1 et 6.2 sont applicables sur l'ensemble des voies bordant le terrain.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés :
  - A l'alignement,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Les ouvrages techniques (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés :
  - A l'alignement,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Implantation par rapport à la voie ferrée :
  - Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ferroviaire, ainsi que les constructions annexes liées à d'autres destinations,

doivent être implantés avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la voie ferrée ;

- Toutes les autres constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la voie ferrée.

- Implantation par rapport aux cours d'eau et rivières :
  - Les constructions, installations, et aménagements (à l'exception des aménagements cyclables) doivent être implantés avec un retrait :
    - d'au moins 5 mètres au-delà du chemin de halage ou à défaut par rapport au point haut des berges des cours d'eau (correspondant au début de rupture de la pente) ;
    - d'au moins 15 mètres au-delà du chemin de halage ou à défaut par rapport au point haut des berges de la Touques (correspondant au début de rupture de la pente).

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Sont appelées « limites séparatives latérales » toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement.

7.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES, DANS UNE BANDE DE 15 M A COMPTER DE L'ALIGNEMENT

- A l'exception du secteur UAb, le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - sur toutes les limites séparatives latérales.
  - Lorsque la distance entre les deux limites séparatives latérales est supérieure à 15 m, la construction pourra s'implanter sur une seule des limites séparatives latérales.
- Dans le secteur UAb, le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - Avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur verticale du nu de la façade de la construction neuve,
  - Et avec un minimum de 5 mètres.

7.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES, AU-DELA DE LA BANDE DE 15 M A COMPTER DE L'ALIGNEMENT

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - en retrait,
  - ou sur les limites séparatives latérales :
    - dans la limite des héberges d'une construction mitoyenne existante,
    - ou si la nouvelle construction a une hauteur verticale inférieure ou égale à 2,50 m et 5 m de hauteur plafond en cas de toit en pente, et 3,50 m de hauteur verticale en cas de toit-terrasse.

7.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - en retrait,
  - ou sur la/les limites(s) séparative(s), à condition :
    - de constituer une construction annexe,
    - et d'avoir une hauteur verticale inférieure ou égale à 2,50 m et 5 m de hauteur plafond en cas de toit en pente, et 3,50 m de hauteur verticale en cas de toit-terrasse.

7.3. CALCUL DU RETRAIT

- Lorsqu'il est en retrait, le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté avec une distance au moins égale à :
  - la moitié de la hauteur verticale de la construction nouvelle, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées aux paragraphes 7.1 à 7.3, le nu des façades des extensions peut être implanté :
  - Dans le respect des dispositions précédentes,
  - Ou dans le prolongement latéral et/ou vertical de la construction existante.
- Aucune construction n'est autorisée sur l'emprise des voies privées non ouvertes à la circulation publique.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés :
  - Sur les limites séparatives,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Les ouvrages techniques (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés :
  - Sur les limites séparatives,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- La distance séparant les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la verticale la plus élevée sans être inférieure à 3 mètres.

Elle est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche de la construction en vis-à-vis (partiel ou total) sans prendre en compte les débords de toiture, les terrasses au sol, les piscines enterrées non couvertes, les balcons d'une profondeur inférieure à 1,20 m.

- La disposition précédente ne s'applique pas entre les piscines enterrées non couvertes et les terrasses.
- La distance entre une construction principale et une construction annexe n'est pas réglementée.
- Les ouvrages techniques et les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas règlementés.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

- Non règlementé

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque la partie de terrain naturel emprise de la construction présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

- A l'exception du secteur UAb, la hauteur plafond des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
  - 16,50 mètres
  - et 5 niveaux (R+2+ 2 combles ou attiques)
    - La réalisation de 2 niveaux de combles n'est possible que si la construction comporte deux niveaux d'étage. A défaut, un seul niveau de comble est autorisé.
- Dans le secteur UAb, la hauteur plafond des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
  - 14 mètres
  - et 5 niveaux (R+2+ 2 combles ou attiques)
    - La réalisation de 2 niveaux de combles n'est possible que si la construction comporte deux niveaux d'étage. A défaut, un seul niveau de comble est autorisé.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

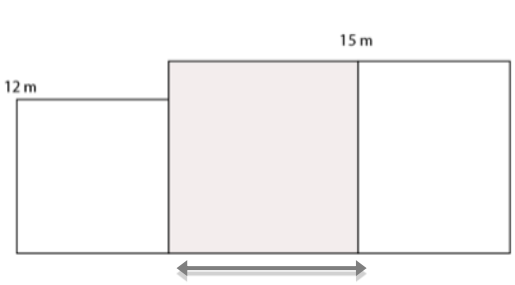
- Lorsque la construction est adossée à deux constructions dont la hauteur est inférieure à 16,50 m, la hauteur plafond de la nouvelle construction, hors éléments techniques de superstructure, est limitée à :

- 13,50 mètres ou la hauteur des constructions existantes auxquelles la construction est adossée, si celle-ci est comprise entre 13,50 et 16,50 mètres ;
- et 4 niveaux (R+2+1 comble ou attique) ;

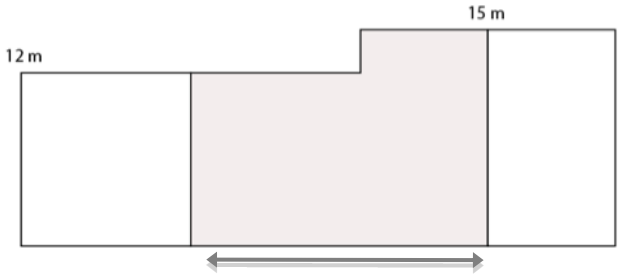
- Lorsque la construction est adossée à au moins une construction dont la hauteur est supérieure à 16,50 m, la hauteur plafond de la construction, hors éléments techniques de superstructure, est limitée à :
  - 19,50 mètres, et 6 niveaux (R+3+2 combles ou attiques).
  - sans pouvoir dépasser l'héberge de la construction existante à laquelle elle est adossée.
- Lorsque la nouvelle construction est adossée à deux constructions de hauteurs différentes, les dispositions des deux paragraphes précédents s'appliquent de la manière suivante :
  - la hauteur la plus importante des hauteurs maximales possibles peut être appliquée sur tout le linéaire de façade de la nouvelle construction, lorsque celui-ci est inférieur ou égale à 20 m ;
  - la hauteur la plus importante des hauteurs maximales possibles peut être appliquée :
    - sur la moitié au plus du linéaire de façade de la nouvelle construction, lorsque celui-ci est supérieur à 20 mètres ;
    - à DEAUVILLE, si la largeur du linéaire de façade est supérieure à 20 mètres, la hauteur la plus importante des hauteurs maximales possibles peut être appliquée avec un rattrapage de hauteur au minimum sur une largeur de 5 mètres par rapport à la construction voisine.

Schémas illustratifs (hors Deauville)

Hauteur plafond entre deux constructions plus basses

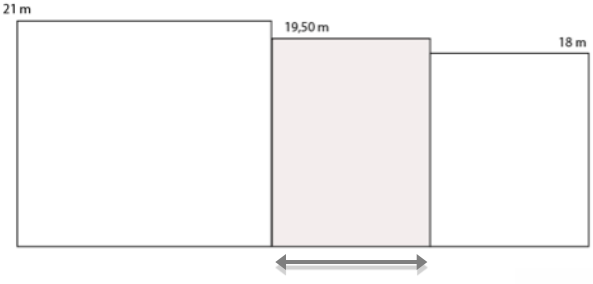


< 20 m

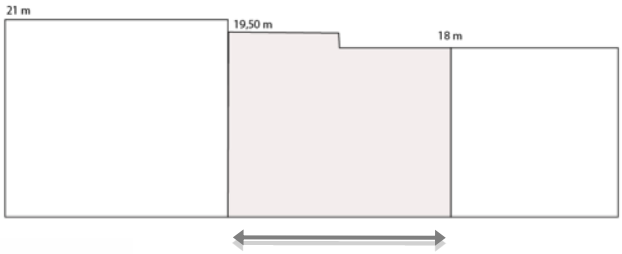


> 20 m

Hauteur plafond entre deux constructions plus élevées



< 20 m



> 20 m

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Sauf dans les périmètres des ZPPAUP et AVAP, demeurent les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21 du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet. La rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU est : « 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. »*

11.1. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUS LES PROJETS

11.1.1. PRINCIPES GENERAUX

- Toute référence à un style architectural étranger au territoire est interdite (par exemple : le mas provençal).
- Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses.

11.1.2. FAÇADES ET OUVERTURES

- Elles doivent être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble, sauf lorsque le caractère aléatoire des ouvertures (en particulier leur taille) fait partie du projet architectural global.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Balcons-terrasses-loggias :
  - La longueur cumulée des balcons ne peut excéder, sur une même rangée, la moitié de la longueur de la façade.
  - Les balcons, terrasses et loggias doivent s'intégrer à un parti architectural global et leurs proportions ne doivent pas remettre en cause l'harmonie de la composition de la façade.

11.1.3. TEINTES

- Le choix des teintes doit permettre la bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et paysager.

11.1.4. TOITURES

- Pour les toits à la mansart, la pente du brisis doit être comprise entre 70° et 80°.
- Pour les pentes de toiture de plus de 30°, un débord de toiture de 0,30 à 0,80 m doit être prévu, sauf impossibilité en limite séparative.
- Matériaux :
  - La tuile canal est interdite.
  - Ils doivent garantir la bonne insertion du projet dans son environnement, au regard notamment des constructions avoisinantes et du couvert paysager.

- Le choix des matériaux doit être en cohérence avec le parti architectural global.

- Ouvertures de toit :
  - Elles doivent être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble qui prend en compte les rythmes et les implantations des ouvertures de la façade.
  - Les lucarnes :
    - ne doivent pas être plus grandes que les fenêtres principales des niveaux inférieurs ;
    - ne doivent pas dépasser la hauteur du faîtage ;
    - ne doivent pas constituer plus des 2/3 du linéaire de façade.
  - Les fenêtres de toit, ou assimilées :
    - **Sur les toitures en ardoises** :
    - doivent être encastrées dans le rampant de la toiture et être verticales ;
    - doivent avoir une surface limitée à 114x118 cm,
    - et ne pas excéder 1 fenêtre de toit par tranche entamée de 40 m² de rampant, rapportée à 30m² de rampant dans les cas où le châssis de toit, n'est visible ni du domaine public, ni des voies privées.
      - si cela s'inscrit dans une composition d'ensemble, l'installation de 2 dispositifs de même taille superposés est autorisée, dans le respect des trois conditions cumulatives précédentes.

    - **Sur les toitures en tuiles et autres matériaux** :
    - doivent être encastrées dans le rampant de la toiture,
    - doivent avoir une surface limitée à 114x118 cm,
    - et ne pas excéder 1 fenêtre de toit (ou assimilé) par tranche entamée de 40 m² de rampant, rapportée à 30m² de rampant dans les cas où le châssis de toit, n'est visible ni du domaine public, ni des voies privées.

11.1.5. ÉLEMENTS TECHNIQUES

- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- Les éléments techniques tels que cages d'ascenseur, antennes téléphoniques et boitiers électriques doivent être intégrés dans le volume de la construction, ou inclus dans une construction annexe en harmonie avec la construction principale.
- Les gouttières et descentes de gouttière doivent être le moins perceptibles possible (couleurs, emplacement).

11.2. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

11.2.1. PRINCIPE GENERAL

- Les nouvelles constructions (hors extension des constructions existantes) ne peuvent pas mélanger des partis architecturaux faisant référence à plusieurs styles distincts.

11.2.2. TOITURES

- Toutes les formes de toiture sont autorisées.
- Panneaux solaires et photovoltaïques
  - Ils doivent :
    - être totalement intégrés à la conception architecturale du bâtiment ;
    - avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture ;
  - De plus :
    - si la toiture est inclinée, les panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement être parallèles à la toiture ;
    - si la toiture est plate (pente < 5%), les panneaux photovoltaïques peuvent ne pas être parallèles à la toiture

11.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXTENSIONS ET/OU TRANSFORMATIONS D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

11.3.1. PRINCIPE GENERAL RELATIF AUX EXTENSIONS

- Les extensions doivent :
  - soit reprendre la logique volumétrique, architecturale, et ornementale – le cas échéant – de la construction sur laquelle elle se greffe.

    Dans le cas d'une extension importante – c'est-à-dire aux proportions au moins identiques à celles de la construction initiale -, la toiture de l'extension devra être traitée avec les mêmes matériaux que ceux de la construction d'origine ;
  - soit afficher un parti architectural radicalement différent et contemporain.

11.3.2. FAÇADES ET OUVERTURES

- L'isolation par l'extérieur est interdite :
  - sur les façades en brique et en pierre,
  - sur les colombages et ornementations en façade.
- La fermeture des balcons et loggias est interdite.
- Le choix des matériaux doit être en harmonie avec ceux de la construction initiale en cas d'extension, et l'architecture de la construction.

11.3.3. PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

- Ils doivent avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture ;
- De plus :
  - si la toiture est inclinée, les panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement être parallèles à la toiture ;
  - si la toiture est plate (pente < 5%), les panneaux photovoltaïques peuvent ne pas être parallèles à la toiture

11.4. CLOTURES

11.4.1. ASPECT ET MATERIAUX

- Elles doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie ou d'un mur. A DEAUVILLE et à VILLERS-SUR-MER, les murs ne sont autorisés qu'à condition d'être existants à la date d'approbation du présent PLU.
- Le dispositif à claire-voie :
  - peut être doublé d'une haie composée d'essences locales (en cas de grillage, il s'agit d'une obligation). Aucun autre dispositif d'occultation n'est autorisé ;
  - peut comprendre un mur de soubassement ;
  - doit être composé d'au moins 1/3 de « vide » ;
  - ne peut pas être en PVC.
- Les murs sont autorisés :
  - pour toute la clôture sur rue.

    Ils sont admis sur les limites séparatives si la clôture sur rue est également constituée d'un mur ;
  - et à condition d'être réalisés en pierre ou en brique.
- L'emploi de crépis sur les murs en pierre ou en brique est interdit, sauf réhabilitation de murs en briques creuses qui nécessitent d'être recouverts.

11.4.2. HAUTEUR

- La hauteur totale est limitée à 2 m (sauf pour les murs existants à la date d'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure à 2m et qui nécessitent une restauration ou une extension dans le prolongement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit),
- dont 0,60 m pour le mur de soubassement, le cas échéant.

11.5. ANNEXES

11.5.1. PRINCIPE GENERAL

- Les volumes et matériaux doivent maintenir une harmonie générale avec la construction principale.

11.5.2. ABRIS DE JARDIN

- Le nombre d'abris de jardin autorisé par terrain est limité à un.

11.5.3. AUTRES ANNEXES

- Pour l'application du présent article, les autres annexes sont assimilées à :
  - des extensions en cas d'annexe accolée à une construction ;
  - ou à des constructions à part entière en cas d'annexe non accolée.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. NOMBRE DE PLACES MINIMUM SELON LES CATEGORIES DE CONSTRUCTIONS

- Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraine la création d'un ou plusieurs nouveau(x) logement(s). En cas de transformation de places de stationnement en pièces habitables, il doit être créé autant de places qu'il y a de places supprimées.
- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée de plus de 25%. Ainsi, par exemple, pour une construction de 180 m² de surface de plancher, et qu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement devront donc être réalisées.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, à l'artisanat et au commerce devront également prévoir un stationnement suffisant pour livraisons, s'ajoutant aux places de stationnement exigées.
- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- En outre, pour les opérations de plus de 600 m² de surface de plancher, 1 place banalisée (place visiteurs) par tranche de 300 m² de surface de plancher réalisée au-delà.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER

- 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU BUREAU

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- En cas de création de bureau par changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU COMMERCE

- Jusqu'à 300 m² de surface de plancher : il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement ;
- Au-delà de 300 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

12.2. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Pour les constructions dont la surface de plancher créée est supérieure à 500 m², un local destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé. Sa superficie ne peut être inférieure à 1.5% de la surface de plancher totale du projet, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la superficie du local devra être adaptée à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.
- Ce local doit prendre la forme d'un local intégré à la construction ou d'un abri couvert extérieur.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. ESPACES BOISES CLASSES

- Les EBC identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

13.2. ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage (art L. 113-1) et les espaces boisés identifiés comme éléments de paysage protégés au titre de l'article L. 151-19 (ancienne référence : L. 123-1-5 III 2°) du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme (ancienne référence : L. 130-1).

13.3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'aménagement du terrain doit tenir compte des plantations existantes, en particulier des arbres de haute tige. Elles doivent être maintenues, ou, s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par des plantations équivalentes (nombre et rôle paysager).
- Les surfaces libres de toute construction et de circulation doivent être traitées en espaces verts plantés et paysagers, avec la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche (entamée de plus de 25%) de 100 m^2 de surface libre.
- Les plantations et les haies doublant les clôtures doivent être composées d'espèces indigènes (cf. liste des espèces recommandées en annexe).
- Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : brande de bruyère), sont proscrites.

13.4. AIRES DE STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 75 m^2 de terrain affecté au stationnement.

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non règlementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

La zone UB est une zone majoritairement résidentielle mais pouvant comprendre également quelques commerces, services, bureaux… Elle est composée d'immeubles collectifs souvent assez récents, implantées majoritairement sur de larges parcelles.

- *Le secteur UBa, correspond aux secteurs résidentiels, implantés sur de larges parcelles, en secteur littoral ;*
- *Le secteur UBb, correspond aux secteurs implantés sur les coteaux des collines.*

La lecture de ce règlement doit être complétée par celle des règlements des servitudes, par celle du dossier des orientations d'aménagement et de programmation et par celle des documents liés aux risques et nuisances annexés au PLUi.

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans la bande de précaution derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions marines :
  - Les aménagements (lotissement,…) ;
  - Les nouvelles constructions, sauf :
    - les extensions (moins de 10 m² SP) d'adaptation (accessibilité PMR, mise aux normes, sécurité…) des constructions existantes ;
    - la création d'une zone refuge (moins de 20 m² SP, à l'étage) pour une construction de plain-pied;
    - les travaux (sans augmentation de la surface de plancher) de restructuration, d'entretien, de réfection;
    - les constructions ou installations exigeant la proximité immédiate de l'eau au sens de la loi Littoral, sous condition de niveau de plancher situé 1 m au-dessus du terrain naturel ou à plus de 20 cm au-dessus du niveau de référence centennal ;
    - les reconstructions après sinistre non liés à l'aléa submersion, sous condition de niveau de plancher situé 1 m au-dessus du terrain naturel ou à plus de 20 cm au-dessus du niveau de référence centennal
    - les infrastructures et constructions (sans hébergement) destinées à valoriser le milieu naturel, sous condition de niveau de plancher situé 1 m au-dessus du terrain naturel ou à plus de 20 cm au-dessus du niveau de référence centennal ;
    - les changements de destination sans création d'hébergement ;
    - les clôtures permettant le libre écoulement des eaux ;
  - Les extensions non destinées à l'adaptation (cf. ci avant), y compris les vérandas, d'une construction existante ;

- la création d'une annexe ;
- les constructions et extensions des constructions nécessaires à l'amélioration des prestations des campings existants ;
- la création et l'extension d'Etablissements Recevant du Public ;
- un nouveau siège d'exploitation agricole :
- la construction ou l'extension d'un bâtiment agricole destiné ou non à l'hébergement (hommes ou animaux) ;
- les changements de destination avec création d'hébergement ;
- les affouillements, piscines non couvertes, plans d'eau, bassins ;

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
  - Quelle que soit leur destination,
  - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à vocation d'entrepôts ;
- Le long des axes identifiés au plan de zonage par un filet marron : le changement de destination des commerces et des services en toute autre destination ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois ;
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes ;
- Les abris de fortune.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : *Les « locaux accessoires », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.*

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce à condition :
  - que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions,…) et du risque créé ;

- et que leur surface de plancher totale n'excède pas 1000 m². Les extensions sur les constructions existantes destinées au commerce sont admises dans la limite la plus favorable : 1000 m² de surface de plancher totale ou 10% de surface de plancher créée.

- Dans les secteurs marqués au plan de zonage par une « * », les constructions destinées au logement, à condition :
  - que l'opération comprenne au moins 25 % de logements locatifs sociaux ou en accession sociale ;
- Dans le secteur marqué au plan de zonage par un « # », les constructions destinées au logement, à condition :
  - pour les opérations créant plus de 500 m2 de surface de plancher, que l'opération comprenne au moins 50 % de logements dont la superficie est supérieure à 50 m2 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
  - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
  - ou à la réalisation d'aménagements publics (hydrauliques, paysagers, infrastructures routières, espaces publics, etc.)

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour l'application du présent article, l'accès constitue la partie de l'alignement permettant aux véhicules motorisés d'accéder au terrain.

3.1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile sur une voie telle que définie au Titre I, ou disposer d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de servitude de passage, à VILLERS-SUR-MER, la largeur minimum de l'accès est de 4 mètres.
- Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.
  La largeur minimum des accès est de 3 mètres.

3.2. DESSERTE PAR LES VOIRIES PUBLIQUES ET PRIVEES

3.2.1. DISPOSITION GENERALE

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis des voies telles que définies au Titre I répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences

de sécurité des usagers des voies de desserte et d'accès, de défense contre l'incendie et de protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.2. VOIES NOUVELLES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE PUBLIQUE

- Elles doivent :
  - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
    - 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique (mais non en impasse),
    - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
  - et prévoir :
    - une intégration adaptée à son environnement, grâce à un traitement adéquat de la chaussée et de ses abords ;
    - les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50 mètre ;
    - et l'espace nécessaire au raccordement ultérieur de cette voirie avec les opérations mitoyennes prévues ou possibles.
- Lorsqu'elles desservent une opération créant plus de 1500 m^2 de surface de plancher, elles doivent en outre prévoir :
  - des espaces de plantations, dont la surface totale doit constituer au moins 10% des surfaces totales dédiées aux circulations (chaussée et aménagements).

- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
  - Pour les voies dont la longueur inférieure à 50 mètres, d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules ;
  - Pour celles dont la longueur est supérieure à 50 mètres, de prévoir une aire de retournement.

ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. GESTION DE L'EAU

4.1.1. EAUX USEES

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence de réseau public, les constructions doivent prévoir un assainissement autonome, dans le respect de la réglementation en vigueur. La conception de l'installation doit permettre le raccordement au réseau public lorsque ce dernier sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

- Le rejet des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement collectif est soumis à l'accord de l'autorité compétente, dans les conditions prévues à l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique.

4.1.2. EAUX PLUVIALES

- Les constructions, installations et aménagements doivent respecter le zonage et le règlement des eaux pluviales en vigueur.
- La construction et les aménagements doivent être conçus de sorte à ce que les eaux pluviales résiduelles soient rejetées dans le réseau collecteur ou vers les ouvrages, naturels ou non (noue, bassin de rétention, etc.) de recueil des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les surfaces de stationnement de plus de 100 m2 doivent être équipées de débourbeur/déshuileur en amont de tout rejet d'eau.

4.1.3. EAU POTABLE

- Les bâtiments (hors bâtiments annexes ou techniques ne le nécessitant pas) doivent être raccordés au réseau d'eau potable.

4.2. ÉLECTRICITE – TELECOMMUNICATIONS

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent pouvoir être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3. DECHETS

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
  - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
  - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri.
- En outre, les points de collecte, situés en limite de voirie, doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère et un aménagement destiné à limiter les nuisances.

ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non règlementé

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Le présent article est applicable aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux chemins et voies privées ouverts à la circulation automobile.

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

L'article 6 ne s'applique pas aux murs, saillies d'une profondeur inférieure à 1,20 mètre (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.), ni aux travaux d'isolation par l'extérieur, qui doivent cependant respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

6.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - avec un retrait d'au moins 5 mètres.

6.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons d'harmonie, notamment avec l'implantation des constructions existantes sur les terrains avoisinants.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée au paragraphe 6.1, le nu des façades des extensions peut être implanté :
  - Dans le respect des dispositions précédentes,
  - Ou dans le prolongement latéral et/ou vertical de la construction existante.

- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'article 6.1 et 6.2 sont applicables sur l'ensemble des voies bordant le terrain.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés :
  - A l'alignement,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Les ouvrages techniques (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés :

- A l'alignement,
- Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

- Implantation par rapport à la voie ferrée :
  - Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ferroviaire, ainsi que les constructions annexes liées à d'autres destinations, doivent être implantés avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la voie ferrée ;
  - Toutes les autres constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la voie ferrée.
- Implantation par rapport aux cours d'eau et rivières :
  - Les constructions, installations, et aménagements (à l'exception des aménagements cyclables) doivent être implantés avec un retrait :
    - d'au moins 5 mètres au-delà du chemin de halage ou à défaut par rapport au point haut des berges des cours d'eau (correspondant au début de rupture de la pente) ;
    - d'au moins 15 mètres au-delà du chemin de halage ou à défaut par rapport au point haut des berges de la Touques (correspondant au début de rupture de la pente).

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur verticale du nu de la façade de la construction neuve,
  - et avec un minimum de 5 mètres.

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée au paragraphe 7.1, le nu des façades des extensions peut être implanté :
  - Dans le respect des dispositions précédentes,
  - Ou dans le prolongement latéral et/ou vertical de la construction existante.
- Aucune construction n'est autorisée sur l'emprise des voies privées non ouvertes à la circulation publique.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés :
  - Sur les limites séparatives,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Les ouvrages techniques (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés :
  - Sur les limites séparatives,

- Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- La distance séparant les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la verticale la plus élevée sans être inférieure à 6 mètres.

  Elle est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche de la construction en vis-à-vis (partiel ou total) sans prendre en compte les débords de toiture, les terrasses au sol, les piscines enterrées non couvertes, les balcons d'une profondeur inférieure à 1,20 m.
- La disposition précédente ne s'applique pas entre les piscines enterrées non couvertes et les terrasses.
- La distance entre une construction principale et une construction annexe n'est pas règlementée.
- Les ouvrages techniques et les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas règlementés.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL (cf. définition dans les dispositions générales)

9.1. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA ZONE UB A L'EXCEPTION DES SECTEURS UBA ET UBB

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 55 %.
- L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée.

9.2. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES SECTEURS UBA ET UBB

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 %.
- L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas règlementée.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque la partie de terrain naturel emprise de la construction présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

- La hauteur des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :

- 16,50 mètres de hauteur plafond, sauf dans le secteur UBb : 15 mètres.
- et 5 niveaux (R+2+ 2 combles ou attiques).
  - La réalisation de 2 niveaux de combles n'est possible que si la construction comporte deux niveaux d'étage. A défaut, un seul niveau de comble est autorisé.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Au-delà des courbes de niveau (cotes altimétriques NGF) reportées au plan de zonage, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes sur les terrains avoisinants.
- Pour le secteur identifié par l'orientation d'aménagement et de programmation de l'ancien site de l'hôpital et de l'école Andersen à Trouville-sur-Mer, la hauteur est limitée à R + 2 + 1 comble ou attique dans un périmètre défini le long de la rue du Manoir.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Sauf dans les périmètres des ZPPAUP et AVAP, demeurent les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21 du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet. La rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU est : « 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. »*

11.1. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUS LES PROJETS

11.1.1. PRINCIPES GENERAUX

- Toute référence à un style architectural étranger au territoire est interdite (par exemple : le mas provençal).
- Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses.

