

DEPARTEMENT DU CALVADOS

Plan Local d'Urbanisme Commune de Houlgate



4.1 - Règlement écrit

Approbation du P.L.U.

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal n° *D.13-30*.....
en date du *7 juin 2013*.....

Approuvant le projet d'élaboration du Plan
Local d'Urbanisme de la commune
de HOULGATE

Le Maire, *Jean-Claude PUPIN*



REÇU LE :

11 JUIN 2013

SOUS-PREFECTURE
DE LISIEUX



47-49, rue Kléber
B.P. 80416
35300 FOUGERES

Tel : 02.99.99.99.49
Fax: 02.99.99.38.11

Table des matières

TITRE 1 :	2
REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....	2
1 – ADAPTATIONS MINEURES	2
2 – OUVRAGES SPECIFIQUES.....	2
3 – SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION	2
4 – SECTEUR SOUMIS AU RISQUES D'INSTABILITE DU SOL.....	3
5 – ZONE HUMIDE	3
6 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS A PROTEGER :	3
EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 7°§ DU CODE DE L'URBANISME.....	3
EN APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-11 §e DU CODE DE L'URBANISME.....	4
TITRE 2 :	5
REGLES PROPRES A CHAQUE ZONE.....	5
ZONE UA	5
ZONE UB	16
ZONE UE	23
ZONE UL	28
ZONE 1AU	34
ZONE 2AU	41
ZONE A.....	42
ZONE N	47
ANNEXE N°1 PATRIMOINE ARCHITECTURAL,URBAIN ET PAYSAGES.....	55
ANNEXE N°2 INVENTAIRE DES EDIFICES D'ARCHITECTURE BALNEAIRE.....	78

TITRE 1 :**REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES****TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :****1 – ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet de adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2 – OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri pour arrêt de transports collectifs, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, des services publics et d'intérêt collectif, et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes, etc. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

3 – SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin dans la zone inondable reportée au document graphique sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- les constructions nouvelles à l'exception :
 - des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des eaux,
 - de l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. (sous réserve que le plancher de l'extension se situe à au moins 20 centimètres au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol),
 - des abris de jardin dans la limite de 10m² d'emprise.

4 – SECTEUR SOUMIS AUX RISQUES D'INSTABILITE DU SOL

Il convient dans tous les cas de se reporter au Plan d'Exposition aux Risques (P.E.R.) de « la Falaise des Vaches Noires ».

5 – ZONE HUMIDE



Les zones humides répertoriées sur le territoire font l'objet d'un figuré particulier repéré aux documents graphiques.

Sur ces secteurs, les affouillements, exhaussements du sol et la construction sont interdits sauf dans le cas de travaux relatifs à la sécurité des personnes, de fouille archéologique, des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide ou des aménagements pourront y être réalisés.

Les milieux dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements ne devront pas faire l'objet de plantations.

Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, pourront y être réalisés.

6 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS A PROTEGER :

EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 7°§ DU CODE DE L'URBANISME

L'ensemble des éléments repérés au plan de zonage par les figurés suivants, sont concernés :



Le patrimoine bâti : La liste des éléments remarquables identifiés à préserver sont recensés dans l'annexe n°2 du règlement. Les changements de destination, les travaux d'entretien et de réparation, les extensions des bâtiments devront se faire dans le respect du style initial des constructions et en respectant les prescriptions figurant à l'article UA-11 du présent règlement. Une note de sensibilisation sur le patrimoine bâti remarquable et présentant des éléments à protéger figure en annexe n°1 du présent règlement afin de préciser les obligations des propriétaires et des constructeurs. Quoi qu'il en soit, les travaux effectués sur ces bâtiments devront avoir pour but de les conserver et de les mettre en valeur.

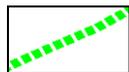
Cette protection s'étend à tous les éléments liés à ces bâtiments et leurs dépendances tels que murets, clôtures, porches, fenêtres, portes, balcons, vérandas, décors de façade, épis de faitage, céramiques, haut-relief et statuaire.

Les espaces verts situés dans la dépendance de ces bâtiments font l'objet d'une protection qui vise à assurer le maintien des paysages.



Haies bocagères, alignement d'arbres et parcelle boisée : Les ensembles végétaux localisés aux documents graphiques ne peuvent être détruits sauf si leur état le rend nécessaire et après autorisation délivrée par le Maire. En cas de travaux (abattage et dessouchage ou arrachage) sur ces éléments, **des mesures compensatoires seront mises en place par les propriétaires.** Il devra être effectué des plantations visant à maintenir, à l'échelle du territoire communal, le taux de boisement et le linéaire de haie figurant au plan de zonage.

Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés.



Chemins ruraux et de randonnées : Les chemins localisés aux documents graphiques doivent être conservés. En cas de travaux sur ces éléments, des mesures compensatoires seront mises en place à l'appréciation de l'autorité compétente.

EN APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-11 §e DU CODE DE L'URBANISME



Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur.

TITRE 2 : REGLES PROPRES A CHAQUE ZONE

ZONE UA

ARTICLE UA 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- le changement de destination des locaux commerciaux situés rue des Bains (section comprise entre la rue du Drochon et l'avenue du Sporting), rue du Général Leclerc, rue H. Fouchard et rue de l'Eglise.
- les constructions à destination artisanale, commerciale et d'industrie, relevant du régime des installations classées soumises à autorisation et celles non autorisées à l'article UA-2 ci-après,
- les constructions à destination agricole ou liées à l'activité agricole ou forestière;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement de terrains de camping ou de caravaning ;
- le stationnement de caravanes isolées, les résidences mobiles,
- les sous-sols sont interdits dans les zones où la profondeur de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2.50 mètres (voir le plan des servitudes du P.L.U.).
- les carrières ;

ARTICLE UA 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se reporter au titre 1 du présent règlement. De plus :

L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement,

Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

Les affouillements et exhaussements de sol, visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

La démolition de tous types de construction.

Les travaux d'aménagement et d'extension de bâtiments ou ensembles bâtis ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques urbaines, esthétiques ou historiques des dits bâtiments (voir annexes n°1 et n°2 du présent règlement).

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-5 du C.U.).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. La conformité de ce raccordement sera vérifiée par le service assainissement de la CCED¹.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

-soit dans le réseau collecteur,

-soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service assainissement de la CCED.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

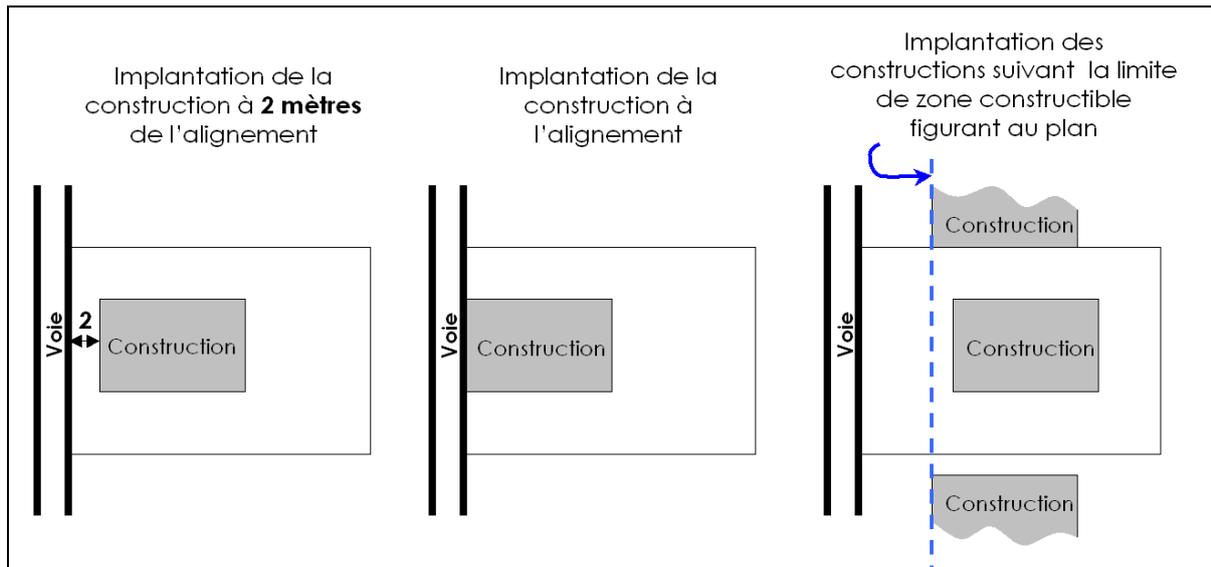
Non réglementé

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des marges de retrait imposées figurant au plan, les constructions devront être implantées à l'alignement, et/ou à une distance minimale de 2 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Croquis :

¹ Communauté de communes de l'Estuaire de la Dives.



En secteur UAb : En dehors des zones inconstructibles figurant au plan, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres.

Dans tous les secteurs :

Les constructions seront implantées à une distance de 5 mètres minimum des berges des cours d'eau et rivières.

Les ouvrages de faible importance (inférieur ou égal à 10m² d'emprise) réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou à une distance minimale de 1 mètre.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Rue des Bains, entre l'avenue des Alliés et l'avenue du Sporting : les marges de retraits existantes entre les constructions et l'alignement seront conservées.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur UA, les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

En secteur UAa, UAb et UAc : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte l'une des limites parcellaires, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les ouvrages de faible importance (inférieur ou égal à 10m² d'emprise) réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif seront implantés en limite séparative ou à une distance minimale de 1 mètre.

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

Non règlementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur UA : 80%

En secteur UAa : 20%

En secteur UAb : 40%

En secteur UAc : 60%.

Les pourcentages fixés ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt général.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, est limitée à 10 mètres au faitage et à 6 mètres à l'égout du toit, soit un rez-de-chaussée + un étage droit + combles. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Dans tous les secteurs, dans le cas où la construction est implantée en limite séparative, en adossement à une construction existante protégée au titre du L.123-1-5 7^{ème} § du Code de l'urbanisme, sa hauteur ne devra pas dépasser la hauteur maximale de l'héberge² de la construction voisine.

Toutefois, les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâtiments existants, dans la mesure où les travaux effectués respectent la hauteur du bâtiment initial.

Bâtiments annexes : la hauteur totale est limitée à 4,50 m.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A- REGLES GENERALES :

Toute construction ou toute intervention architecturale doit respecter l'identité urbaine et paysagère du lieu dans lequel elle s'inscrit, ainsi que l'intérêt architectural de l'édifice qu'elle modifie.

Le projet doit prendre en compte les principes de composition urbaine et architecturale du contexte dans lequel il s'inscrit : implantation (ordre et alignement), volumétrie générale, rapports d'échelles, reliefs de façades, rythmes des percements, proportions des pleins et des vides, marquage des différents registres, depuis le soubassement jusqu'au couronnement...

Sauf si par sa nature et sa fonction d'exception (équipement d'intérêt collectif), l'ouvrage est appelé à constituer un repère dans la ville, le parti architectural restera sobre.

