



C A B O U R G

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 08.12/1975

RÉVISION N° 1 approuvée le 04.11/1988

RÉVISION N° 2 approuvée le 28.03/1991

RÉVISION N° 3 approuvée le 27.08/1992

RÉVISION N° 4 approuvée le 20.11/1998

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22.02/2008

Modification n° 1 27.11/2009

Modification n° 2 01.09/2011

Modification n° 3 05.05/2017

Mise à jour 18.02/2019

Modification n° 4 17.12/2018

PLU - Modification n°5 APPROBATION

vu pour être annexé à
la délibération du Conseil Municipal
en date du : **21 mars 2022**

LE MAIRE
Monsieur Tristan DUVAL

3a - RÈGLEMENT

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

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

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

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

R.111-2 : SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

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

R.111-4 : ARCHÉOLOGIE

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

R111-21 : 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.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

R111-22 : DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

> voir le Glossaire

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

En application de l'article L111-16 :

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

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

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

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

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

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

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

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

R111-25 : STATIONNEMENT

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

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

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

R.111-26 : ENVIRONNEMENT

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

R.111-27 : CARACTÈRE DES LIEUX

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

Rappel pour information :

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

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

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

CLOTURES – R421-12

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

CONSTRUCTIONS REMARQUABLES :

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

NORMES D'ISOLATION PHONIQUE LE LONG DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES :

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

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER :

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

ARTICLE 4: Division du territoire en zones

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

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

Le règlement graphique précise par ailleurs :

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

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

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

ARTICLE 6 : Glossaire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Canaux : Cours d'eaux artificiels servant à la gestion des eaux de ruissellement ou de drainage. Ils sont sur la commune, gérés par le Syndicat de la Divette et à ce titre soumis au respect d'un certain nombre de servitudes nécessaires à leur entretien qui justifie des prescriptions de recul ou de clôture spécifiques. On les différenciera des simples fossés.

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

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

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

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

Coupe : action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres ;

Défrichement : toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ; ils sont interdits dans les espaces boisés classés (en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

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

Densité (R111-21 du code de l'urbanisme) : la densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

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

Les destinations de constructions sont :

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

Égout du toit : ligne basse du pan de toiture ;

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

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

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

Extension : ajout à une construction existante ;

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

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

Hauteur des constructions (mode de calcul):

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

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

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

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

Hôtel (Article R311-5 du code du tourisme) : l'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes. On désignera par "résidence hôtelière" les hôtels qui louent des appartements ;

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

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

Lot : parcelle issue d'un terrain loti ;

Lotissement : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ;

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

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

Résidence de tourisme (article R321-1 du code du tourisme) : la résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale ;

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

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

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

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

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

ZONE UC

Caractère de la zone

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

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

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

Article UC.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UC.1

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

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

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

Art. UC.2

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

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

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

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

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

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

Article UC.3 Accès et voirie

Art. UC.3

I - ACCES :

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

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

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

II - VOIRIE :

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

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

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

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

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

Article UC.4 Desserte par les réseaux

Art. UC.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

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

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

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

IV – ORDURES MÉNAGÈRES :

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

Cette disposition ne s'applique pas à une construction individuelle.

Article UC.5 Superficie minimale des terrains

Art. UC.5

Néant.

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

Art. UC.6

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

Les constructions sont implantées à une distance minimale de :

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

Elles sont implantées à une distance minimale :

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

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

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

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

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

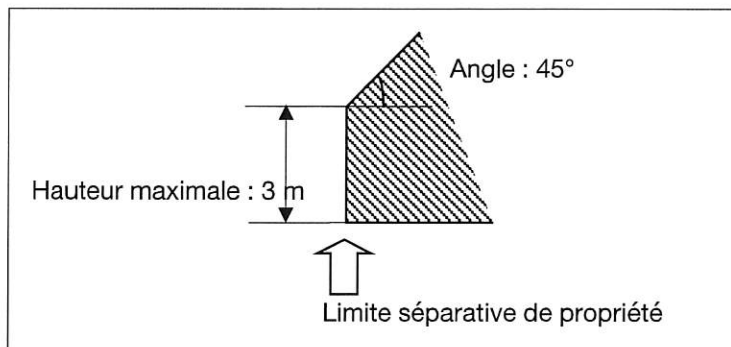
Article UC.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. UC.7

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

Néanmoins, sont autorisées en limite séparative de propriétés :

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



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

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

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

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

Art. UC.8

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

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

Article UC.9 Emprise au sol des constructions

Art. UC.9

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

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

Article UC.10 Hauteur des constructions

Art. UC.10

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

En UCa :

Les constructions auront une hauteur maximale de :

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

Sur le reste de la zone :

Les constructions auront une hauteur maximale de :

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

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

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

Art. UC.11

I – HARMONIE GÉNÉRALE

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

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

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

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

La règle précédente est assouplie pour les façades existantes qui seront rénovées : elles reprendront l'association des matériaux et / ou des couleurs traditionnelles du Pays d'Auge. Le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque construction ou, lorsque celles-ci sont altérées, leur remise en état.

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

Le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque celles-ci sont altérées, leur remise en état. La modénature et les accessoires des constructions (frontons, corniches, bandeaux, pilastres d'angles, souches de cheminées, entourages de baies, soubassements, faîtières, girouettes, ...), les colombages ainsi que les lucarnes seront ainsi conservés et restaurés ou refaits dans le même esprit.

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

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

Sont interdits :

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

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

II - FACADES :

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

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

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

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

III - TOITURES :

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

Sont de plus autorisées :

- le cuivre ou le zinc pré-patiné,

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

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

Les toitures-terrasses sont seulement autorisées :

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

IV - CLÔTURES :

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

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

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

Les nouvelles clôtures respecteront les dispositions suivantes :

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

Sinon :

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

V - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

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

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

Article UC.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. UC.12

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

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

Pour les automobiles, il est en particulier exigé :

Constructions à usage d'habitation :

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

Hôtel :

- 1 place de stationnement pour deux chambres.

Résidence de tourisme ou résidence hôtelière

- 1 place de stationnement par appartement ou unité hôtelière.

Restaurant

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

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

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

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

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

Art. UC.13

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

Obligation de planter :

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

Pour information

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

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

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

Art. UC.14

Supprimé par la LOI ALUR