11.1.2. FAÇADES ET OUVERTURES

- Elles doivent être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble, sauf lorsque le caractère aléatoire des ouvertures (en particulier leur taille) fait partie du projet architectural global.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Balcons-terrasses-loggias :
  - La longueur cumulée des balcons ne peut excéder, sur une même rangée, la moitié de la longueur de la façade.
  - Les balcons, terrasses et loggias doivent s'intégrer à un parti architectural global et leurs proportions ne doivent pas remettre en cause l'harmonie de la composition de la façade.

11.1.3. TEINTES

- Le choix des teintes doit permettre la bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et paysager.

11.1.4. TOITURES

- Pour les toits à la mansart, la pente du brisis doit être comprise entre 70° et 80°.
- Pour les pentes de toiture de plus de 30°, un débord de toiture de 0,30 à 0,80 m doit être prévu, sauf impossibilité en limite séparative.
- Matériaux :
  - La tuile canal est interdite.
  - Ils doivent garantir la bonne insertion du projet dans son environnement, au regard notamment des constructions avoisinantes et du couvert paysager.
  - Le choix des matériaux doit être en cohérence avec le parti architectural global.
- Ouvertures de toit :
  - Elles doivent être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble qui prend en compte les rythmes et les implantations des ouvertures de la façade.
  - Les lucarnes :
    - ne doivent pas être plus grandes que les fenêtres principales des niveaux inférieurs ;
    - ne doivent pas dépasser la hauteur du faîtage ;
    - ne doivent pas constituer plus des 2/3 du linéaire de façade.
  - Les fenêtres de toit, ou assimilées :
    - **Sur les toitures en ardoises** :
    - doivent être encastrées dans le rampant de la toiture et être verticales ;
    - doivent avoir une surface limitée à 114 x 118cm,
    - et ne pas excéder 1 fenêtre de toit par tranche entamée de 40 m² de rampant, rapportée à 30m² de rampant dans les cas où le châssis de toit n'et visible ni du domaine public, ni des voies privées.
      - si cela s'inscrit dans une composition d'ensemble, l'installation de 2 dispositifs de même taille superposés est autorisée, dans le respect des trois conditions cumulatives précédentes.

    - **Sur les toitures en tuiles et autres matériaux** :
    - doivent être encastrées dans le rampant de la toiture,
    - doivent avoir une surface limitée à 114 x 118cm,
    - et ne pas excéder 1 fenêtre de toit (ou assimilée) par tranche entamée de 40 m² de rampant, rapportée à 30m² de rampant dans les cas où le châssis de toit n'et visible ni du domaine public, ni des voies privées.

11.1.5. ÉLEMENTS TECHNIQUES

- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- A l'exception des souches de cheminées, les éléments techniques tels que cages d'ascenseur, antennes téléphoniques et boitiers électriques doivent être intégrés dans le volume de la construction, ou inclus dans une construction annexe en harmonie avec la construction principale.
- Les gouttières et descentes de gouttière doivent être le moins perceptibles possible (couleurs, emplacement).

11.2. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

11.2.1. PRINCIPE GENERAL

- Les nouvelles constructions (hors extension des constructions existantes) ne peuvent pas mélanger des partis architecturaux faisant référence à plusieurs styles distincts.

11.2.2. TOITURES

- Toutes les formes de toiture sont autorisées.
- Panneaux solaires et photovoltaïques
  - Ils doivent :
    - être totalement intégrés à la conception architecturale du bâtiment ;
    - avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture ;
  - De plus :
    - si la toiture est inclinée, les panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement être parallèles à la toiture ;
    - si la toiture est plate (pente < 5%), les panneaux photovoltaïques peuvent ne pas être parallèles à la toiture.

11.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXTENSIONS ET/OU TRANSFORMATIONS D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

11.3.1. PRINCIPE GENERAL RELATIF AUX EXTENSIONS

- Les extensions doivent :
  - soit reprendre la logique volumétrique, architecturale, et ornementale – le cas échéant – de la construction sur laquelle elle se greffe.

    Dans le cas d'une extension importante – c'est-à-dire aux proportions au moins identiques à celles de la construction initiale -, la toiture de l'extension devra être traitée avec les mêmes matériaux que ceux de la construction d'origine ;
  - soit afficher un parti architectural radicalement différent et contemporain.

11.3.2. FAÇADES ET OUVERTURES

- L'isolation par l'extérieur est interdite :
  - sur les façades en brique et en pierre,
  - sur les colombages et ornementations en façade.
- La fermeture des balcons et loggias est interdite.
- Le choix des matériaux doit être en harmonie avec ceux de la construction initiale en cas d'extension, et l'architecture de la construction.

11.3.3. PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

- Ils doivent :
  - avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture ;
- De plus :
  - si la toiture est inclinée, les panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement être parallèles à la toiture ;
  - si la toiture est plate (pente < 5%), les panneaux photovoltaïques peuvent ne pas être parallèles à la toiture.

11.4. CLOTURES

11.4.1. ASPECT ET MATERIAUX

- Elles doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie ou d'un mur. A DEAUVILLE et à VILLERS-SUR-MER, les murs ne sont autorisés qu'à condition d'être existants à la date d'approbation du présent PLU.
- Le dispositif à claire-voie :
  - peut être doublé d'une haie composée d'essences locales (en cas de grillage, il s'agit d'une obligation). Aucun autre dispositif d'occultation n'est autorisé ;
  - peut comprendre un mur de soubassement ;
  - doit être composé d'au moins 1/3 de « vide » ;
  - ne peut pas être en PVC.
- Les murs sont autorisés :
  - à condition d'être réalisés en pierres ou en brique, ou en parement pierre ou brique.
  - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

- L'emploi de crépis sur les murs en pierre ou en brique est interdit, sauf réhabilitation de murs en briques creuses qui nécessitent d'être recouverts.

11.4.2. HAUTEUR

- La hauteur totale est limitée à 2 m (sauf pour les murs existants à la date d'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure à 2m et qui nécessitent une restauration ou une extension dans le prolongement).
- dont 0,60 m pour le mur de soubassement, le cas échéant.

11.5. ANNEXES

11.5.1. PRINCIPE GENERAL

- Les volumes et matériaux doivent maintenir une harmonie générale avec la construction principale.

11.5.2. ABRIS DE JARDIN

- Le nombre d'abris de jardin autorisé par terrain est limité à un.

11.5.3. AUTRES ANNEXES

- Pour l'application du présent article, les autres annexes sont assimilées à :
  - des extensions en cas d'annexe accolée à une construction ;
  - ou à des constructions à part entière en cas d'annexe non accolée.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. NOMBRE DE PLACES MINIMUM SELON LES CATEGORIES DE CONSTRUCTIONS

- Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraine la création d'un ou plusieurs nouveau(x) logement(s). En cas de transformation de places de stationnement en pièces habitables, il doit être créé autant de places qu'il y a de places supprimées.
- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée de plus de 25%. Ainsi, par exemple, pour une construction de 100 m^2 de surface de plancher, et qu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m^2 de surface de plancher, 2 places de stationnement devront donc être réalisées.
- Au moins la moitié des places de stationnement exigées doit être réalisé dans le volume de la construction, dans un garage (indépendant ou accolé), dans une charreterie ou en sous-sol. Cette obligation ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

  Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, à l'artisanat et au commerce devront également prévoir un stationnement suffisant pour livraisons, s'ajoutant aux places de stationnement exigées.

- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.
  - Sauf pour les logements locatifs sociaux, 1 place par tranche de 100 m2 de surface de plancher
- En outre, pour les opérations de plus de 600 m² de surface de plancher, 1 place banalisée (place visiteurs) par tranche de 300 m² de surface de plancher réalisée au-delà.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER

- 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU BUREAU

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- En cas de création de bureau par changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU COMMERCE

- Jusqu'à 300 m² de surface de plancher : il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement ;
- Au-delà de 300 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m² surface de plancher.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT

- 1 place par tranche de 100 m² surface de plancher

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

12.2. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Pour les constructions dont la surface de plancher créée est supérieure à 500 m², un local destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé. Sa superficie ne peut être inférieure à 1.5% de la surface de plancher totale du projet, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la superficie du local devra être adaptée à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.
- Ce local doit prendre la forme d'un local intégré à la construction ou d'un abri couvert extérieur.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. ESPACES BOISES CLASSES

- Les EBC identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

13.2. ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage (art L. 113-1) et les espaces boisés identifiés comme éléments de paysage protégés au titre de l'article L. 151-19 (ancienne référence : L. 123-1-5 III 2°) du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme (ancienne référence : L. 130-1).

13.3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'aménagement du terrain doit tenir compte des plantations existantes, en particulier des arbres de haute tige. Elles doivent être maintenues, ou, s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par des plantations équivalentes (nombre et rôle paysager).
- Les surfaces libres de toute construction et de circulation doivent être traitées en espaces verts plantés et paysagers, avec la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche (entamée de plus de 25%) de 100 m2 de surface libre.
- Les plantations et les haies doublant les clôtures doivent être composées d'espèces indigènes (cf. liste des espèces recommandées en annexe).
- Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : brande de bruyère), sont proscrites.

13.4. AIRES DE STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 75 m^2 de terrain affecté au stationnement.

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non règlementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UC

La zone UC est une zone mixte mais principalement pavillonnaire, avec quelques immeubles collectifs de faible gabarit, qui comprend 4 secteurs :

- *Le secteur UCa, correspondant aux secteurs dont la densité et l'emprise au sol sont légèrement plus élevées que dans la zone UC, avec la présence possible de constructions mitoyennes,*
- *Le secteur UCb, dont la superficie est assez restreinte, correspond aux quartiers occupés par de grandes propriétés, principalement édifiées au début du 20 ème siècle à flanc de coteau.*
- *Le secteur UCc, avec des constructions pavillonnaires plus basses.*
- *Le secteur UCd, correspondant aux secteurs, à flanc de coteaux des collines objet d'orientations d'aménagement et de programmation de gestion paysagère, présentant une sensibilité spécifique au regard de leur exposition dans le grand paysage.*

La lecture de ce règlement doit être complétée par celle des règlements des servitudes, par celle du dossier des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que celle des documents liés aux risques et nuisances annexés au PLUi.

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans la bande de précaution derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions marines :
  - Les aménagements (lotissement,…) ;
  - Les nouvelles constructions, sauf :
    - les extensions (moins de 10 m² SP) d'adaptation (accessibilité PMR, mise aux normes, sécurité…) des constructions existantes ;
    - la création d'une zone refuge (moins de 20 m² SP, à l'étage) pour une construction de plain-pied;
    - les travaux (sans augmentation de la surface de plancher) de restructuration, d'entretien, de réfection;
    - les constructions ou installations exigeant la proximité immédiate de l'eau au sens de la loi Littoral, sous condition de niveau de plancher situé 1 m au-dessus du terrain naturel ou à plus de 20 cm au-dessus du niveau de référence centennal ;
    - les reconstructions après sinistre non liés à l'aléa submersion, sous condition de niveau de plancher situé 1 m au-dessus du terrain naturel ou à plus de 20 cm au-dessus du niveau de référence centennal
    - les infrastructures et constructions (sans hébergement) destinées à valoriser le milieu naturel, sous condition de niveau de plancher situé 1 m au-dessus du terrain naturel ou à plus de 20 cm au-dessus du niveau de référence centennal ;

- les changements de destination sans création d'hébergement ;
- les clôtures permettant le libre écoulement des eaux ;

  - les extensions non destinées à l'adaptation (cf. ci avant), y compris les vérandas, d'une construction existante ;
  - la création d'une annexe ;
  - les constructions et extensions des constructions nécessaires à l'amélioration des prestations des campings existants ;
  - la création et l'extension d'Etablissements Recevant du Public ;
  - un nouveau siège d'exploitation agricole :
  - la construction ou l'extension d'un bâtiment agricole destiné ou non à l'hébergement (hommes ou animaux) ;
  - les changements de destination avec création d'hébergement ;
  - les affouillements, piscines non couvertes, plans d'eau, bassins ;

- Dans les espaces à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 (ancienne référence : L. 123-1-5 7°) du Code de l'urbanisme, identifiés au plan de zonage :
  - Tous les aménagements et constructions, quelle que soit leur destination.
- A l'exception des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
  - Quelle que soit leur destination,
  - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à vocation d'entrepôts ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois ;
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes ;
- Les abris de fortune ;
- A Villers-sur-Mer, sur les parcelles non bâties impactées par l'étude hydraulique identifiées sur le plan de zonage (en pointillés rouges), toutes les constructions, quelle que soit leur destination.

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : *Les « locaux accessoires », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.*

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce à condition :
  - que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions,…) et du risque créé ;
  - et que leur surface de plancher totale n'excède pas 1000 m². Les extensions sur les constructions existantes destinées au commerce sont admises dans la limite la plus favorable : 1000 m² de surface de plancher totale ou 10% de surface de plancher créée.
- Dans les secteurs marqués au plan de zonage par une « * », les constructions destinées au logement, à condition :
  - que l'opération comprenne au moins 30 % de logements locatifs sociaux ou en accession sociale ;
  - et, à VILLERS-SUR-MER : que l'opération soit composée de 80 % de logements locatifs sociaux ou en accession sociale.
- Dans les secteurs marqués au plan de zonage par un « # », les constructions destinées au logement, à condition :
  - pour les opérations créant plus de 500 m² de surface de plancher, que l'opération comprenne au moins 50 % de logements dont la superficie est supérieure à 50 m², dont 25% supérieurs à 70 m² pour chacun d'eux.
- Dans le secteur marqué au plan de zonage par un « # » à Villerville, les constructions destinées au logement, à condition :
  - Pour les opérations de plus de 500 m2 de surface de plancher, que l'opération comprenne au moins 40% de logements dont la superficie est comprise entre 60 et 80 m² pour chacun d'eux.
- Dans le secteur marqué au plan de zonage par un « # » à Villers-sur-Mer, les constructions destinées au logement, à condition :
  - Pour les opérations de plus de 500 m² de surface de plancher, que l'opération comprenne au moins 50% de logements dont la superficie est supérieure à 70 m² pour chacun d'eux.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
  - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
  - ou à la réalisation d'aménagements publics (hydrauliques, paysagers, infrastructures routières, espaces publics, etc.)

ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour l'application du présent article, l'accès constitue la partie de l'alignement permettant aux véhicules motorisés d'accéder au terrain.

3.1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile sur une voie telle que définie au Titre I, ou disposer d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de servitude de passage, à VILLERS-SUR-MER, la largeur minimum de l'accès est de 4 mètres.
- Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.
  La largeur minimum des accès est de 3 mètres.

3.2. DESSERTE PAR LES VOIRIES PUBLIQUES ET PRIVEES

3.2.1. DISPOSITION GENERALE

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis des voies telles que définies au Titre I répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies de desserte et d'accès, de défense contre l'incendie et de protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.2. VOIES NOUVELLES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE PUBLIQUE

- Elles doivent :
  - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
    - 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique (mais non en impasse),
    - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
  - et prévoir :
    - une intégration adaptée à son environnement, grâce à un traitement adéquat de la chaussée et de ses abords ;
    - les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50 mètre ;
    - et l'espace nécessaire au raccordement ultérieur de cette voirie avec les opérations mitoyennes prévues ou possibles.
- Lorsqu'elles desservent une opération créant plus de 1500 m^2 de surface de plancher, elles doivent en outre prévoir :

- des espaces de plantations, dont la surface totale doit constituer au moins 10% des surfaces totales dédiées aux circulations (chaussée et aménagements).

- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
  - Pour les voies dont la longueur inférieure à 50 mètres, d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules ;
  - Pour celles dont la longueur est supérieure à 50 mètres, de prévoir une aire de retournement.

ARTICLE UC4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. GESTION DE L'EAU

4.1.1. EAUX USEES

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence de réseau public, les constructions doivent prévoir un assainissement autonome, dans le respect de la réglementation en vigueur. La conception de l'installation doit permettre le raccordement au réseau public lorsque ce dernier sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau d'eaux pluviales est interdite.
- Le rejet des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement collectif est soumis à l'accord de l'autorité compétente, dans les conditions prévues à l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique

4.1.2. EAUX PLUVIALES

- Les constructions, installations et aménagements doivent respecter le zonage et le règlement des eaux pluviales en vigueur.
- La construction et les aménagements doivent être conçus de sorte à ce que les eaux pluviales résiduelles soient rejetées dans le réseau collecteur ou vers les ouvrages, naturels ou non (noue, bassin de rétention, etc.) de recueil des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les surfaces de stationnement de plus de 100 m2 doivent être équipées de débourbeur/déshuileur en amont de tout rejet d'eau.

4.1.3. EAU POTABLE

- Les bâtiments (hors bâtiments annexes ou techniques ne le nécessitant pas) doivent être raccordés au réseau d'eau potable.

4.2. ÉLECTRICITE – TELECOMMUNICATIONS

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent pouvoir être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3. DECHETS

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
  - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
  - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri.
- En outre, les points de collecte, situés en limite de voirie, doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère et un aménagement destiné à limiter les nuisances.

ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non règlementé

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Le présent article est applicable aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux chemins et voies privées ouverts à la circulation automobile.

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

L'article 6 ne s'applique pas aux murs, saillies d'une profondeur inférieure à 1,20 mètre (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.), ni aux travaux d'isolation par l'extérieur, qui doivent

cependant respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

6.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - Avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

6.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons d'harmonie, notamment avec l'implantation des constructions existantes sur les terrains avoisinants, ou, dans le secteur UCd, pour limiter l'impact dans le grand paysage.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée au paragraphe 6.1, le nu des façades des extensions peut être implanté :
  - Dans le respect des dispositions précédentes,
  - Ou dans le prolongement latéral et/ou vertical de la construction existante.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'article 6.1 et 6.2 sont applicables sur l'ensemble des voies bordant le terrain.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés :
  - A l'alignement,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Les ouvrages techniques (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés :
  - A l'alignement,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Implantation par rapport à la voie ferrée :
  - Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ferroviaire, ainsi que les constructions annexes liées à d'autres destinations , doivent être implantés avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la voie ferrée ;
  - Toutes les autres constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la voie ferrée.
- Implantation par rapport aux cours d'eau et rivières :
  - Les constructions, installations, et aménagements (à l'exception des aménagements cyclables) doivent être implantés avec un retrait :
    - d'au moins 5 mètres au-delà du chemin de halage ou à défaut par rapport au point haut des berges des cours d'eau (correspondant au début de rupture de la pente) ;
    - d'au moins 15 mètres au-delà du chemin de halage ou à défaut par rapport au point haut des berges de la Touques (correspondant au début de rupture de la pente).

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Sont appelées « limites séparatives latérales » toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement.

7.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES, DANS UNE BANDE DE 15 M A COMPTER DE LA MARGE DE RETRAIT DE L'ARTICLE UC6

- **Dans la zone UC, à l'exception des secteurs UCa, UCb et UCd,** Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - en retrait
  - ou sur une limite séparative latérale maximum.
- **Dans le secteur UCa**, le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - en retrait
  - ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.
- **Dans les secteurs UCb et UCd,** le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté:
  - en retrait des limites séparatives latérales.

7.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES, AU-DELA DE LA BANDE DE 15 M A COMPTER DE LA MARGE DE RETRAIT DE L'ARTICLE UC6

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - en retrait,
  - ou sur les limites séparatives latérales (une limite maximum dans les secteurs UCb et UCd):
    - si la nouvelle construction est adossée sur les héberges d'une construction mitoyenne existante,
    - ou si la nouvelle construction a une hauteur verticale inférieure ou égale à 2,50 m et 5 m de hauteur plafond en cas de toit en pente, et 3,50 m de hauteur verticale en cas de toit-terrasse.

7.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - en retrait,
  - ou sur la/les limites(s), à condition :
    - de constituer une construction annexe,
    - et d'avoir une hauteur verticale inférieure ou égale à 2,50 m et 5 m de hauteur plafond en cas de toit en pente, et 3,50 m de hauteur verticale en cas de toit-terrasse.

7.3. CALCUL DU RETRAIT

- Lorsqu'il est en retrait, le nu des façades des constructions doit être implanté avec une distance au moins égale à:
  - la moitié de la hauteur verticale de la construction nouvelle, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
  - dans les secteurs UCb et UCd, la hauteur verticale, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

7.4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées aux paragraphes 7.1 à 7.3, le nu des façades des extensions peut être implanté :
  - Dans le respect des dispositions précédentes,
  - Ou dans le prolongement latéral et/ou vertical de la construction existante.
- Aucune construction n'est autorisée sur l'emprise des voies privées non ouvertes à la circulation publique.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés :
  - Sur les limites séparatives,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Les ouvrages techniques (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés :
  - Sur les limites séparatives,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- La distance séparant les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à :

- **dans la zone UC, à l'exception des secteurs UCb et UCd,** la moitié de la hauteur de la verticale la plus élevée sans être inférieure à 3 mètres ;
- **dans les secteurs UCb et UCd,** la hauteur de la verticale la plus élevée sans être inférieure à 6 mètres.

Elle est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche de la construction en vis-à-vis (partiel ou total) sans prendre en compte les débords de toiture, les terrasses au sol, les piscines enterrées non couvertes, les balcons d'une profondeur inférieure à 1,20 m.

- La disposition précédente ne s'applique pas entre les piscines enterrées non couvertes et les terrasses.
- La distance entre une construction principale et une construction annexe n'est pas règlementée.
- Les ouvrages techniques et les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas règlementés.

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL (cf. définition dans les dispositions générales)

9.1. DISPOSITIONS GENERALES

- **Dans la zone UC, à l'exception des secteurs UCa et UCd :**
  - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 %.
    - A l'exception du secteur UCb pour la commune de Deauville, où l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25%.
    - A l'exception du secteur UCb pour la commune de Villers-sur-Mer où l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10%.
    - A l'exception des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent connaître une extension de 25% de leur emprise au sol existante (comptée avant éventuelle démolition d'un élément de la construction support de l'extension).

- **Dans le secteur UCa :**
  - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 %,
  - à l'exception des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui peuvent connaître une extension de 25% de leur emprise au sol existante (comptée avant éventuelle démolition d'un élément de la construction support de l'extension).

- **Dans le secteur UCd :**
  - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 %.
    - A l'exception de la commune de Deauville où l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20%.

9.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque la partie de terrain naturel emprise de la construction présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

10.1. DISPOSITIONS GENERALES

- **Dans la zone UC, à l'exception des secteurs UCc, UCd, du secteur d'OAP « complexe santé » à Villers-sur-Mer**, la hauteur plafond des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
  - 12 mètres
  - et 3 niveaux (R+1+ 1 comble ou attique)
- **Dans le secteur UCc**, la hauteur plafond des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
  - 9 mètres
  - et 3 niveaux (R+ 1 +1 comble ou attique).
- **Dans le secteur UCd**, la hauteur plafond des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
  - 9 mètres
  - et 2 niveaux (R+ 1 comble ou attique).
- Dans le secteur d'OAP « complexe santé » de Villers-sur-Mer, la hauteur plafond des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à 18m.

10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Au-delà des courbes de niveau (cotes altimétriques NGF) reportées au plan de zonage et comprises dans le périmètre des orientations d'aménagement et de programmation des trois collines, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes sur les terrains avoisinants, sans pouvoir excéder :
  - 9 mètres de hauteur plafond ;
  - et 3 niveaux (R+ 1 +1 comble ou attique).

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Sauf dans les périmètres des ZPPAUP et AVAP, demeurent les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21 du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet. La*

rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU est : « 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. »

11.1. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUS LES PROJETS

11.1.1. PRINCIPES GENERAUX

- Toute référence à un style architectural étranger au territoire est interdite (par exemple : le mas provençal).
- Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses.

11.1.2. FAÇADES ET OUVERTURES

- Elles doivent être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble, sauf lorsque le caractère aléatoire des ouvertures (en particulier leur taille) fait partie du projet architectural global.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Balcons-terrasses-loggias :
  - La longueur cumulée des balcons ne peut excéder, sur une même rangée, la moitié de la longueur de la façade.
  - Les balcons, terrasses et loggias doivent s'intégrer à un parti architectural global et leurs proportions ne doivent pas remettre en cause l'harmonie de la composition de la façade.

11.1.3. TEINTES

- Le choix des teintes doit permettre la bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et paysager.

11.1.4. TOITURES

- Pour les toits à la mansart, la pente du brisis doit être comprise entre 70° et 80°.
- Pour les pentes de toiture de plus de 30°, un débord de toiture de 0,30 à 0,80 m doit être prévu, sauf impossibilité en limite séparative.

- Matériaux :
  - La tuile canal est interdite.
  - Ils doivent garantir la bonne insertion du projet dans son environnement, au regard notamment des constructions avoisinantes et du couvert paysager.
  - Le choix des matériaux doit être en cohérence avec le parti architectural global.
- Ouvertures de toit :
  - Elles doivent être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble qui prend en compte les rythmes et les implantations des ouvertures de la façade.
  - Les lucarnes :
    - ne doivent pas être plus grandes que les fenêtres principales des niveaux inférieurs ;

- ne doivent pas dépasser la hauteur du faîtage ;
- ne doivent pas constituer plus des 2/3 du linéaire de façade.

▪ Les fenêtres de toit, ou assimilées :

▪ **Sur les toitures en ardoises** :

- doivent être encastrées dans le rampant de la toiture et être verticales ;
- doivent avoir une surface limitée à 114 x 118cm,
- et ne pas excéder 1 fenêtre de toit par tranche entamée de 40 m² de rampant, rapportée à 30m² de rampant dans les cas où le châssis de toit n'est visible ni du domaine public, ni des voies privées.

▪ Si cela s'inscrit dans une composition d'ensemble, l'installation de 2 dispositifs de même taille superposés est autorisée, dans le respect des trois conditions cumulatives précédentes

▪ **Sur les toitures en tuiles et autres matériaux** :

- doivent être encastrées dans le rampant de la toiture,
- doivent avoir une surface limitée à 114 x 118cm,
- et ne pas excéder 1 fenêtre de toit (ou assimilée) par tranche entamée de 40 m² de rampant, rapportée à 30m² de rampant dans les cas où le châssis de toit n'est visible ni du domaine public, ni des voies privées.

11.1.5. ÉLEMENTS TECHNIQUES

- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- A l'exception des souches de cheminées, les éléments techniques tels que cages d'ascenseur, antennes téléphoniques et boitiers électriques doivent être intégrés dans le volume de la construction, ou inclus dans une construction annexe en harmonie avec la construction principale.
- Les gouttières et descentes de gouttière doivent être le moins perceptibles possible (couleurs, emplacement).

11.2. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

11.2.1. PRINCIPE GENERAL

- Les nouvelles constructions (hors extension des constructions existantes) ne peuvent pas mélanger des partis architecturaux faisant référence à plusieurs styles distincts.

11.2.2. TOITURES

- Toutes les formes de toiture sont autorisées.

- Panneaux solaires et photovoltaïques
  - Ils doivent :
    - être totalement intégrés à la conception architecturale du bâtiment ;
    - avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture ;
  - De plus :
    - si la toiture est inclinée, les panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement être parallèles à la toiture ;
    - si la toiture est plate (pente < 5%), les panneaux photovoltaïques peuvent ne pas être parallèles à la toiture.

11.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXTENSIONS ET/OU TRANSFORMATIONS D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

11.3.1. PRINCIPE GENERAL RELATIF AUX EXTENSIONS

- Les extensions doivent :
  - soit reprendre la logique volumétrique, architecturale, et ornementale – le cas échéant – de la construction sur laquelle elle se greffe.