Dans tous les cas, l'expression architecturale traduira la réalité du projet (son contenu, son usage, sa fonction technique...) et évitera les effets d'artifices (fausses structures...).

² Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale. Dans le cas de deux bâtiments contigus et de hauteur inégale, l'héberge est le niveau jusqu'où un mur est considéré comme mitoyen.

Les architectures qui se réfèrent, sans les interpréter à des architectures traditionnelles sont admises à condition :

- qu'elles ne soient pas issues de références traditionnelles étrangères au contexte ;
- qu'elles ne soient pas issues d'une confusion de références suite à des emprunts de différentes natures, (mélange des genres) ;
- qu'elles participent à conforter et mettre en valeur l'identité des lieux ;
- qu'elles s'accompagnent d'un souci d'authenticité dans le choix des matériaux, et dans la recherche du détail (calepinage, modénature...).

L'autorisation de travaux peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions, si du fait du non-respect de ces principes, le projet est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou à l'intérêt d'un ensemble bâti.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment sur ceux faisant l'objet d'une protection au titre du L. 123-1-5 §7^{ème} du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés au titre du L. 123-1-5 §7^{ème} doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Les projets de travaux sur les bâtiments inclus dans la zone UA, comme ceux concernant les éléments de décor des bâtiments et les clôtures et murs de soutènement, devront faire l'objet d'une demande de permis de construire et l'autorisation sera conditionnée au respect du caractère de la zone UA.

Implantations altimétrique :

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation doit être réfléchie de manière à limiter les affouillements et exhaussements du sol.

Les éoliennes en zone UA, UAa, UAb et UAc sont interdites.

B- CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les interventions sur les constructions existantes doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents. Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Lors d'extension de constructions existantes, les nouvelles façades et toitures doivent s'harmoniser avec l'existant (continuité des formes, des volumes et de l'aspect).

Pour les façades commerciales, les créations de devantures devront respecter les rythmes de percements et d'architecture de l'ensemble de l'immeuble et toutes les dispositions anciennes intéressantes. Les bannes, stores, capotes et similaires, lorsqu'ils se révèlent indispensables doivent être discrets, et d'une couleur s'harmonisant avec les façades environnantes. Les inscriptions sur la façade seront modestes, harmonieuses, en cohérence avec l'aspect général de la devanture, sans effets fantaisistes ou agressifs.

L'effet de contraste peut-être admis dès lors qu'il contribue à mettre en valeur l'édifice et résulte d'un parti architectural cohérent et sobre.

Les éléments de plaquages rapportés en façade non compatibles avec le style de l'édifice sont interdits.

À l'occasion de la restauration, même partielle, de constructions anciennes présentant un intérêt architectural :

- les détails d'architecture en pierres, briques, faïence, ou bois devront être maintenus et restaurés ;
- l'aspect des matériaux et les couleurs mis en œuvre seront de même nature et composition que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale ;
- l'aspect des matériaux traditionnels propres à l'architecture du bâtiment devront être réutilisés notamment lors de la réfection de toitures existantes.

Les travaux d'aménagement et d'extension de bâtiments inclus dans un ensemble bâti identifié au titre de l'article L. 123-1-5 §7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, devront contribuer à préserver et mettre en valeur leur cohérence urbaine et architecturale.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à la condition :

- d'être intégrés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade et du couronnement,
- de ne pas être visibles depuis la voie publique.

De plus, pour les constructions protégées en application du L.123-1-5 7^{ème} § :

Toute intervention sur les édifices protégés en application du L.123-1-5 7^{ème} § devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques (voir annexe n°1 du présent document).

Les façades :

- Les façades construites en briques apparentes doivent conserver l'aspect de la brique ancienne. Le format et la couleur des briques, les calepinages de briques colorées, la façon des joints doivent être respectés et restaurés à l'identique.
- L'aspect des façades principales munies d'éléments en pierre de taille que constituent murets, chaînages, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc., doit être maintenu. L'appareillage, le calepinage, les différentes moulurations doivent être respectés.
- Les façades en meulière doivent conserver leur aspect et respecter la modénature.
- Les façades en enduits traditionnels teintés : toutes les façades constituées de maçonneries destinées à recevoir initialement un enduit traditionnel, doivent être ré-enduites.
- Les façades en enduit décoratif et façades en enduit peintes sont à conserver et à restaurer, dans le respect de la modénature existante initialement.
- Les bardages en façade, réalisés en ardoise, bois, terre cuite pour protéger les façades soumises aux intempéries sont à conserver et à restaurer.

Le bois, les pans de bois et éléments de décors en bois : Les colombages et éléments de construction ou de décors en bois seront maintenus et restaurés à l'identique. Les teintes des boiseries seront spécifiées dans les demandes.

Tous les éléments de décors en terre cuite, fer forgé, bois et autre matériaux doivent être conservés et restaurés.

Les éléments de serrurerie anciens (fer forgé ou fonte) marques, garde-corps, balcons, grilles, soupiraux et tous les éléments de décor seront conservés et restaurés.

Les escaliers extérieurs et perrons des villas devront être conservés et restaurés.

Menuiseries extérieures :

Les menuiseries extérieures anciennes seront soit restaurées, si leur état le permet, soit utilisées comme modèle pour le remplacement par des menuiseries neuves.

Les volets anciens en bois ou en acier doivent être conservés, ils seront peints dans des tonalités en harmonie avec les fenêtres. Les volets roulants, sont tolérés à la condition que les

coffres d'enroulement soient invisibles en façade. Tout dispositif de volets intérieurs est autorisé sous réserve de ne pas modifier la dimension des baies.

Les stores extérieurs sont autorisés : ils ne devront pas comporter de coffre d'enroulement apparent et la mise en œuvre technique devra s'intégrer dans la composition d'ensemble, en particulier au niveau des sous linteaux des baies ou des solins de verrières.

Pour les portes d'entrées, l'usage du PVC ou de l'aluminium est interdit.

Les portes de garages en bois seront conservées ou restaurées, l'usage du PVC ou de l'aluminium non laqué est interdit.

Les toitures :

- Les couvertures réalisées en matériaux n'ayant pas l'apparence de l'ardoise naturelle, du zinc naturel, du plomb, du cuivre, de la tuile plate petit moule (vernissée ou naturelle) et de la tuile mécanique côtelée, sont interdites.

- Lors des réfections de toiture, tous les ouvrages de toiture (pignons, clochetons, tourelles, pigeonniers...) et autres accessoires (faîteaux, faîtières, épis, fleurons, girouettes, crêtes, chatières, mitrons, chéneaux, gouttières...) devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

- Les châssis de toit à créer sont admis à la condition de ne pas être visibles depuis la voie publique.

- les superstructures maçonnées émergentes des toitures (pignons, pas de chats, fronton...) ainsi que les souches de cheminées existantes devront être conservées.

C- NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Pour les projets de constructions neuves, bordés ou inclus dans un ensemble bâti identifié au titre de l'article L. 123-1-5 §7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, les concepteurs devront respecter l'architecture à caractère traditionnel du secteur. Les projets devront contribuer à préserver et mettre en valeur la cohérence urbaine et architecturale.

Façades : composition, couleurs et matériaux

Le rythme des façades doit s'harmoniser avec celui des bâtiments voisins.

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales ».

Sauf parti de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

Les matériaux utilisés devront être choisis en cohérence avec la destination de la construction et mis en œuvre de manière soignée.

Sont interdits, les matériaux présentant les aspects suivants :

- le parpaing ciment et brique plâtrière non enduit,
- l'aluminium non laqué,
- le PVC, en menuiserie extérieure,
- les bardages métalliques en façade ou en toiture,
- la pierre ou élément préfabriqué agrafé en façade,
- la pierre reconstituée collée ou scellée,
- le verre opacifiant, teinté ou miroir,
- les ouvrages préfabriqués : corniches, colonnes, fronton, balustres, lucarnes, appuis,
- les châssis de toit à débordement formant balcon,
- les faux pans de bois réalisés en plaquage de planches,
- les volets roulants extérieurs avec coffres apparents,
- les façades en « rideau de verre »,

– les enduits rustiques de type crépis.

Toitures

Les toitures (forme, pente, sens du faîtage) doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, sont autorisées :

- les toitures à deux pans symétriques d'une pente de 40° à 60°.
- Les terrasses et les toitures terrasses : elles recevront un dallage (ou tout autre type de protection ou végétalisation) destiné à masquer le matériau d'étanchéité.

Sont interdits :

- les toitures à une seule pente faible (moins de 30°) pour le corps de bâtiment principal,
- les toitures à quatre pans de faible pente (moins de 30°).

Toutefois, les toitures d'un seul versant d'une pente minimale à 30° sont admises pour les constructions autorisées en limites séparatives, constituant un corps de bâtiment secondaire ou de troisième catégorie.

Dans le cas d'immeubles collectifs d'assez grande profondeur, les terrassons sont admis à la condition que les versants de la toiture respectent la règle de pente fixée ci-dessus et qu'ils ne soient en surplomb du nu général des façades que pour les saillies normales de corniche ou d'égout.

Les matériaux utilisés devront être en rapport avec l'architecture proposée ou existante. Les toitures de couleurs vives (flammé champagne, rouge,...) sont interdites.

Lucarne : Sur une hauteur maximale de 2,50 mètres mesurée à partir de l'égout, les lucarnes dont la largeur cumulée n'excède pas les 2/3 de la largeur de façade mesurée à l'égout, sont admises. Dans le cas d'un 2^{ème} niveau aménagé dans le comble, des éclairéments doivent obligatoirement s'insérer dans le rampant de la toiture. La largeur cumulée des vides par rapport aux pleins ne pouvant excéder le 1/3 de la largeur de façade mesurée à hauteur d'appui des ouvertures. Ne pourront être autorisés en saillie du rampant que des volumes restreints tels que petits pignons, tourelles et autres agréments de toiture.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :

- d'être intégrés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade et du couronnement,
- de ne pas être visibles depuis les voies publiques.

D - LES VERANDAS :

Une pente de toiture différente est admise pour les vérandas. L'implantation de celles-ci doit tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents. Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Elles devront présenter des ouvertures de proportion largement verticales (voir l'illustration ci-contre). La teinte de la structure devra s'harmoniser avec la teinte des menuiseries et/ou des ferronneries de la construction.



Source: Concevoir une véranda rapportée – CAUE du Calvados.

E- LES MURS SEPARATIFS ET LES MURS AVEUGLES apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

F- LES CLOTURES :

Les clôtures anciennes, en maçonnerie de pierre appareillée ou de blocage, ainsi que les grilles et portails anciens, seront conservés et restaurés. Elles pourront être rehaussées dans la limite de la hauteur autorisée ci-dessous et sous réserve de préserver les matériaux et la composition d'origine.