    Dans le cas d'une extension importante – c'est-à-dire aux proportions au moins identiques à celles de la construction initiale -, la toiture de l'extension devra être traitée avec les mêmes matériaux que ceux de la construction d'origine ;
  - soit afficher un parti architectural radicalement différent et contemporain.

11.3.2. FAÇADES ET OUVERTURES

- L'isolation par l'extérieur est interdite :
  - sur les façades en brique et en pierre,
  - sur les colombages et ornementations en façade.
- La fermeture des balcons et loggias est interdite.
- Le choix des matériaux doit être en harmonie avec ceux de la construction initiale en cas d'extension, et l'architecture de la construction.

11.3.3. PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

- Ils doivent avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture ;
- De plus :
  - si la toiture est inclinée, les panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement être parallèles à la toiture ;
  - si la toiture est plate (pente < 5%), les panneaux photovoltaïques peuvent ne pas être parallèles à la toiture.

11.4. CLOTURES

11.4.1. ASPECT ET MATERIAUX

- Elles doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie ou d'un mur. A DEAUVILLE (sauf dans les secteurs UCb et UCd où ils sont admis sans condition) et à VILLERS-SUR-MER, les murs ne sont autorisés qu'à condition d'être existants à la date d'approbation du présent PLU.
- Le dispositif à claire-voie :
  - peut être doublé d'une haie composée d'essences locales (en cas de grillage, il s'agit d'une obligation). Aucun autre dispositif d'occultation n'est autorisé ;
  - peut comprendre un mur de soubassement ;
  - doit être composé d'au moins 1/3 de « vide » ;
  - ne peut pas être en PVC.
- Les murs sont autorisés :
  - à condition d'être réalisés en pierre ou en brique, ou en parement pierre ou brique.
- L'emploi de crépis sur les murs en pierre ou en brique est interdit, sauf réhabilitation de murs en briques creuses qui nécessitent d'être recouverts.

11.4.2. HAUTEUR

- La hauteur totale est limitée à 2 m (sauf pour les murs existants à la date d'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure à 2 m et qui nécessitent une restauration ou une extension dans le prolongement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit),
- dont 0,60 m pour le mur de soubassement, le cas échéant.

11.5. ANNEXES

11.5.1. PRINCIPE GENERAL

- Les volumes et matériaux doivent maintenir une harmonie générale avec la construction principale.

11.5.2. ABRIS DE JARDIN

- Le nombre d'abris de jardin autorisé par terrain est limité à un.

11.5.3. AUTRES ANNEXES

- Pour l'application du présent article, les autres annexes sont assimilées à :
  - des extensions en cas d'annexe accolée à une construction ;
  - ou à des constructions à part entière en cas d'annexe non accolée.

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. NOMBRE DE PLACES MINIMUM SELON LES CATEGORIES DE CONSTRUCTIONS

- Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraine la création d'un ou plusieurs nouveau(x) logement(s). En cas de transformation de places de stationnement en pièces habitables, il doit être créé autant de places qu'il y a de places supprimées.
- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée de plus de 25%. Ainsi, par exemple, pour une construction de 100 m² de surface de plancher, et qu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement devront donc être réalisées.
- **Dans la zone UC à l'exception des secteurs UCa, UCb et UCd,** au moins la moitié des places de stationnement exigées doit être réalisé dans le volume de la construction, dans un garage (indépendant ou accolé), dans une charreterie ou en sous-sol. Cette obligation ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, à l'artisanat et au commerce devront également prévoir un stationnement suffisant pour livraisons, s'ajoutant aux places de stationnement exigées.
- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.
- En outre, pour les opérations de plus de 600 m² de surface de plancher, 1 place banalisée (place visiteurs) par tranche de 300 m² de surface de plancher réalisée au-delà.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER

- 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU BUREAU

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- En cas de création de bureau par changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU COMMERCE

- Jusqu'à 300 m² de surface de plancher : il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement ;
- Au-delà de 300 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

12.2. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Pour les constructions dont la surface de plancher créée est supérieure à 500 m², un local destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé. Sa superficie ne peut être inférieure à 1.5% de la surface de plancher totale du projet, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la superficie du local devra être adaptée à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.
- Ce local doit prendre la forme d'un local intégré à la construction ou d'un abri couvert extérieur.

ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. ESPACES BOISES CLASSES

- Les EBC identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

13.2. ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage (art L. 113-1) et les espaces boisés identifiés comme éléments de paysage protégés au titre de l'article L. 151-19 (ancienne référence : L. 123-1-5 III 2°) du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme (ancienne référence : L. 130-1).

13.3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'aménagement du terrain doit tenir compte des plantations existantes, en particulier des arbres de haute tige. Elles doivent être maintenues, ou, s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par des plantations équivalentes (nombre et rôle paysager).
- Les surfaces libres de toute construction et de circulation doivent être traitées en espaces verts de pleine terre plantés et paysagers, avec la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche (entamée de plus de 25%) de 100 m² de surface libre (1 arbre de haute tige par tranche de 70 m² de surface libre dans le secteur UCd).
- **En outre, dans le secteur UCd,** les plantations doivent être organisées de sorte à limiter l'impact des constructions dans le grand paysage.
- Les plantations et les haies doublant les clôtures doivent être composées d'espèces indigènes (cf.

liste des espèces recommandées en annexe).

- Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : brande de bruyère), sont proscrites.

13.4. AIRES DE STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 75 m² de terrain affecté au stationnement.

ARTICLE UC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone dédiée aux activités économiques.

Elle comprend un secteur UEa, notamment destiné aux activités commerciales et hôtelières.

La lecture de ce règlement doit être complétée par celle des règlements des servitudes, par celle du dossier des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que celle des documents liés aux risques et nuisances annexés au PLUi.

ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTE LA ZONE

- A l'exception des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
  - Quelle que soit leur destination,
  - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les dépôts de déchets ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois ;
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes ;
- Les abris de fortune.

1.2. EN OUTRE, DANS LE SECTEUR UEa

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions à vocation d'entrepôt.

ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : *Les « locaux accessoires », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.*

2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTE LA ZONE

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (surveillance, gardiennage) est nécessaire pour assurer le fonctionnement de l'activité ;
- Les entrepôts, à condition :
  - qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les dépôts de matériaux, à condition :
  - d'être nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif, ou à une activité autorisée sur la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
  - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
  - ou à la réalisation d'aménagements publics (hydrauliques, paysagers, infrastructures routières, espaces publics, etc.).

2.2. EN OUTRE, DANS LE SECTEUR UEa

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions,…) et du risque crée.

ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour l'application du présent article, l'accès constitue la partie de l'alignement permettant aux véhicules motorisés d'accéder au terrain.

3.1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile sur une voie telle que définie au Titre I, ou disposer d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

- Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.
  La largeur minimum des accès est de 4 mètres.

3.2. DESSERTE PAR LES VOIRIES PUBLIQUES ET PRIVEES

3.2.1. DISPOSITION GENERALE

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis des voies telles que définies au Titre I répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies de desserte et d'accès, de défense contre l'incendie et de protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.2. VOIES NOUVELLES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE PUBLIQUE

- Elles doivent :
  - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
    - 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique (mais non en impasse),
    - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
  - et prévoir :
    - une intégration adaptée à son environnement, grâce à un traitement adéquat de la chaussée et de ses abords ;
    - les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50 mètre ;
    - et l'espace nécessaire au raccordement ultérieur de cette voirie avec les opérations mitoyennes prévues ou possibles.
- Lorsqu'elles desservent une opération créant plus de 1500 m^2 de surface de plancher, elles doivent en outre prévoir :
  - des espaces de plantations, dont la surface totale doit constituer au moins 10% des surfaces totales dédiées aux circulations (chaussée et aménagements).
- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
  - Pour les voies dont la longueur inférieure à 50 mètres, d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules ;
  - Pour celles dont la longueur est supérieure à 50 mètres, de prévoir une aire de retournement.

ARTICLE UE4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. GESTION DE L'EAU

4.1.1. EAUX USEES

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence de réseau public, les constructions doivent prévoir un assainissement autonome, dans le respect de la réglementation en vigueur. La conception de l'installation doit permettre le raccordement au réseau public lorsque ce dernier sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau d'eaux pluviales est interdite.
- Le rejet des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement collectif est soumis à l'accord de l'autorité compétente, dans les conditions prévues à l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique.

4.1.2. EAUX PLUVIALES

- Les constructions, installations et aménagements doivent respecter le zonage et le règlement des eaux pluviales en vigueur.
- La construction et les aménagements doivent être conçus de sorte à ce que les eaux pluviales résiduelles soient rejetées dans le réseau collecteur ou vers les ouvrages, naturels ou non (noue, bassin de rétention, etc.) de recueil des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les surfaces de stationnement de plus de 100 m2 doivent être équipées de débourbeur/déshuileur en amont de tout rejet d'eau.

4.1.3. EAU POTABLE

- Les bâtiments (hors bâtiments annexes ou techniques ne le nécessitant pas) doivent être raccordés au réseau d'eau potable.

4.2. ÉLECTRICITE – TELECOMMUNICATIONS

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les aménagements et les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent pouvoir être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3. DECHETS

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.

- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
  - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
  - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri.
- En outre, les points de collecte, situés en limite de voirie, doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère et un aménagement destiné à limiter les nuisances.

ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non règlementé

ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Le présent article est applicable aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux chemins et voies privées ouverts à la circulation automobile.

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

L'article 6 ne s'applique pas aux murs, saillies d'une profondeur inférieure à 1,20 mètre (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.), ni aux travaux d'isolation par l'extérieur, qui doivent cependant respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

6.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - avec un retrait d'au moins 5 mètres.

6.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons d'harmonie, notamment avec l'implantation des constructions existantes sur les terrains avoisinants.
- A TOUQUES, le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - avec un retrait d'au moins 15 mètres de l'alignement de la RD 677.

- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'article 6.1 et 6.2 sont applicables sur l'ensemble des voies bordant le terrain.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés :
  - A l'alignement,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Les ouvrages techniques (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés :
  - A l'alignement,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Implantation par rapport à la voie ferrée :
  - Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ferroviaire, ainsi que les constructions annexes liées à d'autres destinations, doivent être implantés avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la voie ferrée ;
  - Toutes les autres constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie ferrée.
- Implantation par rapport aux cours d'eau et rivières :
  - Les constructions, installations, et aménagements (à l'exception des aménagements cyclables) doivent être implantés avec un retrait :
    - d'au moins 5 mètres au-delà du chemin de halage ou à défaut par rapport au point haut des berges des cours d'eau (correspondant au début de rupture de la pente) ;
    - d'au moins 15 mètres au-delà du chemin de halage ou à défaut par rapport au point haut des berges de la Touques (correspondant au début de rupture de la pente).

ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GENERALES

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - avec un retrait d'au moins 5 mètres ;
  - ou, **à l'exception des communes de Deauville et de Villers-sur-Mer,** sur une limite séparative maximum si la distance entre les deux limites séparatives latérales est inférieure à 20 mètres.

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée au paragraphe 7.1, le nu des façades des extensions peut être implanté :

- Dans le respect des dispositions précédentes,
- Ou dans le prolongement latéral et/ou vertical de la construction existante.

- Aucune construction n'est autorisée sur l'emprise des voies privées non ouvertes à la circulation publique.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés :
  - Sur les limites séparatives,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Les ouvrages techniques (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés :
  - Sur les limites séparatives,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Non règlementé.

ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL (cf. définition dans les dispositions générales)

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 %.

ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque la partie de terrain naturel emprise de la construction présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.
- La hauteur des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
  - 12 mètres de hauteur plafond,
  - 15 mètres de hauteur plafond pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et à l'hébergement hôtelier.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Sauf dans les périmètres des ZPPAUP et AVAP, demeurent les dispositions d'ordre public de*

l'article R. 111-21 du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet. La rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU est : « 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. »

11.1. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUS LES PROJETS

11.1.1. PRINCIPES GENERAUX

- Toute référence à un style architectural étranger au territoire est interdite (par exemple : le mas provençal).
- Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses.

11.1.2. FAÇADES ET OUVERTURES

- Sont seuls autorisés les matériaux suivants : bardage aluminium gris ou bac acier teinté foncé (avec une couleur supplémentaire dans la limite de 25% par façade), brique, ardoise, bardage en bois, verre, pierre, enduit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.1.3. TEINTES

- Le choix des teintes doit permettre la bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et paysager.

11.1.4. TOITURES

- Matériaux :
  - Ils doivent garantir la bonne insertion du projet dans son environnement, au regard notamment des constructions avoisinantes et du couvert paysager.

11.1.5. ÉLEMENTS TECHNIQUES

- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- A l'exception des souches de cheminées, les éléments techniques tels que cages d'ascenseur, antennes téléphoniques et boitiers électriques doivent être intégrés dans le volume de la construction, ou inclus dans une construction annexe en harmonie avec la construction principale.
- Les gouttières et descentes de gouttière doivent être le moins perceptibles possible (couleurs, emplacement).
- Les espaces de livraison, entreposage, stationnement ne peuvent être réalisés entre l'alignement et la construction. Ils doivent être dissimulés par des haies, réduisant leur visibilité depuis l'espace public.

11.2. CLOTURES

11.2.1. ASPECT ET MATERIAUX

- Elles doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie ou d'un mur. A DEAUVILLE et à VILLERS-SUR-MER, les murs ne sont autorisés qu'à condition d'être existants à la date d'approbation du présent PLU.
- Le dispositif à claire-voie :
  - peut être doublé d'une haie composée d'essences locales (en cas de grillage, il s'agit d'une obligation). Aucun autre dispositif d'occultation n'est autorisé ;
  - peut comprendre un mur de soubassement. Pour le mur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.2.2. HAUTEUR

- La hauteur totale est limitée à 2 m (sauf pour les murs existants à la date d'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure à 2m et qui nécessitent une restauration ou une extension dans le prolongement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit),
- dont 0,60 m pour le mur de soubassement, le cas échéant.

ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. NOMBRE DE PLACES MINIMUM SELON LES CATEGORIES DE CONSTRUCTIONS

- Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraine la création d'un ou plusieurs nouveau(x) logement(s). En cas de transformation de places de stationnement en pièces habitables, il doit être créé autant de places qu'il y a de places supprimées.
- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée de plus de 25%. Ainsi, par exemple, pour une construction de 100 m² de surface de plancher, et qu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement devront donc être réalisées.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, à l'artisanat et au commerce devront également prévoir un stationnement suffisant pour livraisons, s'ajoutant aux places de stationnement exigées.

- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU BUREAU

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU COMMERCE

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'INDUSTRIE

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS.

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

12.2. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Pour les constructions dont la surface de plancher créée est supérieure à 500 m², un local destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé. Sa superficie ne peut être inférieure à 1.5% de la surface de plancher totale du projet, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la superficie du local devra être adaptée à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.
- Ce local doit prendre la forme d'un local intégré à la construction ou d'un abri couvert extérieur.

ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. ESPACES BOISES CLASSES

- Les EBC identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

13.2. ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage (art L. 113-1) et les espaces boisés identifiés comme éléments de paysage protégés au titre de l'article L. 151-19 (ancienne référence : L. 123-1-5 III 2°) du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme (ancienne référence : L. 130-1).

13.3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'aménagement du terrain doit tenir compte des plantations existantes, en particulier des arbres de haute tige. Elles doivent être maintenues, ou, s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par des plantations équivalentes (nombre et rôle paysager).
- 80% au moins des surfaces libres de toute construction et de circulation, dont au moins les marges de retrait aux voies et emprises publiques, doivent être traitées en espaces verts plantés et paysagers, avec la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m^2 de surface libre.
- Les plantations et les haies doublant les clôtures doivent être composées d'espèces indigènes (cf. liste des espèces recommandées en annexe).
- Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : brande de bruyère), sont proscrites.

13.4. AIRES DE STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 50 m^2 de terrain affecté au stationnement.

ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non règlementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UG

La zone UG couvre les centres bourgs des communes rurales, aux morphologies plus traditionnelles, et souvent de faible gabarit.

Elle peut également accueillir des commerces et activités.

La lecture de ce règlement doit être complétée par celle des règlements des servitudes, par celle du dossier des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que celle des documents liés aux risques et nuisances annexés au PLUi.

ARTICLE UG1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
  - Quelle que soit leur destination,
  - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Dans les espaces à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 (ancienne référence : L. 123-1-5 7°) du Code de l'urbanisme, identifiés au plan de zonage :
  - Tous les aménagements et constructions, quelle que soit leur destination.
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à vocation d'entrepôts ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois ;
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes ;
- Les abris de fortune.

ARTICLE UG2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : *Les « locaux accessoires », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.*

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce à condition :
  - que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions,…) et du risque créé ;
  - et que leur surface de plancher totale n'excède pas 2000 m².
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
  - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
  - ou à la réalisation d'aménagements publics (hydrauliques, paysagers, infrastructures routières, espaces publics, etc.)

ARTICLE UG3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour l'application du présent article, l'accès constitue la partie de l'alignement permettant aux véhicules motorisés d'accéder au terrain.

3.1. ACCÈS

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile sur une voie telle que définie au Titre I, ou disposer d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.
  La largeur minimum des accès est de 3 mètres.

3.2. DESSERTE PAR LES VOIRIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

3.2.1. DISPOSITION GÉNÉRALE

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis des voies telles que définies au Titre I répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies de desserte et d'accès, de défense contre l'incendie et de protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.2. VOIES NOUVELLES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE PUBLIQUE

- Elles doivent :
  - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
    - 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique (mais non en impasse),
    - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
  - et prévoir :
    - une intégration adaptée à son environnement, grâce à un traitement adéquat de la chaussée et de ses abords ;
    - les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50 mètre ;
    - et l'espace nécessaire au raccordement ultérieur de cette voirie avec les opérations mitoyennes prévues ou possibles.
- Lorsqu'elles desservent une opération créant plus de 1500 m^2 de surface de plancher, elles doivent en outre prévoir :
  - des espaces de plantations, dont la surface totale doit constituer au moins 10% des surfaces totales dédiées aux circulations (chaussée et aménagements).
- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
  - Pour les voies dont la longueur est inférieure à 50 mètres, d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules ;
  - Pour celles dont la longueur est supérieure à 50 mètres, de prévoir une aire de retournement.

ARTICLE UG4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. GESTION DE L'EAU

4.1.1. EAUX USÉES

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence de réseau public, les constructions doivent prévoir un assainissement autonome, dans le respect de la réglementation en vigueur. La conception de l'installation doit permettre le raccordement au réseau public lorsque ce dernier sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau d'eaux pluviales est interdite.
- Le rejet des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement collectif est soumis à l'accord de l'autorité compétente, dans les conditions prévues à l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique.

4.1.2. EAUX PLUVIALES

- Les constructions, installations et aménagements doivent respecter le zonage et le règlement des eaux pluviales en vigueur.
- La construction et les aménagements doivent être conçus de sorte à ce que les eaux pluviales résiduelles soient rejetées dans le réseau collecteur ou vers les ouvrages, naturels ou non (noue, bassin de rétention, etc.) de recueil des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les surfaces de stationnement de plus de 100 m2 doivent être équipées de débourbeur/déshuileur en amont de tout rejet d'eau.

4.1.3. EAU POTABLE

- Les bâtiments (hors bâtiments annexes ou techniques ne le nécessitant pas) doivent être raccordés au réseau d'eau potable.

4.2. ÉLECTRICITÉ – TÉLÉCOMMUNICATIONS

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent pouvoir être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3. DÉCHETS

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
  - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
  - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri.
- En outre, les points de collecte, situés en limite de voirie, doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère et un aménagement destiné à limiter les nuisances.

ARTICLE UG5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non règlementé

ARTICLE UG6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Le présent article est applicable aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux chemins et voies privées ouverts à la circulation automobile.

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

L'article 6 ne s'applique pas aux murs, saillies d'une profondeur inférieure à 1,20 mètre (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.), ni aux travaux d'isolation par l'extérieur, qui doivent cependant respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - Avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

6.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons d'harmonie, notamment avec l'implantation des constructions existantes sur les terrains avoisinants.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée au paragraphe 6.1, le nu des façades des extensions peut être implanté :
  - Dans le respect des dispositions précédentes,
  - Ou dans le prolongement latéral et/ou vertical de la construction existante.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'article 6.1 et 6.2 sont applicables sur l'ensemble des voies bordant le terrain.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés :
  - A l'alignement,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Les ouvrages techniques (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés :
  - A l'alignement,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Implantation par rapport à la voie ferrée :
  - Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ferroviaire, ainsi que les constructions annexes liées à d'autres destinations, doivent être implantés avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la voie ferrée ;

- Toutes les autres constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la voie ferrée.

ARTICLE UG7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES

Sont appelées « limites séparatives latérales » toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement.

7.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES, DANS UNE BANDE DE 15 M À COMPTER DE LA MARGE DE RETRAIT

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur verticale, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres
  - ou sur une limite séparative latérale maximum.

7.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES, AU-DELÀ DE LA BANDE DE 15 M À COMPTER DE LA MARGE DE RETRAIT

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur verticale, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres
  - ou sur les limites séparatives latérales :
    - si la nouvelle construction est adossée sur les héberges d'une construction mitoyenne existante,
    - ou si la nouvelle construction a une hauteur verticale inférieure ou égale à 2,50 m et 5 m de hauteur plafond en cas de toit en pente, et 3,50 m de hauteur verticale en cas de toit-terrasse.

7.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SÉPARATIVES

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur verticale, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres
  - ou sur la/les limites(s) séparative(s), à condition :
    - de constituer une construction annexe,

- et d'avoir une hauteur verticale inférieure ou égale à 2,50 m et 5 m de hauteur plafond en cas de toit en pente, et 3,50 m de hauteur verticale en cas de toit-terrasse.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée aux paragraphes 7.1 et 7.2, le nu des façades des extensions peut être implanté :
  - Dans le respect des dispositions précédentes,
  - Ou dans le prolongement latéral et/ou vertical de la construction existante.
- Aucune construction n'est autorisée sur l'emprise des voies privées non ouvertes à la circulation publique.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés :
  - Sur les limites séparatives,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Les ouvrages techniques (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés :
  - Sur les limites séparatives,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE UG8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- La distance séparant les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la verticale la plus élevée sans être inférieure à 3 mètres.

  Elle est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche de la construction en vis-à-vis (partiel ou total) sans prendre en compte les débords de toiture, les terrasses au sol, les piscines enterrées non couvertes, les balcons d'une profondeur inférieure à 1,20 m.
- La disposition précédente ne s'applique pas entre les piscines enterrées non couvertes et les terrasses.
- La distance entre une construction principale et une construction annexe n'est pas règlementée.
- Les ouvrages techniques ou les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas règlementés.

ARTICLE UG9 – EMPRISE AU SOL (cf. définition dans les dispositions générales)

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 %.

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UG10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque la partie de terrain naturel emprise de la construction présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.
- La hauteur des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
  - 12 mètres de hauteur plafond,
  - 9 mètres de hauteur verticale,
  - et 3 niveaux (R+1+ 1 comble ou attique)

ARTICLE UG11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Sauf dans les périmètres des ZPPAUP et AVAP, demeurent les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21 du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet. La rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU est : « 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. »*

11.1. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUS LES PROJETS

11.1.1. PRINCIPES GENERAUX

- Toute référence à un style architectural étranger au territoire est interdite (par exemple : le mas provençal).
- Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses.

11.1.2. FAÇADES ET OUVERTURES

- Elles doivent être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble, sauf lorsque le caractère aléatoire des ouvertures (en particulier leur taille) fait partie du projet architectural global.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Balcons-terrasses-loggias :
  - La longueur cumulée des balcons ne peut excéder, sur une même rangée, la moitié de la longueur de la façade.
  - Les balcons, terrasses et loggias doivent s'intégrer à un parti architectural global et leurs proportions ne doivent pas remettre en cause l'harmonie de la composition de la façade.

11.1.3. TEINTES

- Le choix des teintes doit permettre la bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et paysager.

11.1.4. TOITURES

- Pour les toits à la mansart, la pente du brisis doit être comprise entre 70° et 80°.
- Pour les pentes de toiture de plus de 30°, un débord de toiture de 0,30 à 0,80 m doit être prévu, sauf impossibilité en limite séparative.
- Matériaux :
  - La tuile canal est interdite.
  - Ils doivent être choisis en cohérence avec le parti architectural global.
  - Ils doivent garantir la bonne insertion du projet dans son environnement, au regard notamment des constructions avoisinantes et du couvert paysager
- Ouvertures de toit :
  - Elles doivent être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble qui prend en compte les rythmes et les implantations des ouvertures de la façade.
  - Les lucarnes :
    - ne doivent pas être plus grandes que les fenêtres principales des niveaux inférieurs ;
    - ne doivent pas dépasser la hauteur du faîtage ;
    - ne doivent pas constituer plus des 2/3 du linéaire de façade.
  - Les fenêtres de toit, ou assimilées :
    - **Sur les toitures en ardoises** :
    - doivent être encastrées dans le rampant de la toiture et être verticales ;
    - doivent avoir une surface limitée à 114 x 118cm,
    - et ne pas excéder 1 fenêtre de toit par tranche entamée de 40 m² de rampant, rapportée à 30m² de rampant dans les cas où le châssis de toit n'est visible ni du domaine public, ni des voies privées.
      - si cela s'inscrit dans une composition d'ensemble, l'installation de 2 dispositifs de même taille superposés est autorisée, dans le respect des trois conditions cumulatives précédentes.
    - **Sur les toitures en tuiles et autres matériaux** :
    - doivent être encastrées dans le rampant de la toiture,
    - doivent avoir une surface limitée à 114 x 118cm,
    - et ne pas excéder 1 fenêtre de toit (ou assimilée) par tranche entamée de 40 m² de rampant, rapportée à 30m² de rampant dans les cas où le châssis de toit n'est visible ni du domaine public, ni des voies privées.

11.1.5. ÉLEMENTS TECHNIQUES

- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- A l'exception des souches de cheminées, les éléments techniques tels que cages d'ascenseur, antennes téléphoniques et boitiers électriques doivent être intégrés dans le volume de la construction, ou inclus dans une construction annexe en harmonie avec la construction principale.
- Les gouttières et descentes de gouttière doivent être le moins perceptibles possible (couleurs, emplacement).

11.2. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

11.2.1. STYLE ARCHITECTURAL

- Les nouvelles constructions à destination d'habitation au sens de l'article R151-27 CU, doivent se référer à l'architecture du Pays d'Auge, tant dans l'aspect extérieur que dans les volumes, le mode d'implantation et le couvert arboré.

11.2.2. PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

- Ils doivent :
  - être totalement intégrés à la conception architecturale du bâtiment ;
  - avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture ;
- De plus :
  - si la toiture est inclinée, les panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement être parallèles à la toiture ;
  - si la toiture est plate (pente < 5%), les panneaux photovoltaïques peuvent ne pas être parallèles à la toiture.

11.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXTENSIONS ET TRANSFORMATIONS D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

11.3.1. PRINCIPE GENERAL RELATIF AUX EXTENSIONS

- Les extensions doivent reprendre la logique volumétrique, architecturale, et ornementale – le cas échéant – de la construction sur laquelle elle se greffe.
- Dans le cas d'une extension importante – c'est-à-dire aux proportions au moins identiques à celles de la construction initiale -, la toiture de l'extension devra être traitée avec les mêmes matériaux que ceux de la construction d'origine.

11.3.2. FAÇADES ET OUVERTURES

- L'isolation par l'extérieur est interdite :
  - sur les façades en brique et en pierre,

- sur les colombages et ornementations en façade.

- La fermeture des balcons et loggias est interdite.
- Le choix des matériaux doit être en harmonie avec ceux de la construction initiale en cas d'extension, et l'architecture de la construction.

11.3.3. PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

- Ils doivent :
  - avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture ;
- De plus :
  - si la toiture est inclinée, les panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement être parallèles à la toiture ;
  - si la toiture est plate (pente < 5%), les panneaux photovoltaïques peuvent ne pas être parallèles à la toiture.

11.4. CLOTURES

11.4.1. ASPECT ET MATERIAUX

- Elles doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie ou d'un mur.
- Le dispositif à claire-voie :
  - peut être doublé d'une haie composée d'essences locales (en cas de grillage, il s'agit d'une obligation). Aucun autre dispositif d'occultation n'est autorisé ;
  - peut comprendre un mur de soubassement ;
  - doit être composé d'au moins 1/3 de « vide » ;
  - ne peut pas être en PVC.
- Les murs sont autorisés :
  - à condition d'être réalisés en pierre ou en brique.
- L'emploi de crépis sur les murs en pierre ou en brique est interdit, sauf réhabilitation de murs en briques creuses qui nécessitent d'être recouverts.

11.4.2. HAUTEUR

- La hauteur totale est limitée à 2 m (sauf pour les murs existants à la date d'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure à 2m et qui nécessitent une restauration ou une extension dans le prolongement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit),
- dont 0,60 m pour le mur de soubassement, le cas échéant.

11.5. ANNEXES

11.5.1. PRINCIPE GENERAL

- Les volumes et matériaux doivent maintenir une harmonie générale avec la construction principale.

11.5.2. ABRIS DE JARDIN

- Le nombre d'abris de jardin autorisé par terrain est limité à un.

11.5.3. AUTRES ANNEXES

- Pour l'application du présent article, les autres annexes sont assimilées à :
  - des extensions en cas d'annexe accolée à une construction ;
  - ou à des constructions à part entière en cas d'annexe non accolée.

ARTICLE UG12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. NOMBRE DE PLACES MINIMUM SELON LES CATEGORIES DE CONSTRUCTIONS

- Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraine la création d'un ou plusieurs nouveau(x) logement(s). En cas de transformation de places de stationnement en pièces habitables, il doit être créé autant de places qu'il y a de places supprimées.
- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée de plus de 25%. Ainsi, par exemple, pour une construction de 100 m² de surface de plancher, et qu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement devront donc être réalisées.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, à l'artisanat et au commerce devront également prévoir un stationnement suffisant pour livraisons, s'ajoutant aux places de stationnement exigées.
- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.
- En outre, pour les opérations de plus de 600 m² de surface de plancher, 1 place banalisée (place visiteurs) par tranche de 300 m² de surface de plancher réalisée au-delà.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER

- 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU BUREAU

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- En cas de création de bureau par changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU COMMERCE

- Jusqu'à 300 m² de surface de plancher : il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement ;
- Au-delà de 300 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS.

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

12.2. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Pour les constructions dont la surface de plancher créée est supérieure à 500 m², un local destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé. Sa superficie ne peut être inférieure à 1.5% de la surface de plancher totale du projet, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la superficie du local devra être adaptée à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.
- Ce local doit prendre la forme d'un local intégré à la construction ou d'un abri couvert extérieur.

ARTICLE UG13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. ESPACES BOISES CLASSES

- Les EBC identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

13.2. ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage (art L. 113-1) et les espaces boisés identifiés comme éléments de paysage protégés au titre de l'article L. 151-19 (ancienne référence : L. 123-1-5 III 2°) du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme (ancienne référence : L. 130-1).

13.3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'aménagement du terrain doit tenir compte des plantations existantes, en particulier des arbres de haute tige. Elles doivent être maintenues, ou, s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par des plantations équivalentes (nombre et rôle paysager).
- Les surfaces libres de toute construction et de circulation doivent être traitées en espaces verts plantés et paysagers, avec la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche (entamée de plus de 25%) de 70 m2 de surface libre.
- Les plantations et les haies doublant les clôtures doivent être composées d'espèces indigènes (cf. liste des espèces recommandées en annexe).
- Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : brande de bruyère), sont proscrites.

13.4. AIRES DE STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 75 m^2 de terrain affecté au stationnement.

ARTICLE UG14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UT

La zone UT correspond au périmètre de la ZAC de la Presqu'île de la Touques.

Cette zone a vocation à être mixte : habitat, hébergement touristique, équipements, services, activités économiques non nuisantes.

Elle comprend 2 secteurs :

- secteur UT-F : tous types de destinations, à l'exception de celles interdites à l'article UT1 ; Ce secteur comprend 4 sous-secteurs (UT-Fa, UT-Fb, UT-Fc, et UT-Fd), aux hauteurs différentes.

- secteur UT-P : activités de service public et d'intérêt collectifs, dont certains liés à l'activité maritime. Une partie de ce secteur se situe dans le Domaine Public Maritime : les constructions et aménagements y seront compatibles avec les règles qui y sont en vigueur.

La lecture de ce règlement doit être complétée par celle des règlements des servitudes, par celle du dossier des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que celle des documents liés aux risques et nuisances annexés au PLUi.

ARTICLE UT1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
  - Quelle que soit leur destination,
  - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions à vocation d'entrepôt ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ;
- La transformation de matériaux de récupération ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois ;
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;

- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes ;
- Les abris de fortune.

ARTICLE UT2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : *Les « locaux accessoires », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.*

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - Qu'elles soient liées à des activités autorisées dans la zone ;
  - Et que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions,…) et du risque créé.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
  - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
  - ou à la réalisation d'aménagements publics (hydrauliques, paysagers, infrastructures routières, espaces publics, etc.)
- Les ouvrages relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux (transformateurs, etc.), voiries et stationnements, à condition :
  - que toute disposition soit prévue pour assurer leur insertion dans l'environnement et pour préserver la santé publique des populations.

ARTICLE UT3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour l'application du présent article, l'accès constitue la partie de l'alignement permettant aux véhicules motorisés d'accéder au terrain.

3.1. ACCÈS

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile sur une voie telle que définie au Titre I, ou disposer d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- Tout projet de construction doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et les cheminements piétonniers.

- Tout accès doit être adapté à l'opération, être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.

3.2. DESSERTE PAR LES VOIRIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

3.2.1. DISPOSITION GÉNÉRALE

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies telles que définies au Titre I, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.2. VOIES NOUVELLES

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
  - avoir une largeur de chaussée au moins égale à 3 mètres.
- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
  - d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules.

ARTICLE UT4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. GESTION DE L'EAU

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément, acheminées dans deux regards construits en limite de propriété sous le domaine public, et dirigées vers le réseau public. Les dispositifs d'assainissement individuel sont interdits.

4.1.1. EAUX USÉES

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.
- Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que les eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères, dont les eaux de piscine et les eaux vannes prétraitées et conformes aux normes de rejet.
- Les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux usées dans le réseau public, soit gravitairement, soit par des dispositifs de relèvement conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Le rejet des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement collectif est soumis à l'accord de l'autorité compétente, dans les conditions prévues à l'article L. 1331-10 du Code de la

santé publique.

4.1.2. EAUX PLUVIALES

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet quantitatives et qualitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, soit gravitairement, soit par des dispositifs de relèvement. Ils doivent être conformes aux normes en vigueur dans la Communauté de Communes.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- Les surfaces de stationnement imperméabilisées de plus de 100 m² doivent être équipées de débourbeur/déshuileur en amont de tout rejet d'eau.

4.1.3. EAU POTABLE

- Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire.

4.2. ÉLECTRICITÉ – TÉLÉCOMMUNICATIONS

- Les réseaux et raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions (sauf impossibilité technique).
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent pouvoir être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3. DÉCHETS

- Toute nouvelle construction de plus de 300 m² de surface de plancher doit prévoir la réalisation d'une aire ou d'un local aménagé pour la collecte des ordures ménagères. Ils seront soit accessibles depuis l'espace public, soit intégrés à l'architecture de la construction.

ARTICLE UT5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non règlementé

ARTICLE UT6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Le présent article est applicable aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux chemins et voies privées ouverts à la circulation automobile.

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

- Le nu de la façade principale des nouvelles constructions doit être implanté :
  - à l'alignement,
  - ou avec un retrait d'au moins 2 mètres, si une clôture est réalisée à l'alignement.
- Les saillies au-dessus des emprises publiques sont autorisées :
  - dans la limite de 0,80 m de débord ;
  - et à partir de 3,50 m au-dessus du sol fini.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, les avancées et auvents devant les entrées principales, au-dessus des emprises publiques sont autorisés dans la limite de :
  - 5 mètres de profondeur ;
  - et 10 mètres de longueur.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés :
  - A l'alignement,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Les ouvrages techniques (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés :
  - A l'alignement,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE UT7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - en limites séparatives ;
  - ou avec un retrait à condition que la distance, comptée horizontalement de tout point du nu de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés :
  - Sur les limites séparatives,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Les ouvrages techniques (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés :
  - Sur les limites séparatives,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE UT8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Les constructions non contiguës sur un même terrain doivent respecter une distance au moins égale à 3 mètres en tout point de chaque élément des façades.
- Les construction, installations, ouvrages techniques ou équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas règlementés.

ARTICLE UT9 – EMPRISE AU SOL

- Non règlementé.

ARTICLE UT10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les hauteurs des constructions seront mesurées au nu de la façade, entre le niveau du terrain naturel avant travaux et l'égout du toit.

10.1. DANS LE SECTEUR UT-F

- La hauteur des constructions est limitée à :
  - Dans le secteur UT-Fa :
    - 8 mètres maximum,
    - et 3 niveaux (R+1+1 comble)
  - Dans le secteur UT-Fb :
    - 11 mètres maximum,
    - et 5 niveaux (R+2+2 combles)

- Dans le secteur UT-Fc :
  - 14 mètres maximum,
  - et 6 niveaux (R+3+2 combles)
- Dans le secteur UT-Fd :
  - 17 mètres maximum,
  - et 6 niveaux (R+4+1 comble)

10.2. DANS LE SECTEUR UT-P

- La hauteur des constructions est limitée à :
  - 8 mètres maximum,
  - et 3 niveaux (R+1+1 comble)

10.3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Pour les commerces en rez-de-chaussée, la création d'un niveau en mezzanine sur 50% de la surface du rez-de-chaussée est autorisée mais n'est pas considérée comme un niveau supplémentaire.

ARTICLE UT11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Sauf dans les périmètres des ZPPAUP et AVAP, demeurent les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21 du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet. La rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU est : « 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. »*

11.1. FAÇADES

- Les façades sur bâtiments (neufs et anciens) doivent être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région de Deauville.
- Les pans de bois ainsi que les garde-corps doivent être réalisés dans les règles de l'art (appareillage – qualité des bois – remplissage). Notamment, les pans de bois doivent être en chêne massif de 55 mm d'épaisseur minimum et les entre colombages doivent être réalisés soit en maçonnerie traditionnelle soit en panneaux de particules de bois agglomérées au ciment dont les fixations ne peuvent rester apparentes.

11.1.1. MATÉRIAUX

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellons appareillés, briques pleines jointoyées et essentages d'ardoise ou de bois) doivent recevoir un enduit teinté dans la masse.
- Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.
- Les façades secondaires des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour assurer l'harmonie du bâtiment.
- Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades.
- Les annexes et les garages doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.
- L'utilisation de matériaux s'inscrivant dans les politiques de développement durable (performances énergétiques, utilisation des énergies renouvelables, matériaux à haute valeur environnementale,…) est autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale avec le paysage environnant et à l'exception de l'isolation par l'extérieur, interdite :
  - Sur les façades en brique et en pierre
  - Sur les colombages et ornementations en façade.
- Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings d'agglomérés,…, et les imitations telles que fausses briques et fausses pierres.
- Le béton et les enduits de ciment gris ne doivent pas être laissés à l'état brut.
- Les menuiseries de toutes les baies seront en bois, peintes ou vernies, en aluminium ou en métal inoxydable.
- Les verrières sont autorisées en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'harmonie générale.

11.1.2. LOGGIAS

- La fermeture des loggias, balcons et escaliers extérieurs est interdite.

11.1.3. MOULURES

- Les moulures devront être conçues pour écarter l'eau des façades. Elles comprendront impérativement un larmier et seront couvertes de zinc, sauf exception justifiée.

11.2. TOITURES

11.2.1. MATÉRIAUX

- Les toitures inclinées doivent être obligatoirement :
  - soit en tuile plate de terre cuite : minimum 50 unités au m^2 ;

- soit en ardoise naturelle ;
- soit en zinc.

- Les chêneaux et descentes d'eaux pluviales doivent être réalisés en métal : zinc, cuivre ou fonte.
- La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve de la qualité de leur insertion dans l'environnement et l'architecture des constructions, et de l'application des dispositions architecturales et paysagères précisées plus haut (voir 11.1.1).

11.2.2. FORMES ET VOLUMES

- La pente des toits sera comprise entre 50° et 65° (120% et 215%).
- Les toitures à la Mansart sont autorisées à condition que la pente des brisis soit comprise entre 70° et 80° et la pente de terrassons entre 30° et 45°.
- Les ouvrages de superstructure tels que les mécanismes d'ascenseur ou de traitement d'air, les antennes, les paraboles, etc. seront intégrés à l'architecture des constructions pour ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les toitures-terrasses accessibles et inaccessibles pourront être autorisées sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations, acrotère.
- Les édicules et locaux techniques en toiture terrasse sont autorisés à condition que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres et que la distance mesurée à la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur.
- Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. seront construits en brique apparente, pierre ou moellon et en recul de 2 mètres au moins du nu des façades, sauf celles formant pignon et celle en continuité d'une façade en cas de toiture terrasse.
- Les lucarnes ou chiens assis devront être couverts avec les mêmes matériaux que l'ensemble de la construction ou en zinc. Leurs largeurs cumulées à l'égout du toit ne pourront excéder, sur une même rangée, les 2/3 de la longueur de la couverture mesurée à l'égout.
- Ne sont pas soumis à cette règle : les croupes des combles à la Mansart, les signaux et points forts architecturaux.
- Les lucarnes, châssis éclairants et tous types de jours ne sont autorisés sur deux rangées que si la projection du toit est au minimum de 7,50 mètres (sauf pour les maisons individuelles). La longueur cumulée de ces deux rangées ne doit pas excéder la longueur de la façade.
- Les débords des toitures servent à éviter les effets de ruissellement. Ils débordent au maximum de 0,80 mètre par rapport au nu des façades.

11.2.3. OUVERTURE DE TOIT

- Les fenêtres de toit, ou assimilées :
  - **Sur les toitures en ardoises** :

- doivent être encastrées dans le rampant de la toiture et être verticales ;

- doivent avoir une surface limitée à 114x118cm

- et ne pas excéder 1 fenêtre de toit par tranche entamée de 40 m2 de rampant, rapportée à 30m² de rampant dans les cas où le châssis de toit n'est visible ni du domaine public, ni des voies privées.

  - Si cela s'inscrit dans une composition d'ensemble, l'installation de 2 dispositifs de même taille superposés est autorisée, dans le respect des trois conditions cumulatives précédentes.

- **Sur les toitures en tuiles et autres matériaux :**

- doivent être encastrées dans le rampant de la toiture,

- doivent avoir une surface limitée à 114x118cm

- et ne pas excéder 1 fenêtre de toit (ou assimilée) par tranche entamée de 40 m2 de rampant, rapportée à 30m² de rampant dans les cas où le châssis de toit n'est visible ni du domaine public, ni des voies privées.

11.3. ANTENNES ET OUVRAGES DE TÉLÉCOMMUNICATION

- Les antennes et ouvrages ne seront pas visibles depuis le domaine public et seront intégrés à l'architecture de la construction.
- Les paraboles seront intégrées avec soin à leur environnement et à l'architecture de la construction (couleur adaptée, masques architecturaux, etc.).

11.4. CLÔTURES

- Elles doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue. Leur hauteur maximale est de 2 mètres sauf pour les piles de portail, pour lesquels la hauteur maximale est portée à 2,50 mètres.

11.4.1. CLÔTURES SUR LES LIMITES ENTRE EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVÉES

- Les clôtures seront constituées :
  - en partie basse : de murets d'une hauteur maximum de 0,80 mètre ;
  - et en partie haute : d'une grille de fer forgé ou d'une clôture bois d'une hauteur maximum de 1,20 mètres, en limite séparative de propriétés.
- La hauteur de l'ensemble (muret et grille) sera donc au maximum de 2 mètres (sauf les piles de portail en maçonnerie qui n'excéderont pas 2,50 mètres).
- Les grilles en fer forgé ou les clôtures bois resteront à claire voie pour préserver les vues sur les jardins.

- Les clôtures pleines pourront être autorisées sur toute leur hauteur de part et d'autre des entrées, sur 2 mètres maximum de largeur, pour le support des vantaux de portes et le logement des coffrets de gaz, d'électricité et d'autres ouvrages nécessaires au service public.

11.4.2. CLÔTURES SUR LES LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉS (ENTRE DEUX EMPRISES PRIVÉES)

- Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres.
- Elles pourront être de quatre types :
  - Type 1 Clôtures minérales : elles seront constituées de murs en matériaux nobles (pierres, briques)
  - Type 2 Clôtures mixtes : elles seront constituées, en partie basse, de murets d'une hauteur maximum de 0,80 mètre et, en partie haute, d'une grille de fer forgé d'une hauteur maximum de 1,20 mètres.
  - Type 3 Clôtures végétales : elles seront constituées par une haie végétale d'essences locales (liste des espèces recommandée en annexe), doublées, ou non d'un grillage vert foncé, maintenu par des piquets métalliques de même couleur.
  - Type 4 Clôtures en bois : elles seront d'aspect simple, inspirées du style régional, peintes ou lazurées, pleines ou en claustra.

ARTICLE UT12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. NOMBRE DE PLACES MINIMUM SELON LES CATÉGORIES DE CONSTRUCTIONS

- Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé que les places soient dans le bâti : enterrées ou en garage, sauf en cas d'impossibilité dans le bâti existant.
- Le résultat en nombre de places découlant des normes définies ci-après sont arrondis à l'unité supérieure.
- Sauf impossibilité technique (la nécessité de recourir à un cuvelage des sous-sols ne peut pas être retenue au titre des impossibilités techniques), les places de stationnement exigées doivent être réalisées dans le volume de la construction ou en sous-sol (enterrées, semi-enterrées ou en garage).
- Les places doubles sont autorisées à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.

- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire, ou changement de destination, il est exigé au moins :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION

- 1 place par logement ;
- Et 0,5 m² par logement pour les deux-roues.

CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HÉBERGEMENT HÔTELIER

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU BUREAU

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE

- 1 place jusqu'à 300 m² de surface de plancher ;
- 1 place par tranche supplémentaire de 60 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'ARTISANAT

- 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement et à sa situation géographique et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

12.2. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Pour les constructions dont la surface de plancher créée est supérieure à 500m², un local destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé. Sa superficie ne peut être inférieur à 1,5% de la surface de plancher totale du projet, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la superficie du local devra être adaptée à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

- Ce local doit prendre la forme d'un local intégré à la construction ou d'un abri couvert extérieur et devra bénéficier d'une alimentation électrique pour rendre possible la recharge des vélos électriques.

ARTICLE UT13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les cœurs d'îlot privatifs doivent faire l'objet d'une mise en valeur par des aménagements paysagers.

13.2. AIRES DE STATIONNEMENT

- Les espaces sur dalle recouvrant des parcs de stationnement souterrains doivent être recouverts d'une surface de terre végétale d'au moins 0,50 cm et être aménagés en jardins et plantés.
- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 6 places.

ARTICLE UT14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.



3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUC

La zone 1AUC correspond aux zones ouvertes à l'urbanisation, situées en lisière des zones urbanisées. Ce sont des zones mixtes, bien que principalement résidentielles, qui doivent également être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui leur sont consacrées.

Bien que de gabarits similaires à ceux de zones pavillonnaires existantes, elles pourront recevoir également des constructions groupées, voire du semi-collectif.

Elle comprend 3 secteurs :

- *Le secteur 1AUCa, correspondant aux secteurs dont la densité et l'emprise au sol sont légèrement plus élevées que dans la zone 1AUC, avec la présence possible de constructions mitoyennes,*
- *Le secteur 1AUCp1, dans le secteur de la Croix Sonnet, avec une hauteur pouvant ponctuellement être plus élevée, en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ;*
- *Le secteur 1AUCp2, en lisière du coteau de Touques, où l'impact sur le paysage doit être limité.*

La lecture de ce règlement doit être complétée par celle des règlements des servitudes, par celle du dossier des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que celle des documents liés aux risques et nuisances annexés au PLUi.

ARTICLE 1AUC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- A l'exception des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
  - Quelle que soit leur destination,
  - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Dans les espaces à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 (ancienne référence : L. 123-1-5 7°) du Code de l'urbanisme, identifiés au plan de zonage :
  - Tous les aménagements et constructions, quelle que soit leur destination.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à vocation d'entrepôts ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des

services publics ou d'intérêt collectif ;

- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois ;
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs sauf en secteur 1AUCp2 ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes ;
- Les abris de fortune.

ARTICLE 1AUC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : *Les « locaux accessoires », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.*

- Les aménagements et les constructions, à condition :
  - qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur d'un même tenant sauf pour les campings et parcs résidentiels de loisirs en secteur 1AUCp2.
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce à condition :
  - que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions,…) et du risque créé ;
  - et que leur surface de plancher n'excède pas :
    - 1000 m^2 pour les constructions destinées au commerce.
- Dans les secteurs marqués au plan de zonage par une « * », les constructions destinées au logement, à condition :
  - que l'opération comprenne au moins 30 % de logements locatifs sociaux ou en accession sociale ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
  - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
  - ou à la réalisation d'aménagements publics (hydrauliques, paysagers, infrastructures routières, espace public, etc.)

ARTICLE 1AUC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour l'application du présent article, l'accès constitue la partie de l'alignement permettant aux véhicules motorisés d'accéder au terrain.

3.1. ACCÈS

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile sur une voie telle que définie au Titre I, ou disposer d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de servitude de passage, à VILLERS-SUR-MER, la largeur minimum de l'accès est de 4 mètres.
- Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.
  La largeur minimum des accès est de 3 mètres.

3.2. DESSERTE PAR LES VOIRIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

3.2.1. DISPOSITION GÉNÉRALE

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis des voies telles que définies au Titre I répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies de desserte et d'accès, de défense contre l'incendie et de protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.2. VOIES NOUVELLES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE PUBLIQUE

- Elles doivent :
  - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
    - 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique (mais non en impasse),
    - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
  - et prévoir :
    - une intégration adaptée à son environnement, grâce à un traitement adéquat de la chaussée et de ses abords ;
    - les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50 mètre ;
    - et l'espace nécessaire au raccordement ultérieur de cette voirie avec les opérations mitoyennes prévues ou possibles.
- Lorsqu'elles desservent une opération créant plus de 1500 m^2 de surface de plancher, elles doivent

en outre prévoir :

- des espaces de plantations, dont la surface totale doit constituer au moins 10% des surfaces totales dédiées aux circulations (chaussée et aménagements).

- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
  - Pour les voies dont la longueur inférieure à 50 mètres, d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules ;
  - Pour celles dont la longueur est supérieure à 50 mètres, de prévoir une aire de retournement.

ARTICLE 1AUC4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. GESTION DE L'EAU

4.1.1. EAUX USÉES

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence de réseau public, les constructions doivent prévoir un assainissement autonome, dans le respect de la réglementation en vigueur. La conception de l'installation doit permettre le raccordement au réseau public lorsque ce dernier sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau d'eaux pluviales est interdite.
- Le rejet des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement collectif est soumis à l'accord de l'autorité compétente, dans les conditions prévues à l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique.

4.1.2. EAUX PLUVIALES

- Les constructions, installations et aménagements doivent respecter le zonage et le règlement des eaux pluviales en vigueur.
- La construction et les aménagements doivent être conçus de sorte à ce que les eaux pluviales résiduelles soient rejetées dans le réseau collecteur ou vers les ouvrages, naturels ou non (noue, bassin de rétention, etc.) de recueil des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les surfaces de stationnement de plus de 100 m2 doivent être équipées de débourbeur/déshuileur en amont de tout rejet d'eau.

4.1.3. EAU POTABLE

- Les bâtiments (hors bâtiments annexes ou techniques ne le nécessitant pas) doivent être raccordés au réseau d'eau potable.

4.2. ÉLECTRICITÉ – TÉLÉCOMMUNICATIONS

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les aménagements et les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent pouvoir être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3. DÉCHETS

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
  - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
  - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri.
- En outre, les points de collecte, situés en limite de voirie, doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère et un aménagement destiné à limiter les nuisances.

ARTICLE 1AUC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non règlementé

ARTICLE 1AUC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Le présent article est applicable aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux chemins et voies privées ouverts à la circulation automobile.

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

L'article 6 ne s'applique pas aux murs, saillies d'une profondeur inférieure à 1,20 mètre (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.), ni aux travaux d'isolation par l'extérieur, qui doivent

cependant respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - à l'alignement,
  - ou avec un retrait d'au moins 3 mètres,
  - et en cohérence avec les dispositions propres à l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur.

6.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'article 6.1 et 6.2 sont applicables sur l'ensemble des voies bordant le terrain.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés :
  - A l'alignement,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Les ouvrages techniques (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés :
  - A l'alignement,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Implantation par rapport à la voie ferrée :
  - Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ferroviaire, ainsi que les constructions annexes liées à d'autres destinations, doivent être implantés avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la voie ferrée ;
  - Toutes les autres constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la voie ferrée.
- Implantation par rapport aux cours d'eau et rivières :
  - Les constructions, installations, et aménagements (à l'exception des aménagements cyclables) doivent être implantés avec un retrait :
    - d'au moins 5 mètres au-delà du chemin de halage ou à défaut par rapport au point haut des berges des cours d'eau (correspondant au début de rupture de la pente) ;
    - d'au moins 15 mètres au-delà du chemin de halage ou à défaut par rapport au point haut des berges de la Touques (correspondant au début de rupture de la pente).

ARTICLE 1AUC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES

Sont appelées « limites séparatives latérales » toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement.

7.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES, DANS UNE BANDE DE 15 M À COMPTER DE LA MARGE DE RETRAIT

- **Dans la zone 1AUC, à l'exception des secteurs 1AUCa, 1AUCp1 et 1AUCp2,** le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - en retrait,
  - ou sur une limite séparative latérale maximum.
- **Dans les secteurs 1AUCa, 1AUCp1 et 1AUCp2**, le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - en retrait,
  - ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

7.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES, AU-DELÀ DE LA BANDE DE 15 M À COMPTER DE LA MARGE DE RETRAIT

- Le nu des façades des nouvelles constructions peut être implanté :
  - en retrait,
  - ou sur les limites séparatives latérales :
    - si la nouvelle construction a une hauteur verticale inférieure ou égale à 2,50 m et 5 m de hauteur plafond en cas de toit en pente, et 3,50 m de hauteur verticale en cas de toit-terrasse.