Les clôtures doivent, par leur dessin et par leur dimension s'harmoniser aux hauteurs et aux caractères des clôtures avoisinantes. Sur rue, dans le cas où un alignement de mur en pierre existe, il pourra être imposé la réalisation d'un mur en pierre. Autrement, elles pourront être constituées soit :

- de haies vives, doublées ou non d'un grillage de couleur verte, noir ou anthracite ou de tout autre dispositif à claire voie (grille style « fer forgé », briques ajourées, barreaux bois).
- de clôtures pleines sur une hauteur maximale de 1,40 mètre.
- de murets d'une hauteur maximale 60 cm, d'aspect pierre, brique ou d'enduit approchant la teinte de la brique ou de la pierre, surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille style « fer forgé », briques ajourées, barreaux bois).

Pour les murs de soutènement existants, une hauteur supérieure à 1,40 m est admise afin d'assurer la conservation et la rénovation de ceux-ci, à la condition que la hauteur du mur de soutènement, surmonté ou non d'une grille, reste identique à la hauteur de l'ensemble initial.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

G- LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :

Les abris de jardin, garages et annexes devront être traités en harmonie avec les bâtiments principaux ou en bois non vernis.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

Nature de l'activité	Nombre de places imposé	Arrondi
Habitation	1 place par tranche de 80 m ² de surface habitable avec au minimum 1 place par logement. De plus, dans le cas d'opération groupée : 1 place de stationnement pour deux logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Commerces	Non règlementé	
Bureaux et services administratifs	Non règlementé	Par excès
Hébergement hôtelier	Non règlementé	Par excès
Artisanat	Non règlementé	Par excès

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-après, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 200 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, une participation sera exigée en application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme (L.123-1-12 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des haies d'essences bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives. Pour les aires de stationnement de moins de 20 places, les plantations demandées pourront être regroupées sur un unique espace vert.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

Pour les opérations groupées : il doit être aménagé un espace vert commun d'au moins 10% de la superficie totale de la parcelle dont la moitié constituant un ensemble d'un seul tenant. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement.

Pour toute construction, à l'exception de celles à vocation artisanale ou commerciale et autres services, les espaces libres devront être traités en espaces verts pour 25% de leur surface. Ils seront agrémentés de plantations d'arbres de haute tige, d'arbustes et de massifs floraux.

Les surfaces non construites seront plantées d'un arbre de haute tige pour 200m² de terrain.

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis...) sont interdites.

Le traitement des haies se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs. Un principe simple en 2/3 persistant et 1/3 caduc permet de réaliser des haies opaques en toutes saisons.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UB

ARTICLE UB 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation ou utilisation du sol qui par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect serait incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation, ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, est interdite.

En particulier sont interdits :

- L'exploitation de carrières,
- Les constructions à destination agricole,
- Le stationnement isolé ou collectif des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, les campings,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles,
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.
- Les sous-sols sont interdits dans les zones où la profondeur de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2.50 mètres (voir le plan des servitudes du P.L.U.).
- Dans la zone concernée par le risque lié à la canalisation de transport de gaz, la construction et l'extension d'établissement recevant du public, susceptible de recevoir plus de 100 personnes est interdit (voir le plan des servitude joint aux annexes du P.L.U.).

ARTICLE UB 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se reporter au titre 1 du présent règlement. Pour le lotissement du parc de la Corniche, se reporter au règlement du lotissement qui est maintenu à la demande des co-lotis.

De plus :

L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour l'environnement,

L'extension des bâtiments agricoles existants, sous réserve de respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement des installations classées pour la protection de l'environnement,

Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

Les affouillements et exhaussements de sol, visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les abris de jardin construits sur terrains nus à condition de ne pas dépasser une surface de 15m².

La démolition de tous types de construction.

Dans la zone concernée par le risque lié à la canalisation de transport de gaz, la construction et l'extension d'établissement recevant du public, de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie, et/ou susceptible de recevoir plus de 100 personnes est interdit (voir le plan des servitudes joint aux annexes du P.L.U.).

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-5 du C.U.).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés. S'il existe des sentiers piétonniers aux abords de l'opération, la liaison entre les sentiers internes devra être assurée avec les sentiers piétonniers existants.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route expresse (nationales, départementales ou communales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. La conformité de ce raccordement sera vérifiée par le service assainissement de la CCED³.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

-soit dans le réseau collecteur,

-soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Eaux usées non domestiques

³ Communauté de communes de l'Estuaire de la Dives.

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service assainissement de la CCED.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des marges de retrait imposées figurant au plan, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Dans le cas de démolition suivie de reconstruction, les reconstructions pourront être implantées dans le respect de l'alignement de la construction initiale.

Les constructions seront implantées à une distance de 5 mètres minimum des berges des cours d'eau et rivières.

Les ouvrages de faible importance (inférieur ou égal à 10m² d'emprise) réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou à une distance minimale de 1 mètre.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Dans le cas d'une opération d'aménagement groupée (permis d'aménager, ...) les règles d'implantation s'appliquent aux lots.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Ce minimum est ramené à deux mètres dans le cas de parcelles anciennes d'une superficie inférieure à 600 m².

Sont toutefois autorisées sur une seule limite séparative latérale ou en fond de parcelle :

- Les constructions d'une hauteur totale inférieure ou égale à trois mètres.
- Les constructions à toiture à double pente d'une hauteur maximum de cinq mètres au faîtage et trois mètres à l'égout et de longueur maximum en limite de huit mètres.
- Les constructions en adossement à un bâtiment dans la limite de l'héberge existante.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement groupé (permis d'aménager, etc.) les règles d'implantation s'appliquent aux lots.

Les ouvrages de faible importance (inférieur ou égal à 10m² d'emprise) réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif seront implantés en limite séparative ou à une distance minimale de 1 mètre.

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

Non règlementé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40 %, sauf dans les cas prévu ci-dessous :

Pour les lotissements et groupes d'habitation nouveaux, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par application du pourcentage fixé ci-dessus, sous réserve que le pourcentage d'emprise au sol de l'ensemble des constructions, à l'échelle du lotissement, n'excède pas ce pourcentage.

L'emprise au sol des bâtiments d'intérêt public pourra être supérieure dans la mesure où le stationnement nécessaire au bon fonctionnement du bâtiment est prévu sur le terrain ou à une distance maximale de 200 mètres du bâtiment.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, est limitée à 10 mètres au faitage et à 6 mètres à l'égout du toit, soit un rez-de-chaussée + 1 étage droit + combles ou 6,50 mètres à l'acrotère. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Toutefois, les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâtiments existants.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble; les bâtiments et les espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre et de stockage, espaces verts,...) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain.

Aspect extérieur :

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale⁴ ou d'une démarche bioclimatique⁵, les constructions et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

⁴ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural

Matériaux- enduits extérieurs :

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité soutenue. La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire.

Les constructions en bois sont autorisées. On préférera le bois local naturel, peint ou traité à la chaux vive. Le bois vernis est interdit.

Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux d'aspect identique à ceux de la construction principale.

Constructions anciennes :

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés. Pour les constructions protégées au titre du L.123-1-5 7^{ème} § du code de l'urbanisme, se reporter aux règles figurant à l'article UA11 – B du présent règlement.

Couvertures – Toitures :

Les toitures à pentes : Les couvertures réalisées en matériaux n'ayant pas l'apparence de l'ardoise naturelle, du zinc naturel, du plomb, du cuivre, de la tuile plate petit moule (vernissée ou naturelle) et de la tuile mécanique côtelée, sont interdites.

Les terrasses et les toitures-terrasses recevront un dallage (ou tout autre type de protection ou végétalisation) destiné à masquer le matériau d'étanchéité.

Le revêtement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, ...

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage. Les clôtures imitation bois sont interdites en limite d'espace public et sont tolérées en limites séparatives. Les clôtures en plaque ciment traditionnelle sont interdites. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre en limites séparatives et 1,40 mètre sur la voie et autres emprises publiques. Les clôtures sur la voie pourront être composées de murets de 60 cm, d'aspect pierre, brique ou d'enduit approchant la teinte de la brique ou de la pierre ou de la construction principale, surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille style « fer forgé », briques ajourées, barreaux bois).

Pour les murs de soutènement existants, une hauteur supérieure à 1,40 m est admise afin d'assurer la conservation et la rénovation de ceux-ci, à la condition que la hauteur du mur

⁵ La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

de soutènement, surmonté ou non d'une grille, reste identique à la hauteur de l'ensemble initial.

La construction de murs de clôture est autorisée en limite séparative et sera réalisée en matériaux destinés à rester apparents (pierres, briques...) ou à recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse soit peint, en harmonie avec la construction principale.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

Nature de l'activité	Nombre de places imposé	Arrondi
Habitation	1 place par tranche de 80 m ² de surface habitable avec au minimum 1 place par logement. De plus, dans le cas d'opération groupée : 1 place de stationnement pour deux logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Commerces	Non règlementé	
Bureaux et services administratifs	Non règlementé	
Hébergement hôtelier	Non règlementé	
Artisanat	Non règlementé	

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-après, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 200 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, une participation sera exigée en application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme (L.123-1-12 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des haies d'essences bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-24.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1000m², qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2000m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

Dans le cas d'opération groupée : Il doit être aménagé un espace vert commun d'au moins 10% de la superficie totale du terrain, dont la moitié constituant un ensemble d'un seul tenant.

Pour toute construction, à l'exception de celles à vocation artisanale ou commerciale, les espaces libres devront être traités en espaces verts pour 25% de leur surface. Ils seront agrémentés de plantations d'arbres de haute tige, d'arbustes et de massifs floraux.

Les surfaces non construites seront plantées d'un arbre de haute tige pour 200m² de terrain.

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis...) sont interdites.

Le traitement des haies se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs. Un principe simple en 2/3 persistant et 1/3 caduc permet de réaliser des haies opaques en toutes saisons.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives. Pour les aires de stationnement de moins de 20 places, les plantations demandées pourront être regroupées sur un unique espace vert.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Secteurs	UB1	UB2	UB3	UB4	UB5	UB6
COS	0,10	0,15	0,20	0,25	0,30	0,35

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain, dont les droits à construire résultent de l'application du coefficient d'occupation des sols, ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

ZONE UE

ARTICLE UE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et opérations de toute nature, sauf celles visées à l'article UE-2.

ARTICLE UE 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se reporter au titre 1 du présent règlement. De plus :

Les constructions et installations à destination industrielle, artisanale et commerciale,

Les lotissements à usage d'activités,

Les locaux à usage de gardiennage, n'excédant pas une surface de 20 m², à condition d'être intégrés au bâtiment à usage professionnel.

L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour l'environnement,

Les affouillements et exhaussements de sol, visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs (assainissement, eau potable, électricité...).

La démolition de tous types de construction.

Les sous-sols sont interdits dans les zones où la profondeur de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2.50 mètres (voir le plan des servitudes du P.L.U.).

Dans la zone concernée par le risque lié à la canalisation de transport de gaz, la construction et l'extension d'établissement recevant du public, de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie, et/ou susceptible de recevoir plus de 100 personnes est interdit (voir le plan des servitudes joint aux annexes du P.L.U.).

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-5 du C.U.).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. La conformité de ce raccordement sera vérifiée par le service assainissement de la CCED⁶.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

-soit dans le réseau collecteur,

-soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service assainissement de la CCED.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies et autres emprises publiques.

Les équipements de volume réduit nécessaires à l'entrée de chaque établissement tel que poste d'accueil ou de contrôle, pourront être implantés à l'alignement ou en retrait de 6 mètres de l'alignement.

Dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement différent, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les ouvrages de faible importance (inférieur ou égal à 10m² d'emprise) réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou à une distance minimale de 1 mètre.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

-soit en limite séparative,

-soit à une distance minimale de 5 mètres.

Les bâtiments à usage d'activités économiques seront implantés soit en limite séparative, à la condition d'être équipés d'une cloison coupe-feu, soit à une distance de 3 mètres minimum.

⁶ Communauté de communes de l'Estuaire de la Dives.

Les ouvrages de faible importance (inférieur ou égal à 10m² d'emprise) réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif seront implantés en limite séparative ou à une distance minimale de 1 mètre.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, un espacement suffisant doit toujours être aménagé pour permettre :

-l'entretien facile du sol et des constructions

-le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Cet espace ne pourra être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments professionnels ne peut excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les évènements architecturaux :

Les couleurs vives sont autorisées, elles seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

Les éclairages fluorescents soulignant la structure du bâtiment sont interdits.

Couleurs et matériaux des façades : L'aspect des matériaux apparents en façade doit être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant. Leur définition : profils, texture, couleurs doivent être clairement identifiables dans la demande de permis de construire.

Les façades seront principalement constituées de bardage d'aspect bois ou métallique. La teinte du bardage métallique devra correspondre aux couleurs « gris beige » RAL 1019 ou « gris trafic » RAL 7042.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2.00 m, seront constituées de haies vives composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles, doublées ou non de grillage rigide à maille verticale sur potelets métalliques de couleur verte.

Les clôtures seront implantées en limite foncière.

Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

Nature de l'activité	Nombre de places imposé	Arrondi
Commerces	1 place pour 50 m ² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé	Par excès
habitation	1 place par local de gardiennage	
Hébergement hôtelier	1 place pour 2 chambres	Par excès
Bureaux et services administratifs	2 places pour 40 m ² de surface	Par excès
Industrie et artisanat	1 place par 80m ² de surface 1 place pour 200m ² de surface si la densité d'occupation est inférieure à un emploi /25m ² , + espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires	Par excès

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-après, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 200 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, une participation sera exigée en application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme (L.123-1-12 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1000 m². En outre, lorsque leur surface excèdera 2000m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre devront être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour cinq places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

Les surfaces non construites seront plantées d'un arbre de haute tige pour 200m² de terrain.

Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 30 % au moins de leur surface.

Les plantations seront composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles.

Les haies de palmes (*Prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis...*) sont interdites.

Le traitement des haies se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UL

ARTICLE UL 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UL-2,

Les sous-sols dans les zones où la profondeur de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2.50 mètres (voir le plan des servitudes du P.L.U.).

-Dans la zone concernée par le risque lié à la canalisation de transport de gaz, la construction et l'extension d'établissements recevant du public, susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits (voir le plan des servitudes joint aux annexes du P.L.U.).

En secteur ULs : Les activités d'hôtellerie et de camping sont strictement interdites.

ARTICLE UL 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se reporter au titre 1 du présent règlement. De plus :

Les installations, les constructions, les extensions des établissements à usage sportif, socio-éducatif, touristique et de loisirs,

Les habitations nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des équipements scolaires, de services, de loisirs, de sports et de camping.

Les installations, les constructions liées aux réseaux et voiries d'intérêt public.

L'extension des constructions existantes.

Les affouillements et exhaussements de sol, visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les abris de jardin construits sur terrains nus à condition de ne pas dépasser une surface de 15m².

La démolition de tous types de construction.

Dans la zone concernée par le risque lié à la canalisation de transport de gaz, la construction et l'extension d'établissement recevant du public, de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie, et/ou susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdits (voir le plan des servitudes joint aux annexes du P.L.U.).

De plus, en secteur ULs, dédié aux services publics et d'intérêt collectif relatifs aux activités sportives : Les installations, les constructions, les extensions des établissements à usage sportif, socio-éducatif et de loisirs, ainsi que les constructions d'hébergement liées au fonctionnement de ces équipements.

De plus, en secteur ULc, dédié à l'hôtellerie de plein air : Les terrains de camping ainsi que les constructions nécessaires à leur exploitation.

ARTICLE UL 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-5 du C.U.).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés. S'il existe des sentiers piétonniers aux abords de l'opération, la liaison entre les sentiers internes devra être assurée avec les sentiers piétonniers existants.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationales, départementales ou communales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. La conformité de ce raccordement sera vérifiée par le service assainissement de la CCED⁷.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

-soit dans le réseau collecteur,

-soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service assainissement de la CCED.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations peuvent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Les constructions seront implantées à une distance de 5 mètres minimum des berges des cours d'eau et rivières.

⁷ Communauté de communes de l'Estuaire de la Dives.

Les ouvrages de faible importance (inférieur ou égal à 10m² d'emprise) réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou à une distance minimale de 1 mètre.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Les ouvrages de faible importance (inférieur ou égal à 10m² d'emprise) réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou à une distance minimale de 1 mètre.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, un espacement suffisant doit toujours être aménagé pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Cet espace ne pourra être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur ULc : l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 15% (l'emprise au sol des habitations légères de loisirs n'est pas comptabilisée dans ce ratio).

En secteur UL et ULs : non règlementé

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur ULc : La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement est fixée à 11 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout ou 7 mètres à l'acrotère.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, peut être augmentée progressivement compte tenu de la pente sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres celle fixée ci-dessus.

Toutefois, les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à détériorer la qualité du site.

En secteur UL et ULs : non règlementé

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

La qualité recherchée, des constructions, vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments et seront réalisées en matériaux de très bonne qualité de finition : maçonnerie enduite, aluminium, paroi de verre, brique, bardage bois...

En cas de façade bois, s'il n'est pas laissé naturel, le bois sera peint ou traité à la chaux vive. Les bois vernis, type « chalet savoyard » sont interdits.

Sont interdits, tous pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

L'emploi brut de matériaux, est admis, à condition que leurs mises en œuvre concourent à la qualité architecturale de la construction et ne soient pas de nature à compromettre l'insertion de la construction dans le site.



Type de finition, bois vernis, interdite

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

Les couleurs vives pourront être autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux.

Couvertures - Toitures

L'utilisation de tuile de teinte vive, types « flammé-champagne » et « rouge » est interdite. L'utilisation de matériaux, types bac acier, tôles et plaques ondulées est admis. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

Les terrasses et les toitures-terrasses recevront un dallage (ou tout autre type de protection ou végétalisation) destiné à masquer le matériau d'étanchéité.

Le couverture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, ...

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les haies vives seront composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

Nature de l'activité	Nombre de places imposé	Arrondi
Habitation	1 place par tranche de 80 m ² de surface habitable avec au minimum 1 place par logement. De plus, dans le cas d'opération groupée : 1 place de stationnement pour deux logements en espace commun.	Par excès
Commerces	Non règlementé	
Bureaux et services administratifs	2 places pour 40 m ² de surface	Par excès
Hébergement hôtelier	1 place pour 2 chambres	Par excès
Services publics et d'intérêt collectif	Non règlementé	

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-après, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 200 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, une participation sera exigée en application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme (L.123-1-12 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UL 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des haies d'essences bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-24.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives. Pour les aires de stationnement de moins de 20 places, les plantations demandées pourront être regroupées sur un unique espace vert. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1000m².

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis...) sont interdites.

En secteur ULc : 25% au moins de la superficie du terrain devra être traitée en espace vert. Pour les terrains de plus de 5000 m², des plantations devront être réalisées dans le but de recréer une trame bocagère.

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute construction, installation ou utilisation du sol qui par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect serait incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et la bonne tenue d'un quartier d'habitation, ou susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, est interdite.

En particulier sont interdits :

L'exploitation de carrières,

Les constructions à usage agricole,

Le stationnement isolé ou collectif des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, les campings,

Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,

Les dépôts de véhicules, de ferrailles,

Les affouillements et exhaussements de sol s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.

Les sous-sols dans les zones où la profondeur de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2.50 mètres (voir le plan des servitudes du P.L.U.).

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations d'ensemble, sous réserve que les futures constructions et opérations respectent les orientations d'aménagement (annexées au présent dossier de P.L.U. au chapitre « Orientations d'aménagement »).

La démolition de tous types de construction.

De plus, se reporter au titre 1 du présent règlement.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-5 du C.U.).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés. S'il existe des sentiers piétonniers aux abords de l'opération, la liaison entre les sentiers internes devra être assurée avec les sentiers piétonniers existants.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationales, départementales ou communales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. La conformité de ce raccordement sera vérifiée par le service assainissement de la CCED⁸.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

-soit dans le réseau collecteur,

-soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service assainissement de la CCED.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des marges de retrait imposées figurant au plan, les constructions devront être implantées à l'alignement et/ou à une distance minimale de 4 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Les constructions seront implantées à une distance de 5 mètres minimum des berges des cours d'eau et rivières.

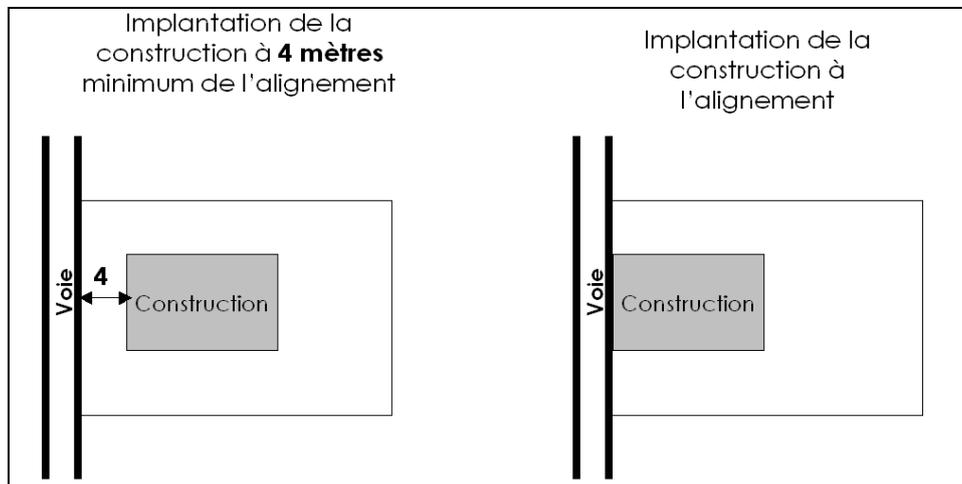
Les ouvrages de faible importance (inférieur ou égal à 10m² d'emprise) réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou à une distance minimale de 1 mètre.

⁸ Communauté de communes de l'Estuaire de la Dives.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Dans le cas d'une opération d'aménagement groupée (permis d'aménager, ...) les règles d'implantation s'appliquent aux lots.

Croquis :



ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement groupée (permis d'aménager, etc.) les règles d'implantation s'appliquent aux lots.