7.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SÉPARATIVES

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - en retrait,
  - ou sur la/les limites(s) séparative(s), à condition :
    - de constituer une construction annexe,
    - et d'avoir une hauteur verticale inférieure ou égale à 2,50 m et 5 m de hauteur plafond en cas de toit en pente, et 3,50 m de hauteur verticale en cas de toit-terrasse.

7.3. CALCUL DU RETRAIT

- Lorsqu'il est en retrait, le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté avec une distance au moins égale à :
  - 3 mètres.

7.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Aucune construction n'est autorisée sur l'emprise des voies privées non ouvertes à la circulation publique.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés :
  - Sur les limites séparatives,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Les ouvrages techniques (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés :
  - Sur les limites séparatives,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE 1AUC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- La distance séparant les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la verticale la plus élevée sans être inférieure à 3 mètres.

  Elle est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche de la construction en vis-à-vis (partiel ou total) sans prendre en compte les débords de toiture, les terrasses au sol, les piscines enterrées non couvertes, les balcons d'une profondeur inférieure à 1,20 m.
- La disposition précédente ne s'applique pas entre les piscines enterrées non couvertes et les terrasses.
- La distance entre une construction principale et une construction annexe n'est pas règlementée.
- Les ouvrages techniques et les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas règlementés.

ARTICLE 1AUC9 – EMPRISE AU SOL (cf. définition dans les dispositions générales)

9.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- **Dans la zone 1AUC, à l'exception des secteurs 1AUCa et 1AUCp1 :**
  - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 %.
- **Dans les secteurs 1AUCa et 1AUCp1 :**
  - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 %.

9.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 1AUC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque la partie de terrain naturel emprise de la construction présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

10.1. DANS LA ZONE 1AUC, À L'EXCEPTION DES SECTEURS 1AUCP1 ET 1AUCP2

- La hauteur plafond des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
  - 12 mètres
  - et 3 niveaux (R+1+ 1 comble ou attique)

10.2. DANS LE SECTEUR 1AUCP1

- Sur 30 % du secteur au maximum, la hauteur plafond des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
  - 15 mètres
  - et 4 niveaux (R+2+ 1 comble ou attique).
- Sur les 70% restants, la hauteur plafond des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
  - 12 mètres
  - et 3 niveaux (R+1+ 1 comble ou attique).

10.3. DANS LE SECTEUR 1AUCP2

- La hauteur plafond des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
  - 4 mètres
  - et 1 niveau.

10.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Au-delà des courbes de niveau (cotes altimétriques NGF) reportées au plan de zonage, la hauteur des nouvelles constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes sur les terrains avoisinants.

ARTICLE 1AUC11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Sauf dans les périmètres des ZPPAUP et AVAP, demeurent les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21 du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet. La rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU est : « 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. »*

11.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUS LES PROJETS

11.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

- Toute référence à un style architectural étranger au territoire est interdite (par exemple : le mas provençal).
- Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses.

11.1.2. FAÇADES ET OUVERTURES

- Elles doivent être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble, sauf lorsque le caractère aléatoire des ouvertures (en particulier leur taille) fait partie du projet architectural global.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Balcons-terrasses-loggias :
  - La longueur cumulée des balcons ne peut excéder, sur une même rangée, la moitié de la longueur de la façade.
  - Les balcons, terrasses et loggias doivent s'intégrer à un parti architectural global et leurs proportions ne doivent pas remettre en cause l'harmonie de la composition de la façade.

11.1.3. TEINTES

- Le choix des teintes doit permettre la bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et paysager.

11.1.4. TOITURES

- Pour les toits à la mansart, la pente du brisis doit être comprise entre 70° et 80°.
- Pour les pentes de toiture de plus de 30°, un débord de toiture de 0,30 à 0,80 m doit être prévu,

sauf impossibilité en limite séparative.

- Matériaux :
  - La tuile canal est interdite.
  - Ils doivent garantir la bonne insertion du projet dans son environnement, au regard notamment des constructions avoisinantes et du couvert paysager.
  - Le choix des matériaux doit être en cohérence avec le parti architectural global.
- Ouvertures de toit :
  - Elles doivent être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble qui prend en compte les rythmes et les implantations des ouvertures de la façade.
  - Les lucarnes :
    - ne doivent pas être plus grandes que les fenêtres principales des niveaux inférieurs ;
    - ne doivent pas dépasser la hauteur du faîtage ;
    - ne doivent pas constituer plus des 2/3 du linéaire de façade.
  - Les fenêtres de toit, ou assimilées :
    - **Sur les toitures en ardoises** :
    - doivent être encastrées dans le rampant de la toiture et être verticales ;
    - doivent avoir une surface limitée à 114 x 118cm,
    - et ne pas excéder 1 fenêtre de toit par tranche entamée de 40 m² de rampant, rapportée à 30m² de rampant dans les cas où le châssis de toit n'est visible ni du domaine public, ni des voies privées.
      - si cela s'inscrit dans une composition d'ensemble, l'installation de 2 dispositifs de même taille superposés est autorisée, dans le respect des trois conditions cumulatives précédentes.
    - **Sur les toitures en tuiles et autres matériaux** :
    - doivent être encastrées dans le rampant de la toiture,
    - doivent avoir une surface limitée à 114 x 118cm,
    - et ne pas excéder 1 fenêtre de toit (ou assimilée) par tranche entamée de 40 m² de rampant, rapportée à 30m² de rampant dans les cas où le châssis de toit n'est visible ni du domaine public, ni des voies privées.

11.1.5. ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- A l'exception des souches de cheminées, les éléments techniques tels que cages d'ascenseur, antennes téléphoniques et boitiers électriques doivent être intégrés dans le volume de la construction, ou inclus dans une construction annexe en harmonie avec la construction principale.
- Les gouttières et descentes de gouttière doivent être le moins perceptibles possible (couleurs,

emplacement).

11.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

11.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

- Les nouvelles constructions (hors extension des constructions existantes) ne peuvent pas mélanger des partis architecturaux faisant référence à plusieurs styles distincts.
- Dans le secteur 1AUCp2, les constructions doivent opter pour un parti architectural résolument contemporain et novateur.

11.2.2. TOITURES

- Toutes les formes de toiture sont autorisées, sauf dans le secteur 1AUCp2, où les constructions doivent avoir une toiture terrasse végétalisée.
- Panneaux solaires et photovoltaïques
  - Ils doivent :
    - être totalement intégrés à la conception architecturale du bâtiment ;
    - avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture ;
  - De plus :
    - si la toiture est inclinée, les panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement être parallèles à la toiture ;
    - si la toiture est plate (pente < 5%), les panneaux photovoltaïques peuvent ne pas être parallèles à la toiture.

11.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXTENSIONS ET TRANSFORMATIONS D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

11.3.1. PRINCIPE GÉNÉRAL RELATIF AUX EXTENSIONS

- Les extensions doivent :
  - soit reprendre la logique volumétrique, architecturale, et ornementale – le cas échéant – de la construction sur laquelle elle se greffe.

    Dans le cas d'une extension importante – c'est-à-dire aux proportions au moins identiques à celles de la construction initiale -, la toiture de l'extension devra être traitée avec les mêmes matériaux que ceux de la construction d'origine ;
  - soit afficher un parti architectural radicalement différent et contemporain.

11.3.2. FAÇADES ET OUVERTURES

- La fermeture des balcons et loggias est interdite.

11.3.3. PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

- Ils doivent :
  - avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture ;
- De plus :
  - si la toiture est inclinée, les panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement être parallèles à la toiture ;
  - si la toiture est plate (pente < 5%), les panneaux photovoltaïques peuvent ne pas être parallèles à la toiture.

11.4. CLÔTURES

11.4.1. ASPECT ET MATÉRIAUX

- Elles doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie ou d'un mur. A VILLERS-SUR-MER, les murs ne sont autorisés qu'à condition d'être existants à la date d'approbation du présent PLU.
- Le dispositif à claire-voie :
  - peut être doublé d'une haie composée d'essences locales (en cas de grillage, il s'agit d'une obligation). Aucun autre dispositif d'occultation n'est autorisé ;
  - peut comprendre un mur de soubassement ;
  - doit être composé d'au moins 1/3 de « vide » ;
  - ne peut pas être en PVC.
- Les murs sont autorisés :
  - à condition d'être réalisés en pierre ou en brique.
- L'emploi de crépis sur les murs en pierre ou en brique est interdit, sauf réhabilitation de murs en briques creuses qui nécessitent d'être recouverts.

11.4.2. HAUTEUR

- La hauteur totale est limitée à 2 m (sauf pour les murs existants à la date d'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure à 2m et qui nécessitent une restauration ou une extension dans le prolongement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit),
- dont 0,60 m pour le mur de soubassement, le cas échéant.

11.5. ANNEXES

11.5.1. PRINCIPE GÉNÉRAL

- Les volumes et matériaux doivent maintenir une harmonie générale avec la construction principale.

11.5.2. ABRIS DE JARDIN

- Le nombre d'abris de jardin autorisé par terrain est limité à un.

11.5.3. AUTRES ANNEXES

- Pour l'application du présent article, les autres annexes sont assimilées à :
  - des extensions en cas d'annexe accolée à une construction ;
  - ou à des constructions à part entière en cas d'annexe non accolée.

ARTICLE 1AUC12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. NOMBRE DE PLACES MINIMUM SELON LES CATÉGORIES DE CONSTRUCTIONS

- Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraine la création d'un ou plusieurs nouveau(x) logement(s). En cas de transformation de places de stationnement en pièces habitables, il doit être créé autant de places qu'il y a de places supprimées.
- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée de plus de 25%. Ainsi, par exemple, pour une construction de 100 m² de surface de plancher, et qu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement devront donc être réalisées.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, à l'artisanat et au commerce devront également prévoir un stationnement suffisant pour livraisons, s'ajoutant aux places de stationnement exigées.

- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.
- En outre, pour les opérations de plus de 600 m² de surface de plancher, 1 place banalisée (place visiteurs) par tranche de 300 m² de surface de plancher réalisée au-delà.

CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HÉBERGEMENT HÔTELIER

- 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU BUREAU

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- En cas de création de bureau par changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE

- Jusqu'à 300 m² de surface de plancher : il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement ;
- Au-delà de 300 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'ARTISANAT

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

12.2. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Pour les constructions dont la surface de plancher créée est supérieure à 500 m², un local destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé. Sa superficie ne peut être inférieure à 1.5% de la surface de plancher totale du projet, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la superficie du local devra être adaptée à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.
- Ce local doit prendre la forme d'un local intégré à la construction ou d'un abri couvert extérieur.

ARTICLE 1AUC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les EBC identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

13.2. ELÉMENTS DE PAYSAGE PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage (art L. 113-1) et les espaces boisés identifiés comme éléments de paysage protégés au titre de l'article L. 151-19 (ancienne référence : L. 123-1-5 III 2°) du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme (ancienne référence : L. 130-1).

13.3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'aménagement du terrain doit tenir compte des plantations existantes, en particulier des arbres de haute tige. Elles doivent être maintenues, ou, s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par des plantations équivalentes (nombre et rôle paysager).

- Les surfaces libres de toute construction et de circulation doivent être traitées en espaces verts plantés et paysagers, avec la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche (entamée de plus de 25%) de 70 m^2 de surface libre.
- Les plantations et les haies doublant les clôtures doivent être composées d'espèces indigènes (cf. liste des espèces recommandées en annexe).
- Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : brande de bruyère), sont proscrites.

13.4. AIRES DE STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 75 m^2 de terrain affecté au stationnement.

ARTICLE 1AUC14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non règlementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE est une zone dédiée aux activités économiques.

Elle comprend un secteur 1AUEb, très intégré, avec des constructions basses et présentant une plus faible emprise au sol.

La lecture de ce règlement doit être complétée par celle des règlements des servitudes, par celle du dossier des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que celle des documents liés aux risques et nuisances annexés au PLUi.

ARTICLE 1AUE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans les espaces à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 (ancienne référence : L. 123-1-5 7°) du Code de l'urbanisme, identifiés au plan de zonage :
  - Tous les aménagements et constructions, quelle que soit leur destination.
- A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
  - Quelle que soit leur destination,
  - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les dépôts de déchets ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois ;
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes ;
- Les abris de fortune.

ARTICLE 1AUE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : *Les « locaux accessoires », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.*

- Les aménagements et les constructions, à condition :
  - qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur d'un même tenant.
- Les industries, à condition :
  - qu'elles soient liées à une activité tertiaire et qu'elles ne génèrent pas un trafic de poids lourd supplémentaire ou un transport de matériaux pondéreux.
- Les entrepôts, à condition :
  - qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone ;
  - et qu'ils ne constituent pas plus de 30 % de la surface de plancher totale des constructions autorisées sur le terrain.
- Les dépôts de matériaux, à condition :
  - d'être nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif, ou à une activité autorisée sur la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
  - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
  - ou à la réalisation d'aménagements publics (hydrauliques, paysagers, infrastructures routières, espaces publics, etc.)
- Les constructions destinées au commerce, à condition :
  - que leur surface de plancher n'excède pas :
    - 300 m² à VILLERVILLE ;
    - 1 500 m² à VILLERS-SUR-MER.
    - Sans limitation de superficie à TROUVILLE-SUR-MER.
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (surveillance, gardiennage) est nécessaire pour assurer le fonctionnement de l'activité.

ARTICLE 1AUE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour l'application du présent article, l'accès constitue la partie de l'alignement permettant aux véhicules

motorisés d'accéder au terrain.

3.1. ACCÈS

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile sur une voie telle que définie au Titre I, ou disposer d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.
  La largeur minimum des accès est de 4 mètres.

3.2. DESSERTE PAR LES VOIRIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

3.2.1. DISPOSITION GÉNÉRALE

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis des voies telles que définies au Titre I répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies de desserte et d'accès, de défense contre l'incendie et de protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.2. VOIES NOUVELLES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE PUBLIQUE

- Elles doivent :
  - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
    - 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique (mais non en impasse),
    - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
  - et prévoir :
    - une intégration adaptée à son environnement, grâce à un traitement adéquat de la chaussée et de ses abords ;
    - les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50 mètre ;
    - et l'espace nécessaire au raccordement ultérieur de cette voirie avec les opérations mitoyennes prévues ou possibles.
- Lorsqu'elles desservent une opération créant plus de 1500 m^2 de surface de plancher, elles doivent en outre prévoir :
  - des espaces de plantations, dont la surface totale doit constituer au moins 10% des surfaces totales dédiées aux circulations (chaussée et aménagements).
- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
  - Pour les voies dont la longueur inférieure à 50 mètres, d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules ;

- Pour celles dont la longueur est supérieure à 50 mètres, de prévoir une aire de retournement.

ARTICLE 1AUE4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. GESTION DE L'EAU

4.1.1. EAUX USÉES

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence de réseau public, les constructions doivent prévoir un assainissement autonome, dans le respect de la réglementation en vigueur. La conception de l'installation doit permettre le raccordement au réseau public lorsque ce dernier sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau d'eaux pluviales est interdite.
- Le rejet des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement collectif est soumis à l'accord de l'autorité compétente, dans les conditions prévues à l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique.

4.1.2. EAUX PLUVIALES

- Les constructions, installations et aménagements doivent respecter le zonage et le règlement des eaux pluviales en vigueur.
- La construction et les aménagements doivent être conçus de sorte à ce que les eaux pluviales résiduelles soient rejetées dans le réseau collecteur ou vers les ouvrages, naturels ou non (noue, bassin de rétention, etc.) de recueil des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les surfaces de stationnement de plus de 100 m2 doivent être équipées de débourbeur/déshuileur en amont de tout rejet d'eau.

4.1.3. EAU POTABLE

- Les bâtiments (hors bâtiments annexes ou techniques ne le nécessitant pas) doivent être raccordés au réseau d'eau potable.

4.2. ÉLECTRICITÉ – TÉLÉCOMMUNICATIONS

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les aménagements et les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent pouvoir être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3. DÉCHETS

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
  - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
  - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri.
- En outre, les points de collecte, situés en limite de voirie, doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère et un aménagement destiné à limiter les nuisances.

ARTICLE 1AUE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non règlementé

ARTICLE 1AUE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Le présent article est applicable aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux chemins et voies privées ouverts à la circulation automobile.

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

L'article 6 ne s'applique pas aux murs, saillies d'une profondeur inférieure à 1,20 mètre (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.), ni aux travaux d'isolation par l'extérieur, qui doivent cependant respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6.1.1. DANS LA ZONE 1AUE, À L'EXCEPTION DU SECTEUR 1AUEb

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - avec un retrait d'au moins 5 mètres,

- à l'exception de l'implantation par rapport à l'avenue Gabriel Just à Trouville-sur-Mer, où la zone de retrait devra être cohérente avec les dispositions propres à l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur.

6.1.2. DANS LE SECTEUR 1AUEb

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - avec un retrait d'au moins 6 mètres.

6.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'article 6.1 et 6.2 sont applicables sur l'ensemble des voies bordant le terrain.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés :
  - A l'alignement,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Les ouvrages techniques (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés :
  - A l'alignement,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Implantation par rapport à la voie ferrée :
  - Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ferroviaire, ainsi que les constructions annexes liées à d'autres destinations, doivent être implantés avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la voie ferrée ;
  - Toutes les autres constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie ferrée.
- Implantation par rapport aux cours d'eau et rivières :
  - Les constructions, installations, et aménagements (à l'exception des aménagements cyclables) doivent être implantés avec un retrait :
    - d'au moins 5 mètres au-delà du chemin de halage ou à défaut par rapport au point haut des berges des cours d'eau (correspondant au début de rupture de la pente) ;
    - d'au moins 15 mètres au-delà du chemin de halage ou à défaut par rapport au point haut des berges de la Touques (correspondant au début de rupture de la pente).

ARTICLE 1AUE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.1.1. DANS LA ZONE 1AUE, À L'EXCEPTION DU SECTEUR 1AUEb

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - avec un retrait d'au moins 5 mètres.

7.1.2. DANS LE SECTEUR 1AUEb

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - avec un retrait d'au moins 6 mètres.

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Aucune construction n'est autorisée sur l'emprise des voies privées non ouvertes à la circulation publique.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés :
  - Sur les limites séparatives,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Les ouvrages techniques (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés :
  - Sur les limites séparatives,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE 1AUE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- Non règlementé.

ARTICLE 1AUE9 – EMPRISE AU SOL (cf. définition dans les dispositions générales)

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 %.

ARTICLE 1AUE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque la partie de terrain naturel emprise de la construction présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

10.1. DANS LA ZONE 1AUE, À L'EXCEPTION DU SECTEUR 1AUEb

- La hauteur des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :

- 7 mètres de hauteur plafond ;
- ou 12 mètres de hauteur plafond si la construction comporte au moins 2 niveaux.

10.2. DANS LE SECTEUR 1AUEb

- La hauteur des constructions, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, hors souches de cheminées, est limitée à :
  - 7 mètres de hauteur plafond.
- La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, hors souches de cheminées, est limitée à :
  - 15 mètres de hauteur plafond.

ARTICLE 1AUE11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Sauf dans les périmètres des ZPPAUP et AVAP, demeurent les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21 du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet. La rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU est : « 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. »*

11.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUS LES PROJETS

11.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

- Toute référence à un style architectural étranger au territoire est interdite (par exemple : le mas provençal).
- Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses.
- Les constructions doivent opter pour :
  - un parti architectural résolument contemporain et novateur, dans un esprit d'éco-construction.

11.1.2. FAÇADES ET OUVERTURES

- Sont seuls autorisés les matériaux suivants : bardage aluminium gris (avec une couleur supplémentaire dans la limite de 25% de la façade), brique, ardoise, bardage en bois, verre, pierre, enduit.
- Le bardage bois sur une partie ou la totalité des bâtiments est recommandée.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.1.3. TEINTES

- Le choix des teintes doit permettre la bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et paysager.

11.1.4. TOITURES

- Matériaux :
  - Ils doivent garantir la bonne insertion du projet dans son environnement, au regard notamment des constructions voisines et du couvert paysager.

11.1.5. ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- A l'exception des souches de cheminées, les éléments techniques tels que cages d'ascenseur, antennes téléphoniques et boitiers électriques doivent être intégrés dans le volume de la construction, ou inclus dans une construction annexe en harmonie avec la construction principale.
- Les gouttières et descentes de gouttière doivent être le moins perceptibles possible (couleurs, emplacement).
- Les espaces de livraison, entreposage, stationnement ne peuvent être réalisés entre l'alignement et la construction. Ils doivent être dissimulés par des haies, réduisant leur visibilité depuis l'espace public.

11.2. CLÔTURES

11.2.1. ASPECT ET MATÉRIAUX

- Elles doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie ou d'un mur. A VILLERS-SUR-MER, les murs ne sont autorisés qu'à condition d'être existants à la date d'approbation du présent PLU.
- Le dispositif à claire-voie :
  - peut être doublé d'une haie composée d'essences locales (en cas de grillage, il s'agit d'une obligation). Aucun autre dispositif d'occultation n'est autorisé ;
  - peut comprendre un mur de soubassement. Pour le mur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.2.2. HAUTEUR

- La hauteur totale est limitée à 2 m (sauf pour les murs existants à la date d'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure à 2m et qui nécessitent une restauration ou une extension dans le prolongement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit),
- dont 0,60 m pour le mur de soubassement, le cas échéant.

ARTICLE 1AUE12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. NOMBRE DE PLACES MINIMUM SELON LES CATÉGORIES DE CONSTRUCTIONS

- Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraine la création d'un ou plusieurs nouveau(x) logement(s). En cas de transformation de places de stationnement en pièces habitables, il doit être créé autant de places qu'il y a de places supprimées.
- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée de plus de 25%. Ainsi, par exemple, pour une construction de 100 m² de surface de plancher, et qu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement devront donc être réalisées.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, à l'artisanat et au commerce devront également prévoir un stationnement suffisant pour livraisons, s'ajoutant aux places de stationnement exigées.
- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.

CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HÉBERGEMENT HÔTELIER

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU BUREAU

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'ARTISANAT

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'INDUSTRIE

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

12.2. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Pour les constructions dont la surface de plancher créée est supérieure à 500 m², un local destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé. Sa superficie ne peut être inférieure à 1.5% de la surface de plancher totale du projet, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la superficie du local devra être adaptée à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.
- Ce local doit prendre la forme d'un local intégré à la construction ou d'un abri couvert extérieur.

ARTICLE 1AUE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les EBC identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.2. ELÉMENTS DE PAYSAGE PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage (art L. 113-1) et les espaces boisés identifiés comme éléments de paysage protégés au titre de l'article L. 151-19 (ancienne référence : L. 123-1-5 III 2°) du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme (ancienne référence : L. 130-1).

13.3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'aménagement du terrain doit tenir compte des plantations existantes, en particulier des arbres de haute tige. Elles doivent être maintenues, ou, s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par des plantations équivalentes (nombre et rôle paysager).
- 80% au moins des surfaces libres de toute construction et de circulation, dont au moins les marges de retrait par rapport aux voies et emprises publiques, doivent être traitées en espaces verts plantés et paysagers, avec la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m² de surface libre (1 arbre de haute tige par tranche de 70 m² de surface libre dans le secteur 1AUEb).
- Dans le secteur 1AUEb, les plantations, dans les espaces libres et/ ou en limite séparative, doivent permettre de créer une trame bocagère prolongeant la trame existante.
- Les plantations et les haies doublant les clôtures doivent être composées d'espèces indigènes (cf. liste des espèces recommandées en annexe).
- Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : brande de bruyère), sont proscrites.

13.4. AIRES DE STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 50 m² de terrain affecté au stationnement.

ARTICLE 1AUE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non règlementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUG

La zone 1AUG est située dans le prolongement de la zone UG du bourg de Tourgeville. Elle devra présenter les mêmes caractéristiques que la zone UG.

La lecture de ce règlement doit être complétée par celle des règlements des servitudes, par celle du dossier des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que celle des documents liés aux risques et nuisances annexés au PLUi.

ARTICLE 1AUG1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations dont la présence est susceptible de porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
  - Quelle que soit leur destination,
  - Et que ce soit ou non des installations classées pour la protection de l'environnement,
- Dans les espaces à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 (ancienne référence : L. 123-1-5 7°) du Code de l'urbanisme, identifiés au plan de zonage :
  - Tous les aménagements et constructions, quelle que soit leur destination.
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à vocation d'entrepôts ;
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois ;
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes ;
- Les abris de fortune.

ARTICLE 1AUG2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : *Les « locaux accessoires », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.*

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce à condition :
  - que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions,…) et du risque créé ;
  - et que leur surface de plancher n'excède pas 1000 m^2.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
  - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
  - ou à la réalisation d'aménagements publics (hydrauliques, paysagers, infrastructures routières, espaces publics, etc.).

ARTICLE 1AUG3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour l'application du présent article, l'accès constitue la partie de l'alignement permettant aux véhicules motorisés d'accéder au terrain.

3.1. ACCÈS

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile sur une voie telle que définie au Titre I, ou disposer d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.
- Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.
  La largeur minimum des accès est de 3 mètres.

3.2. DESSERTE PAR LES VOIRIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

3.2.1. DISPOSITION GÉNÉRALE

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis des voies telles que définies au Titre I répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies de desserte et d'accès, de défense contre l'incendie et de

protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.2. VOIES NOUVELLES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE PUBLIQUE

- Elles doivent :
  - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
    - 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique (mais non en impasse),
    - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
  - et prévoir :
    - une intégration adaptée à son environnement, grâce à un traitement adéquat de la chaussée et de ses abords ;
    - les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50 mètre ;
    - et l'espace nécessaire au raccordement ultérieur de cette voirie avec les opérations mitoyennes prévues ou possibles.
- Lorsqu'elles desservent une opération créant plus de 1500 m² de surface de plancher, elles doivent en outre prévoir :
  - des espaces de plantations, dont la surface totale doit constituer au moins 10% des surfaces totales dédiées aux circulations (chaussée et aménagements).
- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
  - Pour les voies dont la longueur inférieure à 50 mètres, d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules ;
  - Pour celles dont la longueur est supérieure à 50 mètres, de prévoir une aire de retournement.

ARTICLE 1AUG4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. GESTION DE L'EAU

4.1.1. EAUX USÉES

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence de réseau public, les constructions doivent prévoir un assainissement autonome, dans le respect de la réglementation en vigueur. La conception de l'installation doit permettre le raccordement au réseau public lorsque ce dernier sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau d'eaux pluviales est interdite.
- Le rejet des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement collectif est soumis à

l'accord de l'autorité compétente, dans les conditions prévues à l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique.

4.1.2. EAUX PLUVIALES

- Les constructions, installations et aménagements doivent respecter le zonage et le règlement des eaux pluviales en vigueur.
- La construction et les aménagements doivent être conçus de sorte à ce que les eaux pluviales résiduelles soient rejetées dans le réseau collecteur ou vers les ouvrages, naturels ou non (noue, bassin de rétention, etc.) de recueil des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les surfaces de stationnement de plus de 100 m² doivent être équipées de débourbeur/déshuileur en amont de tout rejet d'eau.

4.1.3. EAU POTABLE

- Les bâtiments (hors bâtiments annexes ou techniques ne le nécessitant pas) doivent être raccordés au réseau d'eau potable.

4.2. ÉLECTRICITÉ – TÉLÉCOMMUNICATIONS

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent pouvoir être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3. DÉCHETS

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
  - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
  - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri.

- En outre, les points de collecte, situés en limite de voirie, doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère et un aménagement destiné à limiter les nuisances.

ARTICLE 1AUG5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non règlementé.

ARTICLE 1AUG6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Le présent article est applicable aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux chemins et voies privées ouverts à la circulation automobile.

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

L'article 6 ne s'applique pas aux murs, saillies d'une profondeur inférieure à 1,20 mètre (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.), ni aux travaux d'isolation par l'extérieur, qui doivent cependant respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - Avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement,

6.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons d'harmonie, notamment avec l'implantation des constructions existantes sur les terrains avoisinants.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'article 6.1 et 6.2 sont applicables sur l'ensemble des voies bordant le terrain.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés :
  - A l'alignement,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Les ouvrages techniques (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés :
  - A l'alignement,

- Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

- Implantation par rapport à la voie ferrée :
  - Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ferroviaire, ainsi que les constructions annexes liées à d'autres destinations, doivent être implantés avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la voie ferrée ;
  - Toutes les autres constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la voie ferrée.

ARTICLE 1AUG7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES

Sont appelées « limites séparatives latérales » toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement.

7.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES, DANS UNE BANDE DE 15 M À COMPTER DE LA MARGE DE RETRAIT

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - en retrait ;
  - ou sur une limite séparative latérale maximum.

7.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES, AU-DELÀ DE LA BANDE DE 15 M À COMPTER DE LA MARGE DE RETRAIT

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - en retrait,
  - ou sur les limites séparatives latérales :
    - si la nouvelle construction est adossée sur les héberges d'une construction mitoyenne existante,
    - ou si la nouvelle construction a une hauteur verticale inférieure ou égale à 2,50 m et 5 m de hauteur plafond en cas de toit en pente, et 3,50 m de hauteur verticale en cas de toit-terrasse.

7.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SÉPARATIVES

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - en retrait,

- ou sur la/les limites(s) séparative(s), à condition :
  - de constituer une construction annexe,
  - et d'avoir une hauteur verticale inférieure ou égale à 2,50 m et 5 m de hauteur plafond en cas de toit en pente, et 3,50 m de hauteur verticale en cas de toit-terrasse.

7.3. CALCUL DU RETRAIT

- Lorsqu'il est en retrait, le nu des façades doit être implanté avec une distance au moins égale à :
  - à la moitié de la hauteur verticale, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Aucune construction n'est autorisée sur l'emprise des voies privées non ouvertes à la circulation publique.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés :
  - Sur les limites séparatives,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Les ouvrages techniques (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés :
  - Sur les limites séparatives,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE 1AUG8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- La distance séparant les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la verticale la plus élevée sans être inférieure à 3 mètres.

  Elle est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche de la construction en vis-à-vis (partiel ou total) sans prendre en compte les débords de toiture, les terrasses au sol, les piscines enterrées non couvertes, les balcons d'une profondeur inférieure à 1,20 m.
- La disposition précédente ne s'applique pas entre les piscines enterrées non couvertes et les terrasses.
- La distance entre une construction principale et une construction annexe n'est pas règlementée.
- Les ouvrages techniques et les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas règlementés.

ARTICLE 1AUG9 – EMPRISE AU SOL (cf. définition dans les dispositions générales)

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 %.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 1AUG10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque la partie de terrain naturel emprise de la construction présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.
- La hauteur des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
  - 12 mètres de hauteur plafond,
  - 9 mètres de hauteur verticale,
  - et 3 niveaux (R+1+ 1 comble ou attique)

ARTICLE 1AUG11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Sauf dans les périmètres des ZPPAUP et AVAP, demeurent les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21 du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet. La rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU est : « 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. »*

11.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUS LES PROJETS

11.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

- Toute référence à un style architectural étranger au territoire est interdite (par exemple : le mas provençal).
- Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses.

11.1.2. FAÇADES ET OUVERTURES

- Elles doivent être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble, sauf lorsque le caractère aléatoire des ouvertures (en particulier leur taille) fait partie du projet architectural global.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Balcons-terrasses-loggias :

- La longueur cumulée des balcons ne peut excéder, sur une même rangée, la moitié de la longueur de la façade.
- Les balcons, terrasses et loggias doivent s'intégrer à un parti architectural global et leurs proportions ne doivent pas remettre en cause l'harmonie de la composition de la façade.

11.1.3. TEINTES

- Le choix des teintes doit permettre la bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et paysager.

11.1.4. TOITURES

- Pour les toits à la mansart, la pente du brisis doit être comprise entre 70° et 80°.
- Pour les pentes de toiture de plus de 30°, un débord de toiture de 0,30 à 0,80 m doit être prévu, sauf impossibilité en limite séparative.
- Matériaux :
  - La tuile canal est interdite.
  - Ils doivent être choisis en cohérence avec le parti architectural global.
  - Ils doivent garantir la bonne insertion du projet dans son environnement, au regard notamment des constructions avoisinantes et du couvert paysager.
- Ouvertures de toit :
  - Elles doivent être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble qui prend en compte les rythmes et les implantations des ouvertures de la façade.
  - Les lucarnes :
    - ne doivent pas être plus grandes que les fenêtres principales des niveaux inférieurs ;
    - ne doivent pas dépasser la hauteur du faîtage ;
    - ne doivent pas constituer plus des 2/3 du linéaire de façade.
  - Les fenêtres de toit, ou assimilées :
    - **Sur les toitures en ardoises** :
    - doivent être encastrées dans le rampant de la toiture et être verticales ;
    - doivent avoir une surface limitée à 114 x 118cm,
    - et ne pas excéder 1 fenêtre de toit par tranche entamée de 40 m² de rampant, rapportée à 30m² de rampant dans les cas où le châssis de toit n'est visible ni du domaine public, ni des voies privées.
      - Si cela s'inscrit dans une composition d'ensemble, l'installation de 2 dispositifs de même taille superposés est autorisée, dans le respect des trois conditions cumulatives précédentes.

- **Sur les toitures en tuiles et autres matériaux** :

- doivent être encastrées dans le rampant de la toiture,
- doivent avoir une surface limitée à 114 x 118cm,
- et ne pas excéder 1 fenêtre de toit (ou assimilée) par tranche entamée de 40 m² de rampant, rapportée à 30m² de rampant dans les cas où le châssis de toit n'est visible ni du domaine public, ni des voies privées.

11.1.5. ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- A l'exception des souches de cheminées, les éléments techniques tels que cages d'ascenseur, antennes téléphoniques et boitiers électriques doivent être intégrés dans le volume de la construction, ou inclus dans une construction annexe en harmonie avec la construction principale.
- Les gouttières et descentes de gouttière doivent être le moins perceptibles possible (couleurs, emplacement).

11.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

11.2.1. STYLE ARCHITECTURAL

- Les nouvelles constructions doivent se référer à l'architecture du pays d'Auge, tant dans l'aspect extérieur que dans les volumes, le mode d'implantation et le couvert arboré.

11.2.2. PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

- Ils doivent :
  - être totalement intégrés à la conception architecturale du bâtiment ;
  - avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture ;
- De plus :
  - si la toiture est inclinée, les panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement être parallèles à la toiture ;
  - si la toiture est plate (pente < 5%), les panneaux photovoltaïques peuvent ne pas être parallèles à la toiture.

11.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXTENSIONS ET TRANSFORMATIONS D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

11.3.1. PRINCIPE GÉNÉRAL RELATIF AUX EXTENSIONS

- Les extensions doivent reprendre la logique volumétrique, architecturale, et ornementale – le cas échéant – de la construction sur laquelle elle se greffe.

- Dans le cas d'une extension importante – c'est-à-dire aux proportions au moins identiques à celles de la construction initiale -, la toiture de l'extension devra être traitée avec les mêmes matériaux que ceux de la construction d'origine.

11.3.2. FAÇADES ET OUVERTURES

- L'isolation par l'extérieur est interdite :
  - sur les façades en brique et en pierre,
  - sur les colombages et ornementations en façade.
- La fermeture des balcons et loggias est interdite.
- Le choix des matériaux doit être en harmonie avec ceux de la construction initiale en cas d'extension, et l'architecture de la construction.

11.3.3. PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

- Ils doivent :
  - avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture ;
- De plus :
  - si la toiture est inclinée, les panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement être parallèles à la toiture ;
  - si la toiture est plate (pente < 5%), les panneaux photovoltaïques peuvent ne pas être parallèles à la toiture.

11.4. CLÔTURES

11.4.1. ASPECT ET MATÉRIAUX

- Elles doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie ou d'un mur.
- Le dispositif à claire-voie :
  - peut être doublé d'une haie composée d'essences locales (en cas de grillage, il s'agit d'une obligation). Aucun autre dispositif d'occultation n'est autorisé ;
  - peut comprendre un mur de soubassement ;
  - doit être composé d'au moins 1/3 de « vide » ;
  - ne peut pas être en PVC.
- Les murs sont autorisés :
  - à condition d'être réalisés en pierre ou en brique.
- L'emploi de crépis sur les murs en pierre ou en brique est interdit, sauf réhabilitation de murs en briques creuses qui nécessitent d'être recouverts.

11.4.2. HAUTEUR

- La hauteur totale est limitée à 2 m (sauf pour les murs existants à la date d'approbation du PLU

présentant une hauteur supérieure à 2m et qui nécessitent une restauration ou une extension dans le prolongement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit),

- dont 0,60 m pour le mur de soubassement, le cas échéant.

11.5. ANNEXES

11.5.1. PRINCIPE GÉNÉRAL

- Les volumes et matériaux doivent maintenir une harmonie générale avec la construction principale.

11.5.2. ABRIS DE JARDIN

- Le nombre d'abris de jardin autorisé par terrain est limité à un.

11.5.3. AUTRES ANNEXES

- Pour l'application du présent article, les autres annexes sont assimilées à :
  - des extensions en cas d'annexe accolée à une construction ;
  - ou à des constructions à part entière en cas d'annexe non accolée.

ARTICLE 1AUG12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. NOMBRE DE PLACES MINIMUM SELON LES CATÉGORIES DE CONSTRUCTIONS

- Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraine la création d'un ou plusieurs nouveau(x) logement(s). En cas de transformation de places de stationnement en pièces habitables, il doit être créé autant de places qu'il y a de places supprimées.
- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée de plus de 25%. Ainsi, par exemple, pour une construction de 100 m² de surface de plancher, et qu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement devront donc être réalisées.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, à l'artisanat et au commerce devront également prévoir un stationnement suffisant pour livraisons, s'ajoutant aux places de stationnement exigées.
- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.
- En outre, pour les opérations de plus de 600 m² de surface de plancher, 1 place banalisée (place visiteurs) par tranche de 300 m² de surface de plancher réalisée au-delà.

CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HÉBERGEMENT HÔTELIER

- 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU BUREAU

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- En cas de création de bureau par changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE

- Jusqu'à 300 m² de surface de plancher : il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement ;
- Au-delà de 300 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'ARTISANAT

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

12.2. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Pour les constructions dont la surface de plancher créée est supérieure à 500 m², un local destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé. Sa superficie ne peut être inférieure à 1.5% de la surface de plancher totale du projet, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la superficie du local devra être adaptée à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.
- Ce local doit prendre la forme d'un local intégré à la construction ou d'un abri couvert extérieur.

ARTICLE 1AUG13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les EBC identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

13.2. ELÉMENTS DE PAYSAGE PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage (art L. 113-1) et les espaces boisés identifiés comme éléments de paysage protégés au titre de l'article L. 151-19 (ancienne référence : L. 123-1-5 III 2°) du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme (ancienne référence : L. 130-1).

13.3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'aménagement du terrain doit tenir compte des plantations existantes, en particulier des arbres de haute tige. Elles doivent être maintenues, ou, s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par des plantations équivalentes (nombre et rôle paysager).
- Les surfaces libres de toute construction et de circulation doivent être traitées en espaces verts plantés et paysagers, avec la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche (entamée de plus de 25%) de 70 m^2 de surface libre.
- Les plantations et les haies doublant les clôtures doivent être composées d'espèces indigènes (cf. liste des espèces recommandées en annexe).
- Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : brande de bruyère), sont proscrites.

13.4. AIRES DE STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 75 m^2 de terrain affecté au stationnement.

ARTICLE 1AUG14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

RÈGLEMENT DE LA ZONE 2AUCB

Cette zone, située en lisière de Villers-sur-Mer est insuffisamment équipée pour supporter une urbanisation. Les nouvelles constructions y sont interdites dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU.

En revanche, l'extension des constructions existantes y est autorisée afin de permettre une gestion patrimoniale des bâtiments existants, à condition de ne pas constituer une extension de l'urbanisation au titre de la loi Littoral.

La lecture de ce règlement doit être complétée par celle des règlements des servitudes, par celle du dossier des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que celle des documents liés aux risques et nuisances annexés au PLUi.

ARTICLE 2AUCB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les nouvelles constructions quel qu'en soit l'usage
- Les dépôts de matériaux et de déchets, à l'exception de ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois ;
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les terrains destinés à la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les éoliennes ;
- Les abris de fortune.

ARTICLE 2AUCB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : *Les « locaux accessoires », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.*

- A condition de ne pas constituer une extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral :

- Les extensions des constructions destinées à l'habitation desservies par les réseaux
- Les extensions des constructions destinées à l'artisanat et au commerce à condition :
  - que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions,…) et du risque créé ;

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
  - à l'extension des constructions de bâtiments autorisés sur la zone,
  - ou à la réalisation d'aménagements publics (hydrauliques, paysagers, infrastructures routières, espace public, etc.)

ARTICLE 2AUCB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour l'application du présent article, l'accès constitue la partie de l'alignement permettant aux véhicules motorisés d'accéder au terrain.

3.1. ACCÈS

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile sur une voie telle que définie au Titre I, ou disposer d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de servitude de passage, à VILLERS-SUR-MER, la largeur minimum de l'accès est de 4 mètres.
- Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.
  La largeur minimum des accès est de 3 mètres.

3.2. DESSERTE PAR LES VOIRIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

3.2.1. DISPOSITION GÉNÉRALE

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis des voies telles que définies au Titre I répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies de desserte et d'accès, de défense contre l'incendie et de protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.2. VOIES NOUVELLES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE PUBLIQUE

- Elles doivent :
  - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
    - 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique (mais non en impasse),
    - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
  - et prévoir :
    - une intégration adaptée à son environnement, grâce à un traitement adéquat de la chaussée et de ses abords ;
    - les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50 mètre ;
    - et l'espace nécessaire au raccordement ultérieur de cette voirie avec les opérations mitoyennes prévues ou possibles.
- Lorsqu'elles desservent une opération créant plus de 1500 m² de surface de plancher, elles doivent en outre prévoir :
  - les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des vélos (piste ou bande cyclable),
  - et des espaces de plantations, dont la surface totale doit constituer au moins 10% des surfaces totales dédiées aux circulations (chaussée et aménagements).
- Les voies en impasses ouvertes à la circulation automobile sont autorisées à condition :
  - Pour les voies dont la longueur inférieure à 50 mètres, d'être conçues de sorte à permettre les manœuvres aisées de tous les véhicules ;
  - Pour celles dont la longueur est supérieure à 50 mètres, de prévoir une aire de retournement.

ARTICLE 2AUCB4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. GESTION DE L'EAU

4.1.1. EAUX USÉES

- Les constructions doivent prévoir un assainissement autonome ou semi-collectif, dans le respect de la réglementation en vigueur. La conception de l'installation doit permettre le raccordement au réseau public lorsque ce dernier sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau d'eaux pluviales est interdite.
- Le rejet des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement collectif est soumis à l'accord de l'autorité compétente, dans les conditions prévues à l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique.

4.1.2. EAUX PLUVIALES

- Les constructions, installations et aménagements doivent respecter le zonage et le règlement des eaux pluviales en vigueur.
- La construction et les aménagements doivent être conçus de sorte à ce que les eaux pluviales résiduelles soient rejetées dans le réseau collecteur ou vers les ouvrages, naturels ou non (noue, bassin de rétention, etc.) de recueil des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les surfaces de stationnement de plus de 100 m2 doivent être équipées de débourbeur/déshuileur en amont de tout rejet d'eau.

4.1.3. EAU POTABLE

- Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau d'eau potable.

4.2. ÉLECTRICITÉ – TÉLÉCOMMUNICATIONS

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les aménagements et les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent pouvoir être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3. DÉCHETS

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
  - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
  - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri.
- En outre, les points de collecte, situés en limite de voirie, doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère et un aménagement destiné à limiter les nuisances.

ARTICLE 2AUCB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non règlementé.

ARTICLE 2AUCB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Le présent article est applicable aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux chemins et voies privées ouverts à la circulation automobile.

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

L'article 6 ne s'applique pas aux murs, saillies d'une profondeur inférieure à 1,20 mètre (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.), ni aux travaux d'isolation par l'extérieur, qui doivent cependant respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - à l'alignement,
  - ou avec un retrait d'au moins 3 mètres.

6.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'article 6.1 et 6.2 sont applicables sur l'ensemble des voies bordant le terrain.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés :
  - A l'alignement,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Les ouvrages techniques (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés :
  - A l'alignement,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Implantation par rapport à la voie ferrée :
  - Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ferroviaire, ainsi que les constructions annexes liées à d'autres destinations, doivent être implantés avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la voie ferrée ;
  - Toutes les autres constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la voie ferrée.
- Implantation par rapport aux cours d'eau et rivières :
  - Les constructions, installations, et aménagements (à l'exception des aménagements cyclables) doivent être implantés avec un retrait :

- d'au moins 5 mètres au-delà du chemin de halage ou à défaut par rapport au point haut des berges des cours d'eau (correspondant au début de rupture de la pente) ;
- d'au moins 15 mètres au-delà du chemin de halage ou à défaut par rapport au point haut des berges de la Touques (correspondant au début de rupture de la pente).

ARTICLE 2AUCB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté avec un retrait des limites séparatives latérales au moins égal à la hauteur verticale, sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.
- Aucune construction n'est autorisée sur l'emprise des voies privées non ouvertes à la circulation publique.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés :
  - Sur les limites séparatives,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Les ouvrages techniques (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés :
  - Sur les limites séparatives,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE 2AUCB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

- La distance séparant les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la verticale la plus élevée sans être inférieure à 6 mètres.

  Elle est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche de la construction en vis-à-vis (partiel ou total) sans prendre en compte les débords de toiture, les terrasses au sol, les piscines enterrées non couvertes, les balcons d'une profondeur inférieure à 1,20 m.
- La disposition précédente ne s'applique pas entre les piscines enterrées non couvertes et les terrasses.
- La distance entre une construction principale et une construction annexe n'est pas règlementée.
- Les ouvrages techniques et les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas règlementés.

ARTICLE 2AUCB9 – EMPRISE AU SOL (cf. définition dans les dispositions générales)

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 %.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 2AUCB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque la partie de terrain naturel emprise de la construction présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.
- La hauteur plafond des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
  - 12 mètres
  - et 3 niveaux (R+1+ 1 comble ou attique)

ARTICLE 2AUCB11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Sauf dans les périmètres des ZPPAUP et AVAP, demeurent les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21 du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet. La rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU est : « 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. »*

11.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUS LES PROJETS

11.1.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

- Toute référence à un style architectural étranger au territoire est interdite (par exemple : le mas provençal).
- Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses.

11.1.2. FAÇADES ET OUVERTURES

- Elles doivent être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble, sauf lorsque le caractère aléatoire des ouvertures (en particulier leur taille) fait partie du projet architectural global.
- Balcons-terrasses-loggias :
  - La longueur cumulée des balcons ne peut excéder, sur une même rangée, la moitié de la longueur de la façade.

- Les balcons, terrasses et loggias doivent s'intégrer à un parti architectural global et leurs proportions ne doivent pas remettre en cause l'harmonie de la composition de la façade.

11.1.3. TEINTES

- Le choix des teintes doit permettre la bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et paysager.

11.1.4. TOITURES

- Pour les toits à la mansart, la pente du brisis doit être comprise entre 70° et 80°.
- Pour les pentes de toiture de plus de 30°, un débord de toiture de 0,30 à 0,80 m doit être prévu, sauf impossibilité en limite séparative.
- Matériaux :
  - La tuile canal est interdite.
  - Ils doivent garantir la bonne insertion du projet dans son environnement, au regard notamment des constructions avoisinantes et du couvert paysager.
  - Le choix des matériaux doit être en cohérence avec le parti architectural global.

- Ouvertures de toit :
  - Elles doivent être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble qui prend en compte les rythmes et les implantations des ouvertures de la façade.
  - Les lucarnes :
    - ne doivent pas être plus grandes que les fenêtres principales des niveaux inférieurs ;
    - ne doivent pas dépasser la hauteur du faîtage ;
    - ne doivent pas constituer plus des 2/3 du linéaire de façade.
  - Les fenêtres de toit, ou assimilées :
    - **Sur les toitures en ardoises** :
    - doivent être encastrées dans le rampant de la toiture et être verticales ;
    - doivent avoir une surface limitée à 114 x 118cm,
    - et ne pas excéder 1 fenêtre de toit par tranche entamée de 40 m² de rampant, rapportée à 30m² de rampant dans les cas où le châssis de toit n'est visible ni du domaine public, ni des voies privées.
      - si cela s'inscrit dans une composition d'ensemble, l'installation de 2 dispositifs de même taille superposés est autorisée, dans le respect des trois conditions cumulatives précédentes.
    - **Sur les toitures en tuiles et autres matériaux** :
    - doivent être encastrées dans le rampant de la toiture,
    - doivent avoir une surface limitée à 114 x 118cm,

- et ne pas excéder 1 fenêtre de toit (ou assimilée) par tranche entamée de 40 m² de rampant, rapportée à 30m² de rampant dans les cas où le châssis de toit n'est visible ni du domaine public, ni des voies privées.

11.1.5. ÉLÉMENTS TECHNIQUES

- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

- A l'exception des souches de cheminées, les éléments techniques tels que cages d'ascenseur, antennes téléphoniques et boitiers électriques doivent être intégrés dans le volume de la construction, ou inclus dans une construction annexe en harmonie avec la construction principale.
- Les gouttières et descentes de gouttière doivent être le moins perceptibles possible (couleurs, emplacement).

11.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

11.2.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX

- Les nouvelles constructions (hors extension des constructions existantes) ne peuvent pas mélanger des partis architecturaux faisant référence à plusieurs styles distincts.

11.2.2. TOITURES

- Toutes les formes de toiture sont autorisées.
- Panneaux solaires et photovoltaïques
  - Ils doivent :
    - être totalement intégrés à la conception architecturale du bâtiment ;
    - avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture ;
  - De plus :
    - si la toiture est inclinée, les panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement être parallèles à la toiture ;
    - si la toiture est plate (pente < 5%), les panneaux photovoltaïques peuvent ne pas être parallèles à la toiture.

11.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXTENSIONS ET TRANSFORMATIONS D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

11.3.1. PRINCIPE GÉNÉRAL RELATIF AUX EXTENSIONS

- Les extensions doivent :
  - soit reprendre la logique volumétrique, architecturale, et ornementale – le cas échéant – de la construction sur laquelle elle se greffe.

    Dans le cas d'une extension importante – c'est-à-dire aux proportions au moins identiques à celles de la construction initiale -, la toiture de l'extension devra être traitée avec les mêmes matériaux que ceux de la construction d'origine ;
  - soit afficher un parti architectural radicalement différent et contemporain.

11.3.2. FAÇADES ET OUVERTURES

- La fermeture des balcons et loggias est interdite.

11.3.3. PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

- Ils doivent :
  - avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture ;
- De plus :
  - si la toiture est inclinée, les panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement être parallèles à la toiture ;
  - si la toiture est plate (pente < 5%), les panneaux photovoltaïques peuvent ne pas être parallèles à la toiture.

11.4. CLÔTURES

11.4.1. ASPECT ET MATÉRIAUX

- Elles doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie ou d'un mur. A VILLERS-SUR-MER, les murs ne sont autorisés qu'à condition d'être existants à la date d'approbation du présent PLU.
- Le dispositif à claire-voie :
  - peut être doublé d'une haie composée d'essences locales (en cas de grillage, il s'agit d'une obligation). Aucun autre dispositif d'occultation n'est autorisé ;
  - peut comprendre un mur de soubassement ;
  - doit être composé d'au moins 1/3 de « vide » ;
  - ne peut pas être en PVC.
- Les murs sont autorisés :
  - à condition d'être réalisés en pierre ou en brique.
- L'emploi de crépis sur les murs en pierre ou en brique est interdit, sauf réhabilitation de murs en briques creuses qui nécessitent d'être recouverts.

11.4.2. HAUTEUR

- La hauteur totale est limitée à 2 m (sauf pour les murs existants à la date d'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure à 2m et qui nécessitent une restauration ou une extension dans le prolongement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit),
- dont 0,60 m pour le mur de soubassement, le cas échéant.

11.5. ANNEXES

11.5.1. PRINCIPE GÉNÉRAL

- Les volumes et matériaux doivent maintenir une harmonie générale avec la construction principale.

11.5.2. ABRIS DE JARDIN

- Le nombre d'abris de jardin autorisé par terrain est limité à un.

11.5.3. AUTRES ANNEXES

- Pour l'application du présent article, les autres annexes sont assimilées à :
  - des extensions en cas d'annexe accolée à une construction ;
  - ou à des constructions à part entière en cas d'annexe non accolée.

ARTICLE 2AUCB12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. NOMBRE DE PLACES MINIMUM SELON LES CATÉGORIES DE CONSTRUCTIONS

- Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraine la création d'un ou plusieurs nouveau(x) logement(s). En cas de transformation de places de stationnement en pièces habitables, il doit être créé autant de places qu'il y a de places supprimées.
- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée de plus de 25%. Ainsi, par exemple, pour une construction de 100 m² de surface de plancher, et qu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement devront donc être réalisées.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, à l'artisanat et au commerce devront également prévoir un stationnement suffisant pour livraisons, s'ajoutant aux places de stationnement exigées.
- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.
- En outre, pour les opérations de plus de 600 m² de surface de plancher, 1 place banalisée (place visiteurs) par tranche de 300 m² de surface de plancher réalisée au-delà.

CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HÉBERGEMENT HÔTELIER

- 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU BUREAU

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
- En cas de création de bureau par changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE

- Jusqu'à 300 m² de surface de plancher : il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement ;
- Au-delà de 300 m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'ARTISANAT

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

EQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

12.2. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

- Pour les constructions dont la surface de plancher créée est supérieure à 500 m², un local destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé. Sa superficie ne peut être inférieure à 1.5% de la surface de plancher totale du projet, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la superficie du local devra être adaptée à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.
- Ce local doit prendre la forme d'un local intégré à la construction ou d'un abri couvert extérieur.

ARTICLE 2AUCB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les EBC identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

13.2. ELÉMENTS DE PAYSAGE PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage (art L. 113-1) et les espaces boisés identifiés comme éléments de paysage protégés au titre de l'article L. 151-19 (ancienne référence : L. 123-1-5 III 2°) du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme (ancienne référence : L. 130-1).

13.3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- L'aménagement du terrain doit tenir compte des plantations existantes, en particulier des arbres de haute tige. Elles doivent être maintenues, ou, s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par des plantations équivalentes (nombre et rôle paysager).
- Les surfaces libres de toute construction et de circulation doivent être traitées en espaces verts plantés et paysagers, avec la plantation d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche (entamée de plus de 25%) de 70 m^2 de surface libre.
- Les plantations et les haies doublant les clôtures doivent être composées d'espèces indigènes (cf. liste des espèces recommandées en annexe).
- Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : brande de bruyère), sont proscrites.