Les ouvrages de faible importance (inférieur ou égal à 10m² d'emprise) réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif seront implantés en limite séparative ou à une distance minimale de 1 mètre.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le but de prévoir l'évolution de la construction dans le temps, il est fortement conseillé d'éviter l'implantation de la construction principale en milieu de parcelle.

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 60 %, sauf pour les lotissements et groupes d'habitations :

il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par application du pourcentage fixé ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol, décomptée pour l'ensemble des constructions

possibles à l'échelle de l'opération par rapport à la surface du terrain loti, hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage de 60%.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, est limitée à 10 mètres au faîtage et à 6 mètres à l'égout du toit, soit un rez-de-chaussée + un étage droit + combles ou 6,50 mètres à l'acrotère.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Toutefois, les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

Bâtiments annexes : la hauteur totale est limitée à 4,50 m.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

L'aménagement de la parcelle devra être pris en compte dans son ensemble; les bâtiments et les espaces extérieurs (dessertes, stationnement, aires de manœuvre et de stockage, espaces verts,...) devront faire l'objet d'une composition globale et cohérente adaptée au terrain.

Aspect extérieur :

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale⁹ ou d'une démarche bioclimatique¹⁰, les constructions et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Matériaux- enduits extérieurs :

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité soutenue. La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire.

⁹ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural

¹⁰ La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

Les constructions en bois sont autorisées. On préférera le bois local naturel, peint ou traité à la chaux vive. Le bois vernis est interdit.

Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Couvertures – Toitures :

L'utilisation de tuile de teinte vive, types « flammé-champagne » et « rouge » est interdite. L'utilisation de matériaux, types bac acier, tôles et plaques ondulées est interdite. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

Les terrasses et les toitures-terrasses recevront un dallage (ou tout autre type de protection ou végétalisation) destiné à masquer le matériau d'étanchéité.

Le couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, ...

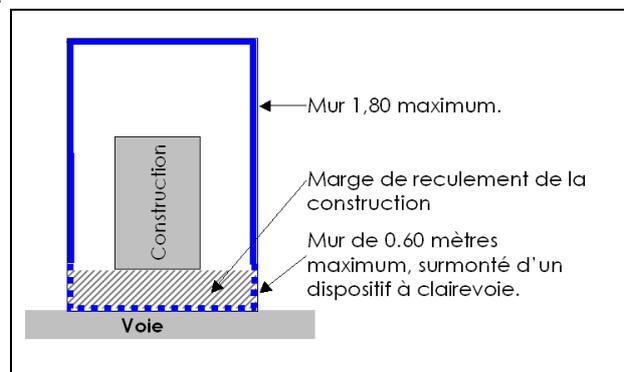
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage. Les clôtures imitation bois sont interdites en limite d'espace public et sont tolérées en limites séparatives. Les clôtures en plaque ciment traditionnelle sont interdites. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1.80 mètre en limites séparatives et 1,40 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

En cas de réalisation de mur de clôture :

sur les voies publiques et emprises publiques, ainsi que dans la marge de reculement de la construction, le mur ne devra pas dépasser 0,60 mètre, surmonté d'un dispositif à clairevoie, sans dépasser 1,40 mètre au total ;

1,80 mètre sur les autres limites.



Pour les constructions mitoyennes : Il pourra être réalisé, de part et d'autre de l'habitation, en limite séparative, en prolongement du pignon de la construction, la mise en place, sur une longueur maximum de 6 mètres à partir de celui-ci, d'un mur plein en harmonie avec la construction principale. Sa hauteur n'excédera pas 1.80 mètre.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

Nature de l'activité	Nombre de places imposé	Arrondi
Habitation	1 place par tranche de 80 m ² de surface habitable avec au minimum 1 place par logement. De plus, dans le cas d'opération groupée : 1 place de stationnement pour deux logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Commerces	4 places pour 40 m ² de surface	
Bureaux et services administratifs	2 places pour 40 m ² de surface	Par excès
Hébergement hôtelier	1 place pour 2 chambres	Par excès
Industrie et artisanat	1 place par 80m ² de surface, 1 place pour 200m ² de surface si la densité d'occupation est inférieure à un emploi /25m ² , + espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires	Par excès

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-après, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 200 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, une participation sera exigée en application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme (L.123-1-12 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des haies d'essences bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-24.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Lors de la réalisation de lotissement ou de groupes d'habitations, des espaces libres communs devront être intégrés au projet. De plus, des plantations devront être réalisées dans le respect des principes figurant aux orientations d'aménagement.

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie, seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis...) sont interdites.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS¹¹

- Zone à urbaniser de la « Gendarmerie » (orientation d'aménagement n°1) : COS de 0,3.
- Zone à urbaniser de « Jamard » (orientation d'aménagement n°2) : COS de 0,3.
- Zone à urbaniser du « Pré Blandin » (orientation d'aménagement n°3) : COS de 0,4.
- Zone à urbaniser du « chemin des Chevaliers » (orientation d'aménagement n°4) : COS de 0,4 en zone de densité moyenne, COS de 0,6 en zone de densité forte.
- Zone à urbaniser de la « ferme de Beuzeval » (orientation d'aménagement n°5) : COS de 0,3.

¹¹ COS = Coefficient d'occupation du sol, qui fixe le nombre de m² de surface de plancher pouvant être construits sur un terrain donné pour 1 m² de terrain.

ZONE 2AU**ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2AU-2.

Dans la zone concernée par le risque lié à la canalisation de transport de gaz, la construction et l'extension d'établissement recevant du public, susceptible de recevoir plus de 100 personnes est interdit (voir le plan des servitude joint aux annexes du P.L.U.).

ARTICLE 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre le développement de la future zone.

Les affouillements et exhaussements de sol, visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Pour les articles 3 à 14, se reporter au règlement de la zone 1AU.

ZONE A

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article A-2.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se reporter au titre 1 du présent règlement. De plus, sont soumis à des conditions particulières :

Les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité¹², de l'exploitation agricole.
- aux services publics ou d'intérêt collectif,

Les constructions à usage de logement de fonction agricole ainsi que leurs annexes, sous réserve qu'elles soient destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est indispensable au regard de la nature et l'importance de l'exploitation agricole, et qu'elles se situent à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation concernée et à plus de 100 mètres des constructions d'une autre exploitation et en dehors de la limite des espaces proches du rivage figurant au plan de zonage.

Il ne sera admis qu'un seul logement de fonction par site de production nécessitant une présence permanente selon les conditions sus énoncées. Eventuellement, un second logement sous la forme d'un local de gardiennage, d'une superficie maximale de 30m² et attenant à un bâtiment d'exploitation pourra être admis.

Les travaux d'extension et de changement de destination (diversification ou habitat), de restauration des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres, ou de ne pas réduire la distance existante, vis-à-vis des constructions d'une autre exploitation agricole ou d'un tiers, et qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'activité agricole : ces bâtiments doivent avoir une structure traditionnelle en bon état et en pierre ou en terre ainsi qu'une emprise au sol minimale de 40 m². Dans ce cas, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect,...).

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à des travaux de construction, à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les chemins à conserver sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.123-1-5, 7^{ème} § du code de l'urbanisme.

La démolition de tous types de construction.

Pour les constructions repérées en application du R. 123-12 2° du code de l'urbanisme :

L'extension et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et des bâtiments traditionnels dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural (bâtiment en terre ou en pierre) ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques, d'être situés

¹² Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées en lien avec l'activité agricole et s'inscrivant dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (ferme pédagogique, gîtes, camping à la ferme, vente directe, laboratoire...).

à plus de 100 mètres des constructions d'une exploitation agricole et d'avoir une emprise au sol minimal de 40 m². Dans ce cas, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...).

L'extension des constructions existantes situées à moins de 100m d'un siège d'exploitation agricole, sous réserve de ne pas réduire la distance existante initialement.

Les constructions, restaurations, extensions, changements de destination et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à l'activité équestre ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole sous réserve qu'elle se situe à plus de 100 mètres des constructions d'une autre exploitation agricole ou d'un tiers.

Quoi qu'il en soit, les projets de constructions, de rénovation, de changement de destination et d'extension, ne devront pas rendre plus difficile l'exploitation agricole d'autres parcelles.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-5 du C.U.).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent est obligatoire. Cette alimentation en eau potable pourra être assurée :

-soit par le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable,

-soit par une alimentation individuelle, à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre la pollution accidentelle puissent être considérées comme assurées (R.111-11 du CU).

En dehors des bâtiments annexes et des abris de jardin, les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En dehors de l'évacuation et du stockage des eaux usées liées aux constructions et installations agricoles, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La conformité de ce raccordement ou de l'installation individuelle sera vérifiée par le service assainissement de la CCED¹³.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service assainissement de la CCED.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies,

Les ouvrages de faible importance (inférieur ou égal à 10m² d'emprise) réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou à une distance minimale de 1 mètre.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de quatre mètres des limites séparatives.

Les ouvrages de faible importance (inférieur ou égal à 10m² d'emprise) réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif seront implantés en limite séparative ou à une distance minimale de 1 mètre.

Des dispositions différentes pourront être prises s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, une clôture, un talus,
- d'assurer le libre écoulement des eaux.

¹³ Communauté de communes de l'Estuaire de la Dives.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Bâtiment d'habitation :**

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, est limitée à 10 mètres au faitage et à 6 mètres à l'égout du toit, soit un rez-de-chaussée + un étage droit + combles ou 6,50 mètres à l'acrotère.

Bâtiments annexes aux habitations :

La hauteur totale est limitée à 4,50 m.

Les bâtiments liés à l'exploitation agricole :

Non réglementé

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Projet de construction de bâtiment agricole :

L'ensemble des façades des bâtiments devront être traités avec des matériaux de qualité (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...).

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

La pente des toitures n'est pas réglementée.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**Espaces boisés classés et protégés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies bocagères, parcelles boisées et arbres isolés recensées aux plans de zonage sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7^{ème} § du Code de l'urbanisme (en application de la loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993). »

Obligation de planter :

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les bâtiments techniques devront être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

- Le choix des essences sera conforme à la végétation locale.
- Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis...) sont interdites.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE N

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et opérations de toute nature, sauf celles prévues à l'article N-2.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se reporter au titre 1 du présent règlement. De plus, sont soumis à des conditions particulières :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

Les affouillements et exhaussements du sol, les drainages uniquement liés :

-à la conservation, la restauration ou la création des zones humides,

-à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec),

-à la sécurité incendie

-la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone.

Les constructions et installations qui sont nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site.

Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

Les clôtures,

La démolition de tous types de construction.

L'extension et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et des bâtiments traditionnels dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural (bâtiment en terre ou en pierre) ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques, d'être située à plus de 100 mètres des constructions d'une exploitation agricole et d'avoir une emprise au sol minimale de 40 m². Dans ce cas, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect...).

L'extension des constructions existantes situées à moins de 100m d'un siège d'exploitation agricole, sous réserve de ne pas réduire la distance existante initialement.