13.4. AIRES DE STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 75 m^2 de terrain affecté au stationnement.

ARTICLE 2AUCB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non règlementé.



4

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

RÈGLEMENT DE LA ZONE A

Sont classées en zone agricole les terres agricoles présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique à protéger.

La zone agricole comprend des bâtiments agricoles et, ponctuellement, des constructions isolées ayant d'autres destinations.

Cette zone a vocation à accueillir uniquement :

- des constructions à destination agricole ou dont l'activité est liée à l'activité agricole ;

- des constructions et installations nécessaires au service public.

Il convient de rappeler que les principes d'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations, posés par Loi littoral et la DTA sont également applicables en zone agricole, ayant pour conséquence que toutes les nouvelles constructions doivent être réalisées dans la continuité des villages et agglomérations existants, sauf pour les activités agricoles ou aux cultures marines (sous conditions).

Enfin, en application de l'article L. 123-3-1 du Code de l'urbanisme, ***les constructions agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial dont le changement de destination est autorisé****, sont identifiées au plan de zonage par une étoile.*

La zone agricole comprend trois secteurs :

- Asb, correspondant aux micro-secteurs bâtis de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquelles est géré le principe de non extension de l'urbanisation de la zone A, ainsi que le bourg de Saint Pierre Azif, dont le réseau d'eau ne présente pas les capacités suffisantes pour être qualifié de zone urbaine ;

- Anh, nouveau hameau intégré à l'environnement intégré au sein d'une zone A

- Ae, correspondant à un micro-secteur bâti de taille et de capacité d'accueil limitées dédié aux activités économiques à Saint-Arnoult.

La lecture de ce règlement doit être complétée par celle des règlements des servitudes, par celle du dossier des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que celle des documents liés aux risques et nuisances annexées au PLUi.

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans les espaces à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 (ancienne référence : L. 123-1-5 7°) du Code de l'urbanisme, identifiés au plan de zonage :

- Tous les aménagements et constructions, quelle que soit leur destination.

- Toutes les constructions, installations et tous les aménagements sont interdits, à l'exception :
  - dans les communes de TOUQUES, SAINT-ARNOULT, SAINT-PIERRE-AZIF et VAUVILLE, sont autorisés sous conditions :
    - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
    - les équipements d'intérêt collectif et services publics incompatibles avec le voisinage de zones habitées (tels que les déchetteries, cimetières, stations d'épuration, etc.) et les aménagements hydrauliques ;
  - et des constructions, installations et aménagements admis sous conditions à l'article A2.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : *Les « locaux accessoires », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.*

2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTE LA ZONE A, A L'EXCEPTION DES SECTEURS Anh ET Ae

- Les travaux de mise aux normes des bâtiments d'exploitation agricole et des constructions, installations et aménagements de service public ou d'intérêt collectif, à condition, **dans les communes littorales** :
  - que les effluents de toute nature ne soient pas accrus ;
  - que lesdits travaux ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.
- Le changement de destination des constructions destinées à l'exploitation agricole **et identifiées au plan de zonage par une étoile noire,** en équipements publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, habitation pour les salariés de l'exploitation, à condition :
  - de ne pas rendre plus difficile l'accès et l'exercice des exploitations agricoles limitrophes ;
  - et de garantir l'insertion paysagère des constructions concernées ;
  - et après avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- Le changement de destination des constructions destinées à l'exploitation agricole **et identifiées au plan de zonage par une étoile bleue** en habitations, équipements publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, commerces, artisanat, ou bureaux, à condition :
  - de ne pas rendre plus difficile l'accès et l'exercice des exploitations agricoles limitrophes ;
  - et de garantir l'insertion paysagère des constructions concernées ;
  - et après avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces

agricoles, naturels et forestiers.

- Les travaux d'entretien et de réhabilitation légère des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, même non situées en continuité d'une zone U.
- Les extensions de l'habitation principale existante à la date d'approbation du présent PLU et les piscines non couvertes enterrées, à condition :
  - Que ces extensions et piscines non couvertes enterrées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - Qu'elles respectent les règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation et de densité fixées au règlement
  - Qu'elles ne constituent pas une extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral pour les communes littorales
- **Dans les communes non littorales,** les annexes de l'habitation principale existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition :
  - Que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - Qu'elles respectent les règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation et de densité fixées au règlement.
- Par ailleurs, les annexes autorisées en zone A ne pourront ultérieurement être transformées en nouveaux logements.
- **Dans les communes littorales,** les constructions, aménagements et installations nécessaires aux activités agricoles, à condition :
  - D'obtenir l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ET de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages
  - Que ces opérations soient réalisées en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines

  Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.
- Les constructions d'habitation des exploitations agricoles, à condition :
  - d'être limitées à une par exploitation,
  - et d'être directement nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition :
  - **Dans les communes littorales**, qu'ils soient situés en continuité d'une zone U, sans rupture d'urbanisation ;
  - **et, dans toutes les communes,** qu'ils soient compatibles avec le caractère agricole, pastoral ou forestier de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions, aménagements et installations destinés à toute autre destination, à condition :

- **Dans les communes littorales**, que les constructions soient situées en continuité d'une zone U, sans rupture d'urbanisation,
- **Dans les communes non littorales,** que les constructions soient situées à moins de 30 mètres des bâtiments existants ;
- **ET, dans toutes les communes,** que l'activité constitue un accessoire à la destination agricole de l'exploitation, et qu'elle ait un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation.

2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES EN OUTRE DANS LE SECTEUR Asb

- Les constructions destinées à l'habitation, au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, au service public ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole, à condition :
  - de ne pas constituer une extension de l'urbanisation, conformément à la loi Littoral qui interdit l'extension de l'urbanisation en dehors des agglomérations et villages existants (L. 146-4).

2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SECTEUR Anh

- Les constructions destinées à l'habitation, au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, au service public ou d'intérêt collectif, à condition :
  - de prendre la forme d'un nouveau hameau intégré à l'environnement ;
  - et que les équipements nécessaires, en particulier pour l'eau potable, soit existants et en capacité suffisante à proximité immédiate du secteur.

2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SECTEUR Ae

- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, à condition :
  - de s'insérer dans leur environnement et d'être compatible avec le maintien du caractère agricole de la zone A.

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour l'application du présent article, l'accès constitue la partie de l'alignement permettant aux véhicules motorisés d'accéder au terrain.

3.1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile sur une voie telle que définie au Titre I, ou disposer d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de servitude de passage, à VILLERS-SUR-MER, la largeur minimum de l'accès est de 4 mètres.
- Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie,

de la protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères. La largeur minimum des accès est de 4 mètres.

3.2. DESSERTE PAR LES VOIRIES PUBLIQUES ET PRIVEES

3.2.1. DISPOSITION GENERALE

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis des voies telles que définies au Titre I répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies de desserte et d'accès, de défense contre l'incendie et de protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.2. VOIES NOUVELLES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE PUBLIQUE

- Elles doivent :
  - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
    - 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique (mais non en impasse),
    - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
  - et prévoir :
    - une intégration adaptée à son environnement, grâce à un traitement adéquat de la chaussée et de ses abords ;
    - les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50 mètre ;
    - et l'espace nécessaire au raccordement ultérieur de cette voirie avec les opérations mitoyennes prévues ou possibles.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. GESTION DE L'EAU

4.1.1. EAUX USEES

- Toutes les constructions d'habitation doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence de réseau public, les constructions doivent prévoir un assainissement autonome, dans le respect de la réglementation en vigueur. La conception de l'installation doit permettre le raccordement au réseau public lorsque ce dernier sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau d'eaux pluviales est

interdite.

- Le rejet des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement collectif est soumis à l'accord de l'autorité compétente, dans les conditions prévues à l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique.

4.1.2. EAUX PLUVIALES

- Les constructions, installations et aménagements doivent respecter le zonage et le règlement des eaux pluviales en vigueur.
- La construction et les aménagements doivent être conçus de sorte à ce que les eaux pluviales résiduelles soient rejetées dans le réseau collecteur ou vers les ouvrages, naturels ou non (noue, bassin de rétention, etc.) de recueil des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les surfaces de stationnement de plus de 100 m2 doivent être équipées de débourbeur/déshuileur en amont de tout rejet d'eau.

4.1.3. EAU POTABLE

- A l'exception de ceux destinées à l'exploitation agricole, les bâtiments (hors bâtiments annexes ou techniques ne le nécessitant pas) doivent être raccordés au réseau d'eau potable.

4.2. ÉLECTRICITE – TELECOMMUNICATIONS

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent pouvoir être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3. DECHETS

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
  - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
  - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri.
- En outre, les points de collecte, situés en limite de voirie, doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère et un aménagement

destiné à limiter les nuisances.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non règlementé

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Le présent article est applicable aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux chemins et voies privées ouverts à la circulation automobile.

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

L'article 6 ne s'applique pas aux murs, saillies d'une profondeur inférieure à 1,20 mètre (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.), ni aux travaux d'isolation par l'extérieur, qui doivent cependant respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

6.1. DISPOSITIONS GENERALES

6.1.1. DANS LA ZONE A, A L'EXCEPTION DES SECTEURS Asb, Anh et Ae

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - avec un retrait d'au moins 8 mètres.

6.1.2. DANS LE SECTEUR Asb

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - avec un retrait d'au moins 6 mètres.

6.1.3. DANS LE SECTEUR Anh

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - à l'alignement,
  - ou en cohérence avec les zones d'implantation du bâti fixées dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

6.1.4. DANS LE SECTEUR Ae

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :

- avec un retrait d'au moins 3 mètres.

6.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons d'harmonie, notamment avec l'implantation des constructions existantes sur les terrains avoisinants.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée au paragraphe 6.1, le nu des façades des extensions peut être implanté :
  - Dans le respect des dispositions précédentes,
  - Ou dans le prolongement latéral et/ou vertical de la construction existante.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'article 6.1 et 6.2 sont applicables sur l'ensemble des voies bordant le terrain.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés :
  - A l'alignement,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Les ouvrages techniques (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés :
  - A l'alignement,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Implantation par rapport à la voie ferrée :
  - Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ferroviaire, les constructions destinées à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions annexes liées à d'autres destinations, doivent être implantés avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la voie ferrée ;
  - Toutes les autres constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la voie ferrée.
- Implantation par rapport aux cours d'eau et rivières :
  - Les constructions, installations, et aménagements (à l'exception des aménagements cyclables) doivent être implantés avec un retrait :
    - d'au moins 5 mètres au-delà du chemin de halage ou à défaut par rapport au point haut des berges des cours d'eau (correspondant au début de rupture de la pente) ;
    - d'au moins 15 mètres au-delà du chemin de halage ou à défaut par rapport au point haut des berges de la Touques (correspondant au début de rupture de la pente).

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GENERALES, A L'EXCEPTION DU SECTEUR Ae

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté avec une distance au moins égale à :
  - la hauteur verticale des nouvelles constructions, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. DANS LE SECTEUR Ae

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - Avec un retrait d'au moins 3 mètres ;
  - Ou sur une ou plusieurs limites séparatives.

7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée au paragraphe 7.1, le nu des façades des extensions peut être implanté :
  - Dans le respect des dispositions précédentes,
  - Ou dans le prolongement latéral et/ou vertical de la construction existante.
- Aucune construction n'est autorisée sur l'emprise des voies privées non ouvertes à la circulation publique.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés :
  - Sur les limites séparatives,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Les ouvrages techniques (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés :
  - Sur les limites séparatives,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

8.1. DISPOSITIONS GENERALES DANS LA ZONE A, A L'EXCEPTION DES SECTEURS ASB ET AE

- Extensions, piscines non couvertes enterrées et annexes doivent être entièrement implantées dans une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

8.2. DANS LE SECTEUR Asb

- La distance séparant les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au

moins égale à la moitié de la hauteur de la verticale la plus élevée sans être inférieure à 3 mètres.

- Elle est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche de la construction en vis-à-vis (partiel ou total) sans prendre en compte les débords de toiture, les terrasses au sol, les piscines enterrées non couvertes, les balcons d'une profondeur inférieure à 1,20 m.
- La disposition précédente ne s'applique pas entre les piscines enterrées non couvertes et les terrasses.
- La distance entre une construction principale et une construction annexe n'est pas règlementée.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas règlementés.

8.3. DANS LE SECTEUR Ae

- Non règlementée

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL (cf. définition dans les dispositions générales)

9.1. DANS LA ZONE A, A L'EXCEPTION DES SECTEURS Asb, Anh ET Ae

- Non réglementé sauf pour l'extension de l'habitation principale existante et les annexes dans les conditions fixées à l'article 2. Pour ces constructions :
  - L'emprise au sol de l'extension est limitée à :
    - 30% de l'emprise au sol constitutive de surface plancher de la construction principale à usage d'habitation, que l'extension soit réalisée en une ou plusieurs fois.
  - L'emprise au sol des annexes créées est limitée à :
    - 50 m² au total réalisés en une ou plusieurs fois.
  - L'emprise au sol d'une piscine non couverte enterrée (hors local technique) n'est pas règlementée.
- De plus, la densité de ces extensions et annexes [soit le rapport entre la surface de plancher et la superficie du terrain (Art R111-21 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)] ne devra pas excéder le coefficient résultant du calcul suivant rapporté à la superficie du terrain :

Densité s'appliquant palier par palier : Pour un terrain de + de 1 600 m2, 5 niveaux de densité ventilés par tranche sont appliqués	densité = rapport entre surface plancher et superficie du terrain
de 0 à 400 m2 de terrain	0,2
de 401 m2 à 800 m2 de terrain	0,1
de 801 m2 à 1200 m2 de terrain	0,05
de 1201 m2 à 1600 m2 de terrain	0,03
PLUS DE 1601 m2 de terrain	0,001

9.2. DANS LE SECTEUR Asb

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la partie de terrain située en Asb, à l'exception d'une piscine non couverte enterrée (hors local technique) dont l'emprise au sol n'est pas règlementée.

  (rappel article 2.2. : la construction ne doit pas constituer une extension de l'urbanisation)

9.3. DANS LE SECTEUR Anh

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 %.

9.4. DANS LE SECTEUR Ae

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la partie du terrain située en Ae.
- La densité des constructions ne peut excéder 0.5 de la partie du terrain située en Ae.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque la partie de terrain naturel emprise de la construction présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

10.1. DISPOSITIONS GENERALES DANS LA ZONE A, A L'EXCEPTION DES SECTEURS Anh, Asb et Ae

- La hauteur plafond des constructions destinées à l'exploitation agricole, hors éléments techniques de superstructure, est limitée à :
  - 12 mètres.
- La hauteur plafond des extensions ou des autres constructions, hors souches de cheminées, est

limitée à :

- l'héberge de la construction existante en cas d'extension, sans pouvoir excéder 9 m,
- et pour les annexes, 6 m en cas de toiture à pente et 4 m en cas de toiture terrasse.

10.2. DANS LE SECTEUR Anh

- La hauteur plafond des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
  - 12 mètres
  - et 3 niveaux (R+1+ 1 comble ou attique)

10.3. DANS LE SECTEUR Asb

- La hauteur plafond des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
  - 12 mètres

10.4. DANS LE SECTEUR Ae

- La hauteur des constructions, hors souches de cheminées, est limitée à 9 mètres de hauteur plafond.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Sauf dans les périmètres des ZPPAUP et AVAP, demeurent les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-27 du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet. La rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU est : « 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. »*

11.1. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUS LES PROJETS

11.1.1. PRINCIPES GENERAUX

- Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses.

11.1.2. FAÇADES ET OUVERTURES

- Elles doivent être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble, sauf lorsque le caractère aléatoire des ouvertures (en particulier leur taille) fait partie du projet architectural global.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Balcons-terrasses-loggias :
  - La longueur cumulée des balcons ne peut excéder, sur une même rangée, la moitié de la longueur de la façade.
  - Les balcons, terrasses et loggias doivent s'intégrer à un parti architectural global et leurs proportions ne doivent pas remettre en cause l'harmonie de la composition de la façade.

11.1.3. TEINTES

- Le choix des teintes doit permettre la bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et paysager, en particulier pour les constructions destinées à l'exploitation agricole.

11.1.4. TOITURES

- Pour les toits à la mansart, la pente du brisis doit être comprise entre 70° et 80°.
- Pour les pentes de toiture de plus de 30°, un débord de toiture de 0,30 à 0,80 m doit être prévu, sauf impossibilité en limite séparative.
- Matériaux :
  - La tuile canal est interdite.
  - Ils doivent être choisis en cohérence avec le parti architectural global.
  - Ils doivent garantir la bonne insertion du projet dans son environnement, au regard notamment des constructions voisines et du couvert paysager.
- Ouvertures de toit :
  - Elles doivent être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble qui prend en compte les rythmes et les implantations des ouvertures de la façade.
  - Les lucarnes :
    - ne doivent pas être plus grandes que les fenêtres principales des niveaux inférieurs ;
    - ne doivent pas dépasser la hauteur du faîtage ;
    - ne doivent pas constituer plus des 2/3 du linéaire de façade.
  - Les fenêtres de toit, ou assimilées :
    - **Sur les toitures en ardoises** :
    - doivent être encastrées dans le rampant de la toiture et être verticales ;
    - doivent avoir une surface limitée à 114 x 118cm,
    - et ne pas excéder 1 fenêtre de toit par tranche entamée de 40 m² de rampant, rapportée à 30m² de rampant dans les cas où le châssis de toit n'est visible ni du domaine public, ni des voies privées.
      - si cela s'inscrit dans une composition d'ensemble, l'installation de 2 dispositifs de même taille superposés est autorisée, dans le respect des trois conditions cumulatives précédentes.

- **Sur les toitures en tuiles et autres matériaux** :

- doivent être encastrées dans le rampant de la toiture,
- doivent avoir une surface limitée à 114 x 118cm,
- et ne pas excéder 1 fenêtre de toit (ou assimilée) par tranche entamée de 40 m² de rampant, rapportée à 30m² de rampant dans les cas où le châssis de toit n'est visible ni du domaine public, ni des voies privées.

11.1.5. ÉLEMENTS TECHNIQUES

- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- A l'exception des souches de cheminées, les éléments techniques tels que cages d'ascenseur, antennes téléphoniques et boitiers électriques doivent être intégrés dans le volume de la construction, ou inclus dans une construction annexe en harmonie avec la construction principale.
- Les gouttières et descentes de gouttière doivent être le moins perceptibles possible (couleurs, emplacement).

11.2. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LES SECTEURS Asb ET Anh

11.2.1. STYLE ARCHITECTURAL

- Les nouvelles constructions doivent se référer à l'architecture du pays d'Auge.

11.2.2. PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

- Ils doivent :
  - être totalement intégrés à la conception architecturale du bâtiment ;
  - avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture ;
- De plus :
  - si la toiture est inclinée, les panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement être parallèles à la toiture ;
  - si la toiture est plate (pente < 5%), les panneaux photovoltaïques peuvent ne pas être parallèles à la toiture.

11.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXTENSIONS ET TRANSFORMATIONS D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

11.3.1. PRINCIPE GENERAL RELATIF AUX EXTENSIONS

- Les extensions doivent reprendre la logique volumétrique, architecturale, et ornementale – le cas

échéant – de la construction sur laquelle elle se greffe.

- Dans le cas d'une extension importante – c'est-à-dire aux proportions au moins identiques à celles de la construction initiale -, la toiture de l'extension devra être traitée avec les mêmes matériaux que ceux de la construction d'origine.

11.3.2. FAÇADES ET OUVERTURES

- L'isolation par l'extérieur est interdite :
  - sur les façades en brique et en pierre,
  - sur les colombages et ornementations en façade.
- La fermeture des balcons et loggias est interdite.
- Le choix des matériaux doit être en harmonie avec ceux de la construction initiale en cas d'extension, et l'architecture de la construction.

11.3.3. PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

- Sauf sur les constructions destinées à l'exploitation agricole situées hors des collines objets d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, ils doivent :
  - avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture ;
  - De plus :
    - si la toiture est inclinée, les panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement être parallèles à la toiture ;
    - si la toiture est plate (pente < 5%), les panneaux photovoltaïques peuvent ne pas être parallèles à la toiture.

11.4. CLOTURES (HORS CLOTURES AGRICOLES)

11.4.1. ASPECT ET MATERIAUX

- Elles doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie ou d'un mur. A VILLERS-SUR-MER, les murs ne sont autorisés qu'à condition d'être existants à la date d'approbation du présent PLU.
- Le dispositif à claire-voie :
  - peut être doublé d'une haie composée d'essences locales (en cas de grillage, il s'agit d'une obligation). Aucun autre dispositif d'occultation n'est autorisé ;
  - peut comprendre un mur de soubassement ;
  - doit être composé d'au moins 1/3 de « vide » ;
  - ne peut pas être en PVC.
- Les murs sont autorisés :
  - à condition d'être réalisés en pierre ou en brique.
- L'emploi de crépis sur les murs en pierre ou en brique est interdit, sauf réhabilitation de murs en briques creuses qui nécessitent d'être recouverts.

11.4.2. HAUTEUR

- La hauteur totale est limitée à 2 m (sauf pour les murs existants à la date d'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure à 2m et qui nécessitent une restauration ou une extension dans le prolongement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit),
- dont 0,60 m pour le mur de soubassement, le cas échéant.

11.5. ANNEXES

11.5.1. PRINCIPE GENERAL

- Les volumes et matériaux doivent maintenir une harmonie générale avec la construction principale.

11.5.2. ABRIS DE JARDIN

- Le nombre d'abris de jardin autorisé par terrain est limité à un.

11.5.3. AUTRES ANNEXES

- Pour l'application du présent article, les autres annexes sont assimilées à :
  - des extensions en cas d'annexe accolée à une construction ;
  - ou à des constructions à part entière en cas d'annexe non accolée.

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. NOMBRE DE PLACES MINIMUM SELON LES CATEGORIES DE CONSTRUCTIONS

- Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraine la création d'un ou plusieurs nouveau(x) logement(s). En cas de transformation de places de stationnement en pièces habitables, il doit être créé autant de places qu'il y a de places supprimées.
- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée de plus de 25%. Ainsi, par exemple, pour une construction de 100 m^2 de surface de plancher, et qu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m^2 de surface de plancher, 2 places de stationnement devront donc être réalisées.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, à l'artisanat et au commerce devront également prévoir un stationnement suffisant pour livraisons, s'ajoutant aux places de stationnement exigées.
- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

- Il n'est pas exigé de place de stationnement.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU BUREAU

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU COMMERCE

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

12.2. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'EXPLOITATION AGRICOLE

- Non règlementé.

POUR LES AUTRES DESTINATIONS

- Pour les constructions dont la surface de plancher créée est supérieure à 500 m², un local destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé. Sa superficie ne peut être inférieure à 1.5% de la surface de plancher totale du projet, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la superficie du local devra être adaptée à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.
- Ce local doit prendre la forme d'un local intégré à la construction ou d'un abri couvert extérieur.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. ESPACES BOISES CLASSES

- Les EBC identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

13.2. ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage (art L. 113-1) et les espaces boisés identifiés comme éléments de paysage protégés au titre de l'article L. 151-19 (ancienne référence : L. 123-1-5 III 2°) du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme (ancienne référence : L. 130-1).

13.3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole doivent être dissimulées des vues proches et lointaines par des haies vives.
- L'aménagement du terrain doit tenir compte des plantations existantes, en particulier des arbres de haute tige. Elles doivent être maintenues, ou, s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par des plantations équivalentes (nombre et rôle paysager).
- Les plantations et les haies doublant les clôtures doivent être composées d'espèces indigènes (cf. liste des espèces recommandées en annexe).
- Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : brande de bruyère), sont proscrites.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non règlementé.



5

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

RÈGLEMENT DE LA ZONE N

Sont classées en zone naturelle les zones à dominante naturelle ou à protéger en raison de leur qualité paysagère, écologique, historique…, y compris lorsqu'elles sont cultivées.

La zone naturelle comprend ponctuellement des bâtiments agricoles et des constructions isolées ayant d'autres destinations.

Cette zone a vocation à être protégée, mais peut accueillir :

- des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;

- des constructions et installations techniques nécessaires au service public.

Il convient de rappeler que les principes d'extension de l'urbanisation en continuité des villages et agglomérations, posés par Loi littoral et la DTA sont également applicables en zone naturelle, ayant pour conséquence que toutes les nouvelles constructions doivent être réalisées dans la continuité des villages et agglomérations existants, sauf (sous conditions) pour les activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines (et celles liées à la valorisation touristique dans les communes de Touques, Saint-Arnoult, Vauville et Saint-Pierre-Azif).

La zone naturelle comprend les secteurs suivants :

- Nr : espaces remarquables au sens de la loi Littoral, ZNIEFF de type I, parties naturelles d'un site inscrit, Natura 2000 en mer, …

- Np : port ;

- Nm : parties de la plage qui ne sont pas situées en Nr ;

- Nl : espaces de loisirs : hippodrome, golf, terrains de sport, karting, etc. ; comprenant un secteur Nli inconstructible

- Nc : campings, ou aires de camping-cars, qui ont conservé une dominante naturelle ;

- Nsb : micro-secteurs bâtis de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle dans lesquels est géré le principe de non extension de l'urbanisation.

La lecture de ce règlement doit être complétée par celle des règlements des servitudes, par celle du dossier des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que celle des documents liés aux risques et nuisances annexés au PLUi.

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans tous les cas, toute construction et/ou installation située sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage en dehors des espaces urbanisés au sens de l'article L.121-16 (ancienne référence : L. 146-4) du Code de l'urbanisme.

- Dans la bande de précaution derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions marines :
  - Les aménagements (lotissement,…) ;
  - Les nouvelles constructions, sauf :
    - les extensions (moins de 10 m² SP) d'adaptation (accessibilité PMR, mise aux normes, sécurité…) des constructions existantes ;
    - la création d'une zone refuge (moins de 20 m² SP, à l'étage) pour une construction de plain-pied;
    - les travaux (sans augmentation de la surface de plancher) de restructuration, d'entretien, de réfection;
    - les constructions ou installations exigeant la proximité immédiate de l'eau au sens de la loi Littoral, sous condition de niveau de plancher situé 1 m au-dessus du terrain naturel ou à plus de 20 cm au-dessus du niveau de référence centennal ;
    - les reconstructions après sinistre non liés à l'aléa submersion, sous condition de niveau de plancher situé 1 m au-dessus du terrain naturel ou à plus de 20 cm au-dessus du niveau de référence centennal
    - les infrastructures et constructions (sans hébergement) destinées à valoriser le milieu naturel, sous condition de niveau de plancher situé 1 m au-dessus du terrain naturel ou à plus de 20 cm au-dessus du niveau de référence centennal ;
    - les changements de destination sans création d'hébergement ;
    - les clôtures permettant le libre écoulement des eaux ;
  - les extensions non destinées à l'adaptation (cf. ci avant), y compris les vérandas, d'une construction existante ;
  - la création d'une annexe ;
  - les constructions et extensions des constructions nécessaires à l'amélioration des prestations des campings existants ;
  - la création et l'extension d'Etablissements Recevant du Public ;
  - un nouveau siège d'exploitation agricole :
  - la construction ou l'extension d'un bâtiment agricole destiné ou non à l'hébergement (hommes ou animaux) ;
  - les changements de destination avec création d'hébergement ;
  - les affouillements, piscines non couvertes, plans d'eau, bassins ;

- **Toutes les constructions, installations et tous les aménagements sont interdits**, à l'exception :

- en application de l'article L.121-17 (ancienne référence : L. 146-8) du Code de l'urbanisme, des constructions et installations nécessaires à la sécurité maritime et à la sécurité civile, notamment les ouvrages de défense contre la mer, de confortement,… ;
- dans toutes les communes, des constructions, installations et aménagements admis sous conditions à l'article N2.