La construction d'un bâtiment annexe, à la condition que la construction ne compromette pas une exploitation agricole. Elle sera limitée à 40m² de surface, aucune extension ne sera autorisée et la construction d'annexe ne pourra donner lieu à changements de destination ultérieurs.

Les constructions, restaurations, extensions, changements de destination et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à l'activité équestre ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole sous réserve qu'elle se situe à plus de 100 mètres des constructions d'une autre exploitation agricole ou d'un tiers et en dehors de la limite des espaces proches du rivage figurant au plan de zonage.

L'extension de bâtiment à caractère artisanal sous réserve qu'il soit lié à l'habitation principale de l'artisan et situé sur la même unité foncière.

Dans les zones humides répertoriées sur le plan de zonage, sont autorisés :

Les installations et travaux nécessaires aux équipements d'intérêt général qui par leur nature ou leur destination ne peuvent ou n'ont pas pu être édifiés ailleurs et à condition que leur insertion soit particulièrement étudiée.

Les fouilles et exhaussements du sol liés aux fouilles archéologiques.

En secteur NPg :

Les habitations nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des équipements scolaires, de services, de loisirs, de sports et de camping.

Les installations, les constructions, les extensions des établissements à usage sportif, socio-éducatif, touristique et de loisirs,

En secteur NP :

L'extension et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et des bâtiments traditionnels dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural (bâtiment en terre ou en pierre) ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques, d'être situées à plus de 100 mètres d'une exploitation agricole et d'avoir une emprise au sol minimale de 40 m². Dans ce cas, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect,...).

L'extension des constructions existantes situées à moins de 100m d'un siège exploitation agricole¹⁴, sous réserve de ne pas réduire la distance existante initialement et en dehors de la limite des espaces proches du rivage figurant au plan de zonage.

La construction d'annexes pour une surface n'excédant pas 40 m² de surface.

L'extension de bâtiment à caractère artisanal existant sous réserve qu'il soit lié à l'habitation principale de l'artisan et situé sur la même unité foncière.

En secteur NL :

Les constructions de moins de 20 m² et les installations qui sont nécessaires à l'entretien, à la gestion du site.

Les aménagements légers : aire de jeux, mobilier urbain,...

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil et du R.111-5 du C.U.).

¹⁴ Lorsque la construction existante est située à moins de 100 mètres d'un siège d'exploitation en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans, une extension d'habitation ou d'activité non agricole ne doit pas avoir pour conséquence de réduire la distance séparant la construction existante d'un bâtiment agricole en activité.

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés. S'il existe des sentiers piétonniers aux abords de l'opération, la liaison entre les sentiers internes devra être assurée avec les sentiers piétonniers existants.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express (départementales) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable des constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent est obligatoire. Cette alimentation en eau potable pourra être assurée :

- soit par le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable,
- soit par une alimentation individuelle, à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre la pollution accidentelle puisse être considérée comme assurée (R.111-11 du CU).

En dehors des bâtiments annexes et des abris de jardin, les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En dehors de l'évacuation et du stockage des eaux usées liées aux constructions et installations agricoles, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

La conformité de ce raccordement ou de l'installation individuelle sera vérifiée par le service assainissement de la CCED¹⁵.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Eaux usées non domestiques

¹⁵ Communauté de communes de l'Estuaire de la Dives.

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service assainissement de la CCED.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

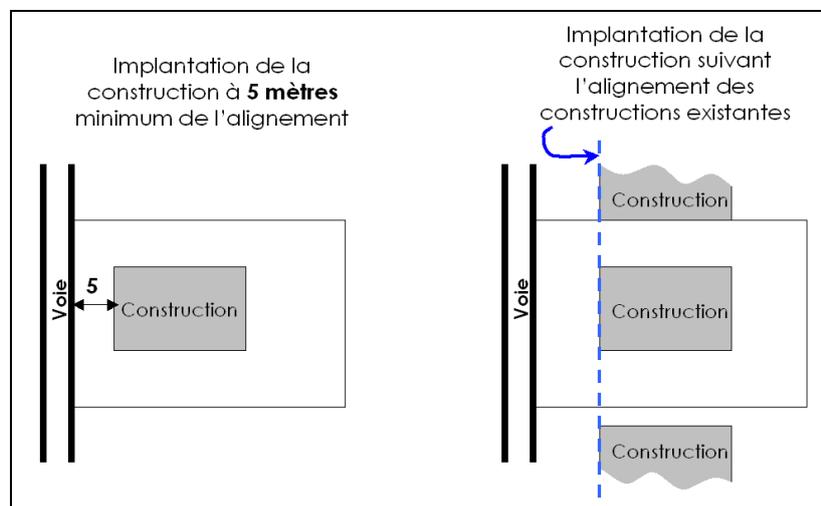
Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de cinq mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Les constructions seront implantées à une distance de 5 mètres des berges des cours d'eau et rivières.

Croquis :



Les ouvrages de faible importance (inférieure ou égale à 10m² d'emprise) réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou à une distance minimale de 1 mètre.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de quatre mètres des limites séparatives.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement groupée (permis d'aménager, etc.) les règles d'implantation s'appliquent aux lots.

Pour les ouvrages de faible importance (inférieure ou égale à 10m² d'emprise) réalisés pour un service public ou d'intérêt collectif : en limite séparative ou à une distance minimale de 1 mètre.

Des dispositions différentes pourront être prises s'il y a nécessité :

- de maintenir une haie, une clôture, un talus,
- d'assurer le libre écoulement des eaux.

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

En secteur Nl, NP et NPg : Entre deux constructions non jointives, quelles que soient la nature et l'importance, un espacement suffisant doit toujours être aménagé pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Cet espace ne pourra être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur NP : L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la surface du terrain constructible.

En secteur Nl : l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 10%.

En secteur NPg : l'emprise au sol des constructions à l'échelle de l'ensemble de la zone NPg, ne pourra excéder 200 m².

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, est limitée à 10 mètres au faîtage et à 6 mètres à l'égout du toit, soit un rez-de-chaussée + un étage droit + combles ou 6,50 mètres à l'acrotère.

Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Toutefois, les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à détériorer la qualité du site et du paysage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de restauration et d'extension de bâtiments existants, sous réserve que les travaux réalisés respectent la hauteur du bâtiment initial.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Constructions anciennes :

Les aménagements de constructions anciennes doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés. Pour les constructions protégées au titre du L.123-1-5 7^{ème} § du code de l'urbanisme, se reporter aux règles figurant à l'article UA11 – B du présent règlement.

Autres constructions :Aspect extérieur :

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

D'une manière générale, sauf cas particuliers découlant d'une démarche de création architecturale¹⁶ ou d'une démarche bioclimatique¹⁷, les constructions et les clôtures devront être de conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

Matériaux- enduits extérieurs :

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité soutenue. La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire.

Les constructions en bois sont autorisées. On préférera le bois local naturel, peint ou traité à la chaux vive. Le bois vernis est interdit.

Les bâtiments annexes seront habillés en bois traité ou utiliseront des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Couvertures – Toitures :

L'utilisation de tuiles de teinte vive, type « flammé-champagne » et « rouge » est interdite. L'utilisation de matériaux, types bac acier, tôles et plaques ondulées est interdite. Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

Les terrasses et les toitures-terrasses recevront un dallage (ou tout autre type de protection ou végétalisation) destiné à masquer le matériau d'étanchéité.

Le couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques, ...

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les haies vives seront composées d'essences locales et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures en plaques ciment, imitation bois sont interdites en limite d'espace public et sont tolérées en limites séparatives. Les clôtures en plaque ciment traditionnelle sont interdites.

¹⁶ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural

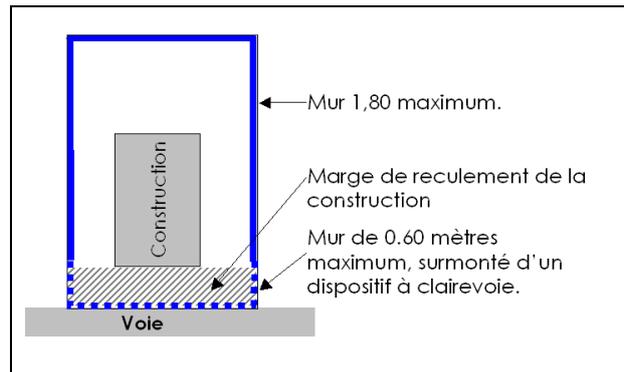
¹⁷ La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 1.80 mètre en limites séparatives et 1,40 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

En cas de réalisation de mur de clôture :

sur les voies publiques et emprises publiques, ainsi que dans la marge de reculement de la construction, le mur ne devra pas dépasser 0,60 mètre, surmonté d'un dispositif à clairevoie, sans dépasser 1,40 mètre au total ;

1,80 mètre sur les autres limites.



La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Projet de construction de bâtiment agricole:

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...).

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation du blanc est interdite.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé une place par tranche de 80 m² de surface habitable avec au minimum une place par logement.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Espaces boisés classés et protégés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies bocagères, parcelles boisées et arbres isolés recensés aux plans de zonage sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7^{ème} § du Code de l'urbanisme (en application de la loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993).

Obligation de planter :

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les bâtiments techniques devront être masqués par des écrans de verdure.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :

Le choix des essences sera conforme à la végétation locale.

Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis...) sont interdites.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.



Département du Calvados Commune de Houlgate

Révision du POS, élaboration du **Plan Local d'Urbanisme**



Annexe n°1

Patrimoine architectural urbain et paysager





Patrimoine architectural urbain et paysager

INTRODUCTION

REPERAGE des TYPOLOGIES en zone urbaine (UA et UB) :

- Les villas et demeures du centre-ville, du front de mer et sur les hauteurs
- Echantillonnage des typologies répertoriées.

COMPOSANTES ARCHITECTURALES des bâtiments d'intérêt patrimonial à protéger:

Les matériaux de façade utilisés:

- La brique de parement
- La pierre de taille appareillée
- La pierre artificielle et la meulière
- Le bois, les pans de bois et éléments de décor en bois
- Les façades en enduit traditionnel traité
- Les façades en enduit décoratif en enduit peintes
- Les bardages en façade
- Les éléments de décor
- Les ferronneries, garde corps
- Les escaliers extérieurs, perrons
- Les menuiseries extérieures
- Les couvertures

COMPOSANTES URBAINES et PAYSAGERES des ambiances à protéger:

- Les limites séparatives: clôtures, portails et haies.
- Les parcs et jardins
- Les espaces publics

CHROMATIQUE

- Palette de couleurs



Patrimoine architectural urbain et paysager

INTRODUCTION

Houlgate possède un des plus beaux ensembles d'architecture balnéaire de la fin du XIXème siècle : s'inspirant du classicisme français (style Louis XIII), du style britannique, etc... et teintée aussi d'exotisme. Ses villas inventives sont en général assez bien conservées, d'autant plus que le front de mer a été épargné par la promotion immobilière. Pour beaucoup, le patrimoine d'Houlgate reflète la cristallisation d'un genre architectural inédit à l'époque, la *villa balnéaire normande*, qui est née avec les joies du plein air.

Mais qu'entend-on par patrimoine ?