** par création d'une zone refuge de surface limitée*

*** une extension est relativement faible, il ne peut s'agir du doublement d'une construction. Lorsque les surfaces nouvelles excèdent la proposition raisonnable de ce que l'on peut qualifier d'extension, le projet doit être traité comme s'il s'agissait d'une construction nouvelle.*

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : *Les « locaux accessoires », même s'ils ont une autre vocation, sont assimilés à la destination du local principal.*

2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTE LA ZONE N, À L'EXCEPTION DES SECTEURS Nr ET Nm

- Les changements de destination des constructions, à condition :
  - **dans la zone N, à l'exception des secteurs Nc, Nl, et Np,** que la nouvelle destination soit un équipement public ou d'intérêt collectif ou un service public et/ou de l'activité agricole, forestière.
  - **dans les secteurs Nc, Nl, et Np,** que la nouvelle destination soit conforme aux vocations admises dans le secteur concerné ;
- Le changement de destination des constructions **identifiées au plan de zonage par une étoile bleue** en habitations, équipements publics ou d'intérêt collectif, hébergement hôtelier, commerces, artisanat, ou bureaux, à condition :
  - de ne pas rendre plus difficile l'accès et l'exercice des exploitations agricoles limitrophes,
  - et de garantir l'insertion paysagère des constructions concernées,
  - et après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- Les travaux d'entretien et de réhabilitation légère des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, même non situées en continuité d'une zone U.
- Les extensions de l'habitation principale existante à la date d'approbation du présent PLU et les piscines non couvertes enterrées, à condition :
  - Que ces extensions et piscines non couvertes enterrées ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - Qu'elles respectent les règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation et de densité

fixées au règlement

- Qu'elles ne constituent pas une extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral pour les communes littorales

- **Dans les communes non littorales,** les annexes de l'habitation principale existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition :
  - Que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
  - Qu'elles respectent les règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation et de densité fixées au règlement
- Par ailleurs, les annexes autorisées en zone N ne pourront ultérieurement être transformées en nouveaux logements.
- Les installations diverses, les aménagements légers et réversibles, et les constructions de moins de 5 m^2 de surface de plancher, à condition d'être nécessaires :
  - à la fréquentation de la zone par le public,
  - ou à l'exploitation forestière.
- Dans les communes de TOUQUES, SAINT-ARNOULT, SAINT-PIERRE-AZIF et VAUVILLE,
  - les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
  - et les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les aménagements hydrauliques :

    à condition :
    - qu'ils soient compatibles avec le caractère agricole, pastoral ou forestier de la zone
    - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
    - et, qu'ils soient incompatibles avec le voisinage de zones habitées (tels que les déchetteries, cimetières, stations d'épuration, etc.) ;
- **Dans les communes littorales :**
  - les constructions, aménagements et installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines, à condition :
    - D'obtenir l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ET de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages
    - Que ces opérations soient réalisées en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines

  Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition :
    - qu'ils soient situés en continuité d'une zone U, sans rupture d'urbanisation.

- qu'ils soient compatibles avec le caractère agricole, pastoral ou forestier de la zone
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- Les constructions d'habitation des exploitations agricoles ou forestières, à condition :
  - d'être limitées à une par exploitation,
  - et d'être directement nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière.
- Les affouillements et exhaussements du sol, condition d'être liés :
  - à la construction de bâtiments ou à la réalisation d'installations autorisés sur la zone,
  - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, espaces publics, etc.).

2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES EN OUTRE DANS CERTAINS SECTEURS

2.2.1. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SECTEUR Nsb

- Les constructions destinées à l'habitation, au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, au service public ou d'intérêt collectif, à condition :
  - de ne pas constituer une extension de l'urbanisation, conformément à la loi Littoral qui interdit l'extension de l'urbanisation en dehors des agglomérations et villages existants (L. 146-4).

2.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SECTEUR Nc

- Les extensions des constructions et installations existantes à la date d'approbation du présent PLU, qu'elles soient réalisées en une ou plusieurs fois, à condition :
  - qu'elles soient liées à l'exploitation du camping ;
  - et qu'elles n'excèdent pas 30% d'emprise au sol, et de surface de plancher supplémentaires créées au total par rapport à la construction existante à la date d'approbation du présent PLU, que l'extension soit réalisée en une ou plusieurs fois.
- les nouvelles constructions à condition d'une bonne intégration dans l'environnement

2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SECTEUR Nl

***rappel** : dans une bande de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, l'extension limité de l'urbanisation doit se faire au sein d'un espace urbanisé – article L.121-16 (ancienne référence : L. 146-4) du Code de l'urbanisme.*

- A l'exception du secteur Nli (secteur inconstructible), les constructions, installations et aménagements, liés à une activité sportive ou de loisir, y compris destinés à l'hébergement hôtelier et au commerce, ou destinés à un équipement public ou d'intérêt collectif (ex : accueil des équidés), à condition :

- qu'ils soient, **dans les communes littorales,** situés en continuité d'une zone U, sans rupture d'urbanisation.

2.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SECTEUR Np

- Les constructions, aménagements et installations destinées au service public portuaire, à condition qu'ils s'intègrent à leur environnement et participent à la mise en valeur du site.

2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SECTEUR Nr

- Les aménagements légers listés à l'article R.121-5 (ancienne référence : R. 146-2) du Code de l'urbanisme, à condition que leur localisation et leur aspect :
  - ne dénaturent pas le caractère des sites,
  - ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère,
  - et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- En application de l'article L.121-26 (ancienne référence : L. 146-6) du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, à condition :
  - qu'ils correspondent à une nécessité technique,
  - et que leur mise en œuvre soit adaptée à l'état des lieux.
- Les changements de destination des constructions existantes, à condition :
  - qu'ils soient réalisés sans création de surface de plancher ;
  - et qu'ils ne nécessitent aucun aménagement supplémentaire.

2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE SECTEUR Nm

- Les constructions destinées au service public et d'intérêt collectif, à condition :
  - qu'elles soient liées à l'exploitation, l'entretien ou la mise en valeur touristique de la plage ;
  - qu'elles s'intègrent à leur environnement et participent à la mise en valeur du site ;
  - et qu'elles soient démontables et transportables, ne comportent aucun élément de nature à les ancrer durablement au sol et soient conçues de manière à permettre un retour du site à l'état initial (sauf pour les installations sanitaires publiques et les postes de sécurité).
- En mer, les constructions, installations et aménagements d'intérêt collectif et services publics, à condition :
  - d'être conformes avec la vocation du domaine public maritime naturel.

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS DES TERRAINS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour l'application du présent article, l'accès constitue la partie de l'alignement permettant aux véhicules motorisés d'accéder au terrain.

3.1. ACCÈS

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile sur une voie telle que définie au Titre I, ou disposer d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de servitude de passage, à VILLERS-SUR-MER, la largeur minimum de l'accès est de 4 mètres.
- Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.
  La largeur minimum des accès est de 4 mètres.

3.2. DESSERTE PAR LES VOIRIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

3.2.1. DISPOSITION GÉNÉRALE

- Toutes les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis des voies telles que définies au Titre I répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des usagers des voies de desserte et d'accès, de défense contre l'incendie et de protection civile, de protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.2. VOIES NOUVELLES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE PUBLIQUE

- Elles doivent :
  - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
    - 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique (mais non en impasse),
    - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.
  - et prévoir :
    - une intégration adaptée à son environnement, grâce à un traitement adéquat de la chaussée et de ses abords ;
    - les aménagements nécessaires à une circulation aisée et sécurisée des piétons et des personnes à mobilité réduite, dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50 mètre ;
    - et l'espace nécessaire au raccordement ultérieur de cette voirie avec les opérations mitoyennes prévues ou possibles.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. GESTION DE L'EAU

4.1.1. EAUX USÉES

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence de réseau public, les constructions doivent prévoir un assainissement autonome, dans le respect de la réglementation en vigueur. La conception de l'installation doit permettre le raccordement au réseau public lorsque ce dernier sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseau d'eaux pluviales est interdite.
- Le rejet des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement collectif est soumis à l'accord de l'autorité compétente, dans les conditions prévues à l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique.

4.1.2. EAUX PLUVIALES

- Les constructions, installations et aménagements doivent respecter le zonage et le règlement des eaux pluviales en vigueur.
- La construction et les aménagements doivent être conçus de sorte à ce que les eaux pluviales résiduelles soient rejetées dans le réseau collecteur ou vers les ouvrages, naturels ou non (noue, bassin de rétention, etc.) de recueil des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les surfaces de stationnement de plus de 100 m2 doivent être équipées de débourbeur/déshuileur en amont de tout rejet d'eau.

4.1.3. EAU POTABLE

- A l'exception de ceux destinées à l'exploitation agricole, les bâtiments (hors bâtiments annexes ou techniques ne le nécessitant pas) doivent être raccordés au réseau d'eau potable.

4.2. ÉLECTRICITÉ – TÉLÉCOMMUNICATIONS

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications doivent être réalisés par câbles souterrains, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des constructions.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent pouvoir être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

4.3. DÉCHETS

- Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.
- Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :
  - Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte),
  - Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu.
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri.
- En outre, les points de collecte, situés en limite de voirie, doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère et un aménagement destiné à limiter les nuisances.

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non règlementé

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

Le présent article est applicable aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux chemins et voies privées ouverts à la circulation automobile.

En cas d'emplacement réservé pour extension de voiries ou réalisation d'espaces publics, l'implantation est calculée au regard de la future limite de l'emprise publique et non au regard de la limite actuelle.

L'article 6 ne s'applique pas aux murs, saillies d'une profondeur inférieure à 1,20 mètre (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.), ni aux travaux d'isolation par l'extérieur, qui doivent cependant respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.

6.1. DISPOSITIONS GENERALES

6.1.1. DANS LA ZONE N, A L'EXCEPTION DES SECTEURS Nsb, Nm, Np, ET Nl

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :

- avec un retrait d'au moins 8 mètres.

6.1.2. DANS LES SECTEURS Nsb ET Nl

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - avec un retrait d'au moins 6 mètres.

6.1.3. DANS LES SECTEURS Nm ET Np

- Sans objet

6.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons d'harmonie, notamment avec l'implantation des constructions existantes sur les terrains avoisinants.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée au paragraphe 6.1, le nu des façades des extensions peut être implanté :
  - Dans le respect des dispositions précédentes,
  - Ou dans le prolongement latéral et/ou vertical de la construction existante.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'article 6.1 et 6.2 sont applicables sur l'ensemble des voies bordant le terrain.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés :
  - A l'alignement,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Les ouvrages techniques (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés :
  - A l'alignement,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Implantation par rapport à la voie ferrée :
  - Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ferroviaire, les constructions destinées à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions annexes liées à d'autres destinations, doivent être implantés avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la voie ferrée ;
  - Toutes les autres constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la voie ferrée.
- Implantation par rapport aux cours d'eau et rivières :
  - Les constructions, installations, et aménagements (à l'exception des aménagements cyclables) doivent être implantés avec un retrait :
    - d'au moins 5 mètres au-delà du chemin de halage ou à défaut par rapport au point haut des berges des cours d'eau (correspondant au début de rupture de la pente) ;

- d'au moins 15 mètres au-delà du chemin de halage ou à défaut par rapport au point haut des berges de la Touques (correspondant au début de rupture de la pente).

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS GENERALES

7.1.1. DANS LA ZONE N DONT LE SECTEUR Nsb, A L'EXCEPTION DES SECTEURS Nl, Np ET Nm

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté avec une distance au moins égale à:
  - la hauteur verticale des nouvelles constructions, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.1.2. DANS LE SECTEUR Nl

- Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :
  - sur la ou les limites séparatives,
  - ou avec un retrait au moins égal à la hauteur verticale des nouvelles constructions, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.1.3. DANS LES SECTEURS Nm ET Np

- Sans objet

7.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée au paragraphe 7.1, le nu des façades des extensions peut être implanté :
  - Dans le respect des dispositions précédentes,
  - Ou dans le prolongement latéral et/ou vertical de la construction existante.
- Aucune construction n'est autorisée sur l'emprise des voies privées non ouvertes à la circulation publique.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés :
  - Sur les limites séparatives,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Les ouvrages techniques (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés :
  - Sur les limites séparatives,

- Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TERRAIN

8.1. DISPOSITIONS GENERALES DANS LA ZONE N, A L'EXCEPTION DES SECTEURS Nsb

- Extensions, piscines non couvertes enterrées et annexes doivent être entièrement implantées dans une zone de 30 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

8.2. DANS LES SECTEURS Nsb

- La distance séparant les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la verticale la plus élevée sans être inférieure à 3 mètres.

  Elle est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point le plus proche de la construction en vis-à-vis (partiel ou total) sans prendre en compte les débords de toiture, les terrasses au sol, les piscines enterrées non couvertes, les balcons d'une profondeur inférieure à 1,20 m.
- La disposition précédente ne s'applique pas entre les piscines enterrées non couvertes et les terrasses.
- La distance entre une construction principale et une construction annexe n'est pas règlementée.
- Les ouvrages techniques et les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas règlementés.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL (cf. définition dans les dispositions générales)

9.1. DANS LA ZONE N, A L'EXCEPTION DES SECTEURS Nsb ET Nl

- Non réglementé sauf pour l'extension de l'habitation principale existante et les annexes dans les conditions fixées à l'article 2. Pour ces constructions :
  - L'emprise au sol de l'extension est limitée à :
    - 30% de l'emprise au sol constitutive de surface de plancher de la construction principale à usage d'habitation, que l'extension soit réalisée en une ou plusieurs fois.
  - L'emprise au sol des annexes créées est limitée à :
    - 50 m² au total réalisés en une ou plusieurs fois.
  - L'emprise au sol d'une piscine non couverte enterrée (hors local technique) n'est pas

règlementée.

- De plus la densité de ces extensions et annexes [soit le rapport entre la surface plancher et la superficie du terrain (Art R111-21 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)] ne devra pas excéder le coefficient résultant du calcul suivant rapporté à la superficie du terrain :

Densité s'appliquant palier par palier : Pour un terrain de + de 1 600 m2, 5 niveaux de densité ventilés par tranche sont appliqués	densité = rapport entre surface plancher et superficie du terrain
de 0 à 400 m2 de terrain	0,2
de 401 m2 à 800 m2 de terrain	0,1
de 801 m2 à 1200 m2 de terrain	0,05
de 1201 m2 à 1600 m2 de terrain	0,03
PLUS DE 1601 m2 de terrain	0,001

9.2. DANS LE SECTEUR Nsb

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la partie de terrain située en Nsb, à l'exception d'une piscine non couverte enterrée (hors local technique) dont l'emprise au sol n'est pas règlementée.

  (rappel article 2.2.1 : la construction ne doit pas constituer une extension de l'urbanisation)

9.3. DANS LE SECTEUR Nl

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la partie de terrain située en Nl, à l'exception du secteur Nli où l'emprise au sol est nulle (secteur inconstructible). L'emprise au sol des constructions destinées à l'accueil des équidés dans le cadre des équipements d'intérêts collectifs admis dans la zone n'est pas réglementée.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Lorsque la partie de terrain naturel emprise de la construction présente une pente supérieure à 5°, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.
- La hauteur des constructions, installations et ouvrages à vocation techniques de service public n'est pas règlementée.

10.1. DANS LA ZONE N, A L'EXCEPTION DES SECTEURS Nsb, Nr, Nm, Nl, Np ET Nc

- La hauteur plafond des constructions destinées à l'exploitation agricole, hors éléments techniques de superstructure, est limitée à :
  - 12 mètres.
- La hauteur plafond des extensions et des autres constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
  - l'héberge de la construction existante en cas d'extension, sans pouvoir excéder 9 m,
  - et pour les annexes, 6 m en cas de toiture à pente et 4 m en cas de toiture terrasse.

10.2. DANS LES SECTEURS Nr, Nl ET Nc

- La hauteur totale des constructions et installations est limitée à :
  - 10 mètres, à l'exception des zones Nl en front de mer de Deauville et Tourgeville, pour lesquelles la hauteur est ramenée à 3,50 mètres, en cohérence avec l'AVAP de Deauville.
- La hauteur des tribunes d'hippodrome et des équipements liés n'est pas règlementée.
- La hauteur des postes de surveillance des plages n'est pas règlementée.

10.3 DANS LE SECTEUR Nsb

- La hauteur plafond des nouvelles constructions, hors souches de cheminées, est limitée à :
  - La hauteur moyenne des constructions adjacentes à l'exception des annexes ;
  - sans pouvoir excéder 9 m (R+1+ 1 comble ou attique)

10.4. DANS LES SECTEURS Nm ET Np

- Non règlementé

ARTICLE N11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Rappel : *Sauf dans les périmètres des ZPPAUP et AVAP, demeurent les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21 du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet. La rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU est : « 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. »*

11.1. DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUS LES PROJETS

11.1.1. PRINCIPES GENERAUX

- Les constructions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions harmonieuses.

11.1.2. FAÇADES ET OUVERTURES

- Elles doivent être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble, sauf lorsque le caractère aléatoire des ouvertures (en particulier leur taille) fait partie du projet architectural global.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Balcons-terrasses-loggias :
  - La longueur cumulée des balcons ne peut excéder, sur une même rangée, la moitié de la longueur de la façade.
  - Les balcons, terrasses et loggias doivent s'intégrer à un parti architectural global et leurs proportions ne doivent pas remettre en cause l'harmonie de la composition de la façade.

11.1.3. TEINTES

- Le choix des teintes doit permettre la bonne intégration de la construction dans son environnement bâti et paysager, en particulier pour les constructions destinées à l'exploitation agricole.

11.1.4. TOITURES

- Toutes les formes de toiture sont autorisées.
- Pour les toits à la mansart, la pente du brisis doit être comprise entre 70° et 80°.
- Pour les pentes de toiture de plus de 30°, un débord de toiture de 0,30 à 0,80 m doit être prévu, sauf impossibilité en limite séparative.
- Matériaux :
  - La tuile canal est interdite.
  - Ils doivent être choisis en cohérence avec le parti architectural global.
  - Ils doivent garantir la bonne insertion du projet dans son environnement, au regard notamment des constructions voisines et du couvert paysager.
- Ouvertures de toit :
  - Elles doivent être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble qui prend en compte les rythmes et les implantations des ouvertures de la façade.
  - Les lucarnes :
    - ne doivent pas être plus grandes que les fenêtres principales des niveaux inférieurs ;
    - ne doivent pas dépasser la hauteur du faîtage ;
    - ne doivent pas constituer plus des 2/3 du linéaire de façade.

- Les fenêtres de toit, ou assimilées :
  - **Sur les toitures en ardoises** :
  - doivent être encastrées dans le rampant de la toiture et être verticales ;
  - doivent avoir une surface limitée à 114 x 118cm,
  - et ne pas excéder 1 fenêtre de toit par tranche entamée de 40 m² de rampant, , rapportée à 30m² de rampant dans les cas où le châssis de toit n'est visible ni du domaine public, ni des voies privées.
    - si cela s'inscrit dans une composition d'ensemble, l'installation de 2 dispositifs de même taille superposés est autorisée, dans le respect des trois conditions cumulatives précédentes.
  - **Sur les toitures en tuiles et autres matériaux** :
  - doivent être encastrées dans le rampant de la toiture,
  - doivent avoir une surface limitée à 114 x 118cm,
  - et ne pas excéder 1 fenêtre de toit (ou assimilé) par tranche entamée de 40 m² de rampant, rapportée à 30m² de rampant dans les cas où le châssis de toit n'est visible ni du domaine public, ni des voies privées.

11.1.5. ÉLEMENTS TECHNIQUES

- Sauf impossibilité liée à la configuration des lieux, les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- A l'exception des souches de cheminées, les éléments techniques tels que cages d'ascenseur, antennes téléphoniques et boitiers électriques doivent être intégrés dans le volume de la construction, ou inclus dans une construction annexe en harmonie avec la construction principale.
- Les gouttières et descentes de gouttière doivent être le moins perceptibles possible (couleurs, emplacement).

11.2. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LE SECTEUR Nsb

11.2.1. PRINCIPE GENERAL

- Les nouvelles constructions (hors extension des constructions existantes) ne peuvent pas mélanger des partis architecturaux faisant référence à plusieurs styles distincts.

11.2.2. PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

- Ils doivent :
  - être totalement intégrés à la conception architecturale du bâtiment ;
  - avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture ;

- De plus :
  - si la toiture est inclinée, les panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement être parallèles à la toiture ;
  - si la toiture est plate (pente < 5%), les panneaux photovoltaïques peuvent ne pas être parallèles à la toiture.

11.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXTENSIONS ET TRANSFORMATIONS D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

11.3.1. PRINCIPE GENERAL RELATIF AUX EXTENSIONS

- Les extensions doivent :
  - soit reprendre la logique volumétrique, architecturale, et ornementale – le cas échéant – de la construction sur laquelle elle se greffe.

    Dans le cas d'une extension importante – c'est-à-dire aux proportions au moins identiques à celles de la construction initiale -, la toiture de l'extension devra être traitée avec les mêmes matériaux que ceux de la construction d'origine ;
  - soit afficher un parti architectural radicalement différent et contemporain.

11.3.2. FAÇADES ET OUVERTURES

- L'isolation par l'extérieur est interdite :
  - sur les façades en brique et en pierre,
  - sur les colombages et ornementations en façade.
- La fermeture des balcons et loggias est interdite.
- Le choix des matériaux doit être en harmonie avec ceux de la construction initiale en cas d'extension, et l'architecture de la construction.

11.3.3. PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES

- Sauf sur les constructions destinées à l'exploitation agricole situés hors des collines objets d'une OAP, ils doivent :
  - avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture ;
  - De plus :
    - si la toiture est inclinée, les panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement être parallèles à la toiture ;
    - si la toiture est plate (pente < 5%), les panneaux photovoltaïques peuvent ne pas être parallèles à la toiture.

11.4. CLOTURES (HORS CLOTURES AGRICOLES)

11.4.1. ASPECT ET MATERIAUX

- Elles doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie ou d'un mur. A DEAUVILLE et à VILLERS-SUR-MER, les murs ne sont autorisés qu'à condition d'être existants à la date d'approbation du présent PLU.
- Le dispositif à claire-voie :
  - peut être doublé d'une haie composée d'essences locales (en cas de grillage, il s'agit d'une obligation). Aucun autre dispositif d'occultation n'est autorisé ;
  - peut comprendre un mur de soubassement ;
  - doit être composé d'au moins 1/3 de « vide » ;
  - ne peut pas être en PVC.
- Les murs sont autorisés :
  - à condition d'être réalisés en pierre ou en brique.
- L'emploi de crépis sur les murs en pierre ou en brique est interdit, sauf réhabilitation de murs en briques creuses qui nécessitent d'être recouverts.

11.4.2. HAUTEUR

- La hauteur totale est limitée à 2 m (sauf pour les murs existants à la date d'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure à 2m et qui nécessitent une restauration ou une extension dans le prolongement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit),
- dont 0,60 m pour le mur de soubassement, le cas échéant.

11.5. ANNEXES

11.5.1. PRINCIPE GENERAL

- Les volumes et matériaux doivent maintenir une harmonie générale avec la construction principale.

11.5.2. ABRIS DE JARDIN

- Le nombre d'abris de jardin autorisé par terrain est limité à un.

11.5.3. AUTRES ANNEXES

- Pour l'application du présent article, les autres annexes sont assimilées à :
  - des extensions en cas d'annexe accolée à une construction ;
  - ou à des constructions à part entière en cas d'annexe non accolée.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

12.1. NOMBRE DE PLACES MINIMUM SELON LES CATEGORIES DE CONSTRUCTIONS

- Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraine la création d'un ou plusieurs nouveau(x) logement(s). En cas de transformation de places de stationnement en pièces habitables, il doit être créé autant de places qu'il y a de places supprimées.
- Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée de plus de 25%. Ainsi, par exemple, pour une construction de 100 m² de surface de plancher, et qu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement devront donc être réalisées.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au bureau, à l'artisanat et au commerce devront également prévoir un stationnement suffisant pour livraisons, s'ajoutant aux places de stationnement exigées.
- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE

- Il n'est pas exigé de place de stationnement.

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU BUREAU

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU COMMERCE

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.

12.2. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE

- Non règlementé.

POUR LES AUTRES DESTINATIONS

- Pour les constructions dont la surface de plancher créée est supérieure à 500 m², un local destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé. Sa superficie ne peut être inférieure à 1.5% de la surface de plancher totale du projet, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels la superficie du local devra être adaptée à la nature de l'équipement et à sa situation géographique, et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps.
- Ce local doit prendre la forme d'un local intégré à la construction ou d'un abri couvert extérieur.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. ESPACES BOISES CLASSES

- Les EBC identifiés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés.

13.2. ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage (art L. 113-1) et les espaces boisés identifiés comme éléments de paysage protégés au titre de l'article L. 151-19 (ancienne référence : L. 123-1-5 III 2°) du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme (ancienne référence : L. 130-1).

13.3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et les campings doivent être dissimulés des vues proches et lointaines par des haies vives.
- L'aménagement du terrain doit tenir compte des plantations existantes, en particulier des arbres de haute tige. Elles doivent être maintenues, ou, s'il s'avère impossible de les conserver, remplacées par des plantations équivalentes (nombre et rôle paysager).
- Les plantations et les haies doublant les clôtures doivent être composées d'espèces indigènes (cf. liste des espèces recommandées en annexe).

- Les essences de type thuyas, ainsi que toutes les variétés trop denses et trop opaques (exemple : brande de bruyère), sont proscrites.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non règlementé.

ANNEXE 1 : LISTE DES ESSENCES (SOURCE : GUIDE DES HAIES DU CALVADOS – CONSEIL GÉNÉRAL DU CALVADOS)

1/ ESSENCES RECOMMANDEES

ARBRES DE HAUT JET

- Alisier torminal
- Alisier blanc
- Châtaignier
- Chêne pédonculé
- Chêne rouvre
- Erable sycomore
- Frêne commun
- Hêtre vert
- Merisier
- Noyer commun
- Noyer noir
- Sorbier des oiseleurs
- Sorbier domestique
- Tilleul à petites feuilles

ARBRES EN CEPEE

- Aulne glutineux
- Bouleau verruqueux
- Charme commun
- Châtaignier
- Erable champêtre
- If commun
- Poirier franc
- Pommier sauvage
- Prunier myrobolan
- Saule marsault

ESSENCES BUISSONNANTES

- Ajonc d'Europe
- Argousier
- Charme commun
- Cornouiller sanguin
- Coudrier
- Fusain d'Europe
- Genêt à balais
- Houx vert
- Prunellier
- Tamaris
- Troène vulgaire
- Viorne lantane
- Viorne obier

2/ ESSENCES INVASIVES A EVITER

- Cytise aubour
- Robinier faux acacia