Désignant les biens transmis en héritage, et même si ce sens premier demeure employé, le terme a cependant peu à peu dérivé dans le langage courant vers une acception plus collective : le concept de patrimoine sert désormais à qualifier, en tant que bien commun d'une collectivité, un ensemble d'éléments, matériels (monuments...) ou immatériels (littérature, gastronomie...), présentés comme constitutifs de son identité.

L'Éclectisme architectural et influences extérieures

Siècle bâtard, cherchant sa légitimité dans les siècles antérieurs, le XIXe siècle compulse les styles antérieurs. L'engouement pour le Moyen Âge se traduit par la *castellisation*, la vogue du romantisme entraîne une multiplication des fleurons et des élévations purement esthétiques. Toutes les périodes historiques se mélangent. La brique permet notamment la synthèse entre le style Louis XIII et l'influence anglaise. L'engouement pour le style néo-Louis XIII vient à la fois de la légende dorée historique et du matériau utilisé, la brique, moins coûteuse et plus adaptée au confort moderne. Pour réduire les coûts, les pierres de taille servent à mettre en valeur les lignes, mais la brique polychrome domine. Cette architecture entretient avec les siècles précédents une relation ambivalente, s'inscrire dans une tradition, tout en rompant avec les codes architecturaux qui ont prévalu pour les siècles antérieurs, l'unité de style et de ton. Parallèlement, les influences extérieures (anglaises, suisses, italiennes...) enrichissent le faciès architectural de la ville. L'influence anglaise est considérable sur le plan architectural : châteaux, villas néo-normandes, manoirs, emploi massif de la brique, recours aux bow-windows... A cette logique d'acculturation, se superpose une logique d'ostentation.

Évolution vers un style balnéaire normand

L'éclectisme du *style balnéaire* vient autant des éléments récupérés de divers styles antérieurs, que des influences étrangères, rassemblant sous le concept de patrimoine balnéaire des influences très diverses. L'architecture balnéaire est un concept géographique : à défaut d'unité historique ou formelle, il fait référence aux prémices du tourisme balnéaire, aux châteaux de bord de mer, appartenant à une grande aristocratie, cosmopolite et très riche. Or, il est difficile de caractériser ce style, qui a évolué ensuite en s'inspirant des modèles locaux, rustiques, du Pays d'Auge, avec une prédominance des pans de bois, pour devenir une architecture *néo-régionaliste normande*.



Patrimoine architectural urbain et paysager

REPERAGE des TYPOLOGIES en zone urbaine et rurale :

Il est difficile de caractériser l'éclectisme que l'on retrouve aussi bien dans la typologie des constructions que dans leurs styles. En général, ces différentes catégories de maisons empruntent aux grands courants architecturaux des éléments, renaissants, gothiques ou classique, etc...L'originalité de ces demeures tient avant tout dans les détails du décor architectural des parties constitutives: conduits de cheminées, chaînages d'angle, etc...Dans cette architecture de villégiature, on retrouve aussi: des auvents, balcons, balustrades, tours polygonales coiffées de belvédères ,etc...Les restaurations radicales ont parfois altéré la volumétrie initiale des édifices, qui ont fait l'objet de modifications plus ou moins importantes.

Cette liste est non exhaustive et ne recense que le patrimoine visible depuis les espaces publics.

Echantillonnage des différentes typologies répertoriées:

(liste non exhaustive)

-La villa néo-normande ou néo-régionaliste normande: née du croisement entre le goût pittoresque, exotique et historique des pavillons et le confort des villas italiennes. L'élévation est au minimum sur 2 niveaux avec un rez de chaussée en meulière percé de grandes baies, et un étage court en pans de bois coiffé d'un recouvrement à bordures courbes.

-La villa Renaissance, le palais italien

-La plantation coloniale

-La semi-detached house (maison semi-détachée): se compose de paires de maisons construites côte à côte comme des unités partageant un mur mitoyen, et généralement de telle sorte que chaque maison soit une image miroir de sa jumelle.

-Le chalet pittoresque mi-alpin mi-balnéaire: la toiture est souvent en saillie frangée d'ornements découpés, des balcons circulaires, de couleurs en référence au pittoresque suisse.

-L'hôtel particulier grand ou petit: caractère monumental de l'édifice qui reproduit la villa, le palais italien ou le manoir.

-Le cottage anglais

-Le château ou le manoir néo-gothique: à la silhouette massée de facture mondaine plus suburbaine que balnéaire.



Patrimoine architectural urbain et paysager

COMPOSANTES ARCHITECTURALES des bâtiments d'intérêt patrimonial à protéger:

Les différents matériaux constitutifs de la façade souvent utilisés (plusieurs matériaux sont associés) :

-La brique apparente : matériau traditionnel de construction du Pays d'Auge utilisé pour la façade, le calepinage...La brique (et aussi la pierre) sont parfois remplacées par la meulière qui se combine avec le bois de colombage.

-La pierre de taille appareillée : matériau de construction, et aussi élément de décor tels que chaînage, moulures, bandeaux...

La pierre artificielle et la meulière: utilisée en modénature, en soubassement...

-Les pans de bois apparents et les éléments de décor en bois : matériau de construction (charpentes, colombages...), ou de décor ouvragés (ornementation, couronnements, frises, lambrequins...) ou participant à la volumétrie extérieure (lucarnes, bow-windows, auvents, balcons découpés...).

-Le silex: matériau local utilisé généralement en soubassement en alternance avec la brique ou la pierre, en chaînage ou en remplissage en damiers, en appareillage mixte...

-Les bardages en façade : bardeaux de bois posés à recouvrement, treillages en bois, essentages en ardoises, ou tuiles...

-Les enduits sur supports divers :

-L'enduit traditionnel traité: a pour but de protéger la façade.

-L'enduit décoratif: ciment, faux appareillages de briques, pierres, silex ou pans de bois simulés et peints...

-Les éléments de décor : ancras de tirants traités de façon ornementale, épis de faitages en terre cuite, bois découpé en lambrequins, crêtes faitières, faïence ou céramique émaillée disposée en frises, bas reliefs, brique polychrome vernissée ou émaillée, employée seule ou en appareil mixte avec du calcaire, de la lave émaillée ou du silex gris... et ornementaux: sculptures abritées dans des niches, décors à l'iconographie maritime...

-Les ferronneries, garde corps : éléments en fonte ou fer forgé, marquises, balcons, grilles...

-Les escaliers extérieurs : perrons sculptés, balustrades ouvragées...

-Les menuiseries extérieures : châssis de fenêtres cintrés, volets persiennes, portes en bois moulurées...



Patrimoine architectural urbain et paysager

-Les couvertures :

-Les matériaux : l'ardoise naturelle, le zinc naturel, la tuile plate, le plomb...

-Les ouvrages de toiture : clochetons, tourelles...

-Les détails de toiture : faîteaux, faîtières, épis, fleurons, girouettes, crêtes...

-Les formes : les pans multiples de toitures, les avant-toits, les jeux de toiture, les toits débordants...

-Les éléments : lucarnes, châssis de toit, verrières...

COMPOSANTES URBAINES et PAYSAGERES des ambiances à protéger:

-Les limites séparatives :

Clôtures en bois, clôtures métalliques, murets de briques, en pierre, portails en bois, portails métalliques, haies arbustives ou bocagères...

-Les parcs et jardins privés:

Composition à la française, jardin anglais, parc romantique vallonné avec cascades, rivière et petit pont, essences particulières, perspectives ouvertes sur l'horizon, vues lointaines sur la mer, arbres remarquables....

-Les espaces publics :

Petit square avec kiosque, parc arboré, digue surmontée d'un petit belvédère (« défense » contre la mer) sur la promenade en front de mer, escaliers descendant vers la mer offrant une plongée en perspective, passages entre les maisons, chemins et sentes champêtres, venelles, chemins surplombant la mer, table d'orientation-sémaphore...

CHROMATIQUE

-Palette de couleurs :

-tonalités des badigeons à la chaux : ton pierre naturelle claire à foncée, ton rouge brique claire à foncée.

-tonalités des corps d'enduit : ton pierre naturelle claire à foncée, ton jaune sable clair à foncé.

-tonalités des éléments de décor: ton brique, ton vert kaki clair à vert kaki foncé, ton bleu-vert foncé.

-tonalités des menuiseries extérieures et menuiseries: ton crème, ton pierre, ton brique, ton terre de Sienne, ton bleu-gris pâle à bleu marine foncé, ton vert d'eau pâle à vert bouteille foncé.



ELEMENTS DECORATIFS EN BOIS DECOUPES Auvents – Lucarnes – Lambrequins





MATERIAUX DE TOITURE ET DECORATIONS

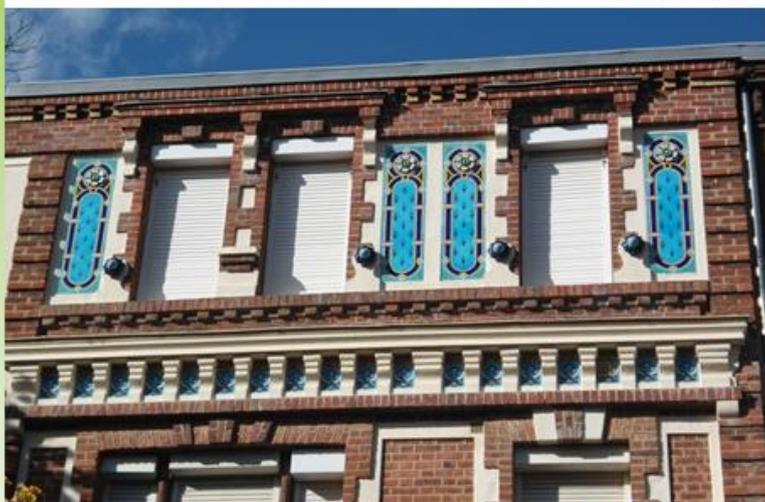
Flèche – frises – tuiles vernissées





MATERIAUX DE TOITURE ET DECORATIONS

Flèche – frises – tuiles vernissées





ELEMENTS DE CHARPENTE BOIS DECORATIFS

Fermes débordantes et autres





CHASSIS ET FENETRES





BOW-WINDOW, assurer le maintien des proportions verticales

Villa Berthe



Villa Flore



Les Algues



Les Guis



Proscrit :



Les Courlis





VOLETS ET PORTES





VOLETS ET PORTES

Poisson d'Argent



Proscrit :



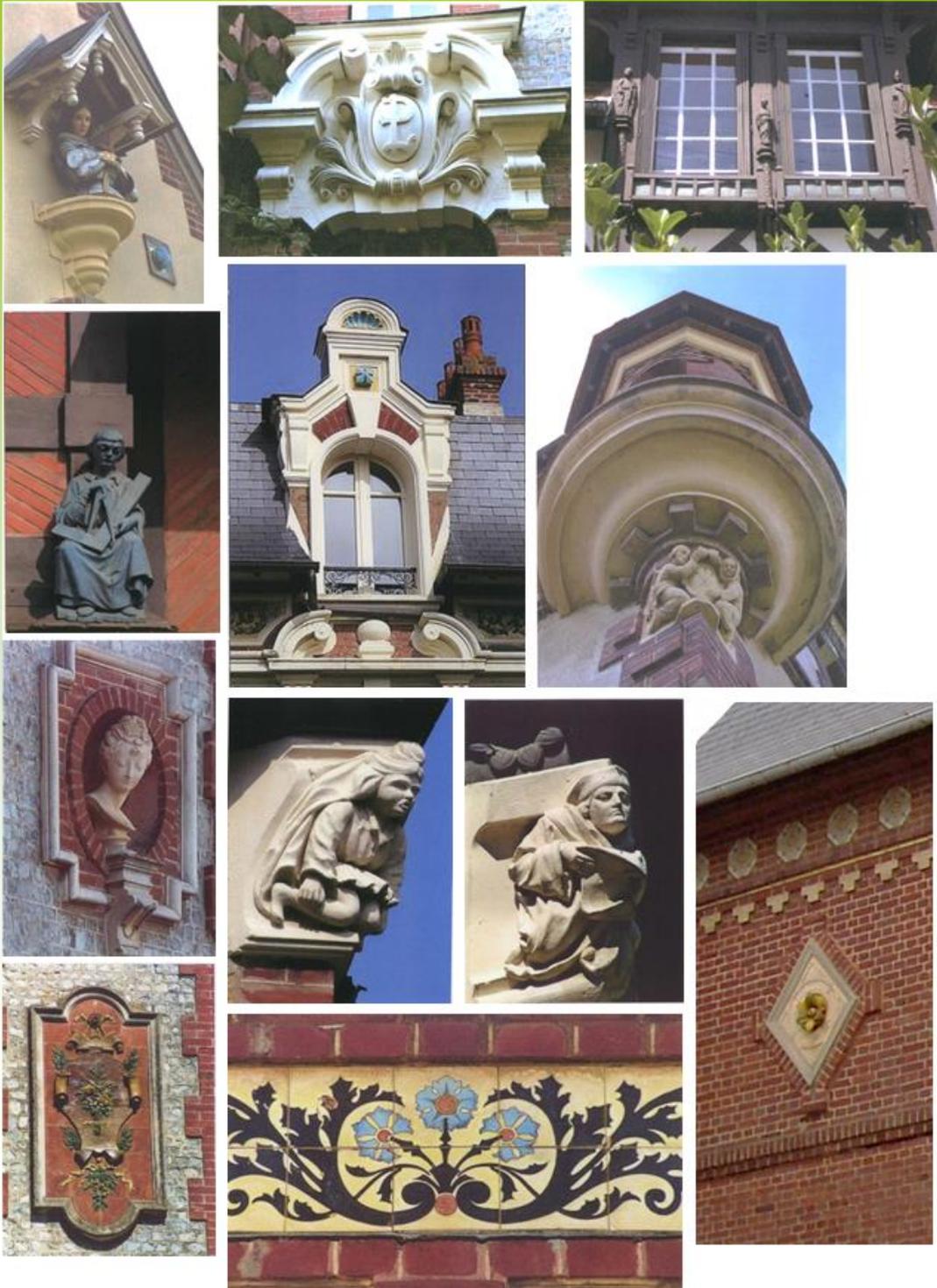


ELEMENTS DECORATIFS Balcons bois, fonte, ou briques





ELEMENTS DECORATIFS Corniches, statuettes et éléments décoratif à conserver





ELEMENTS DECORATIFS

Corniches, statuettes et éléments décoratif à conserver





PORTAILS ET CLOTURES

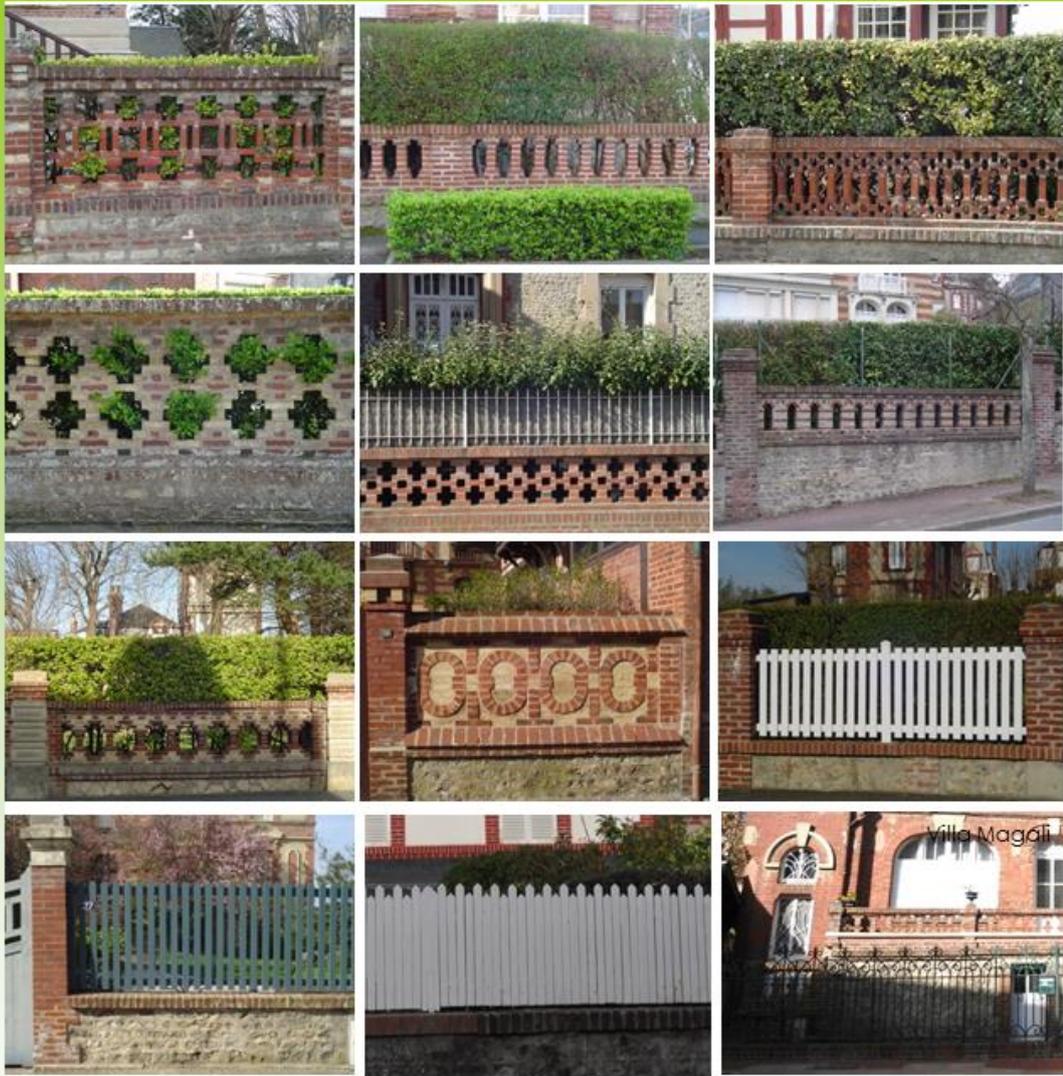
Exemples de portails en bois, portillons, et portails métalliques





PORTAILS ET CLOTURES

Exemples de murets en briques, clôtures métalliques, et clôtures en bois

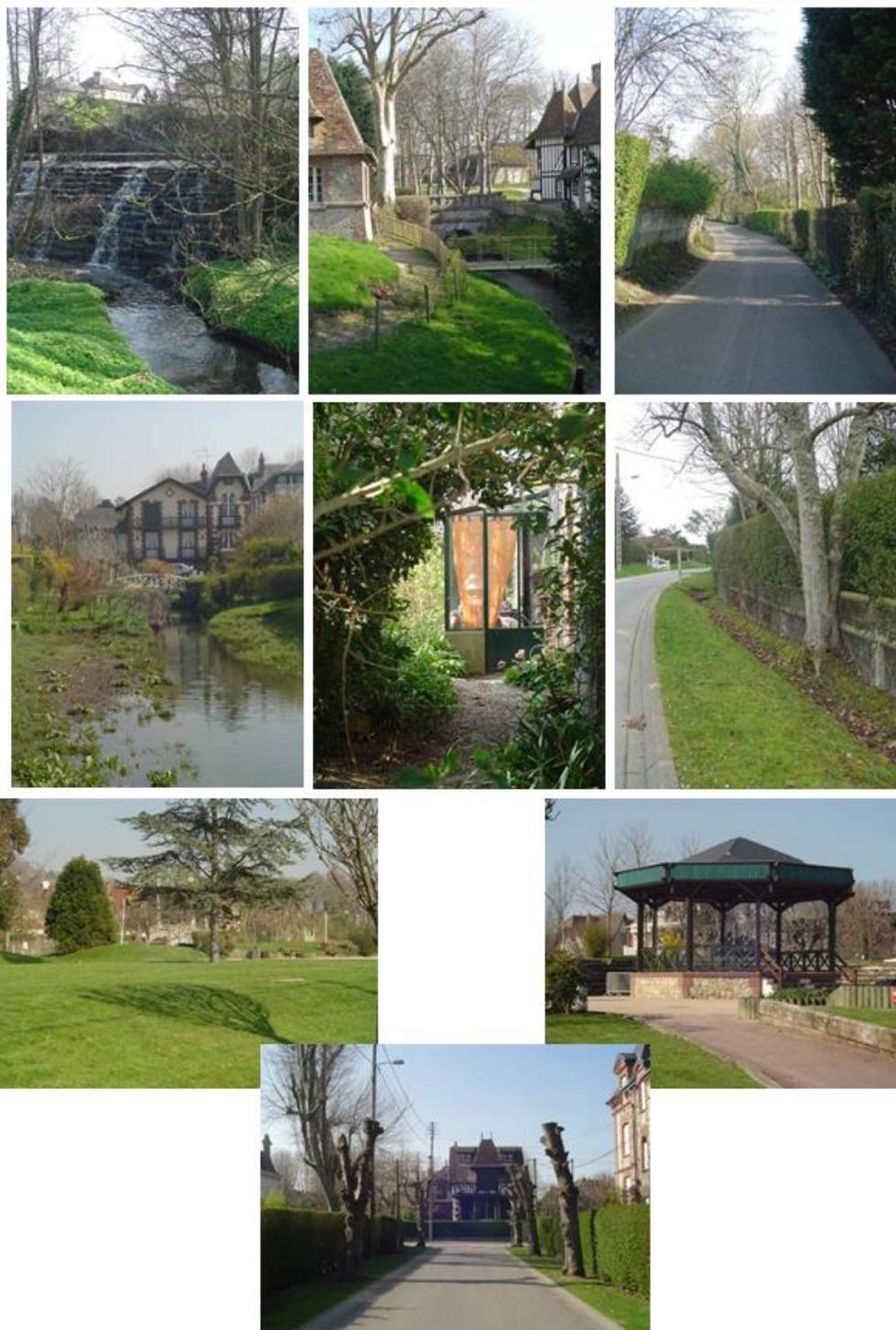


Proscrit :



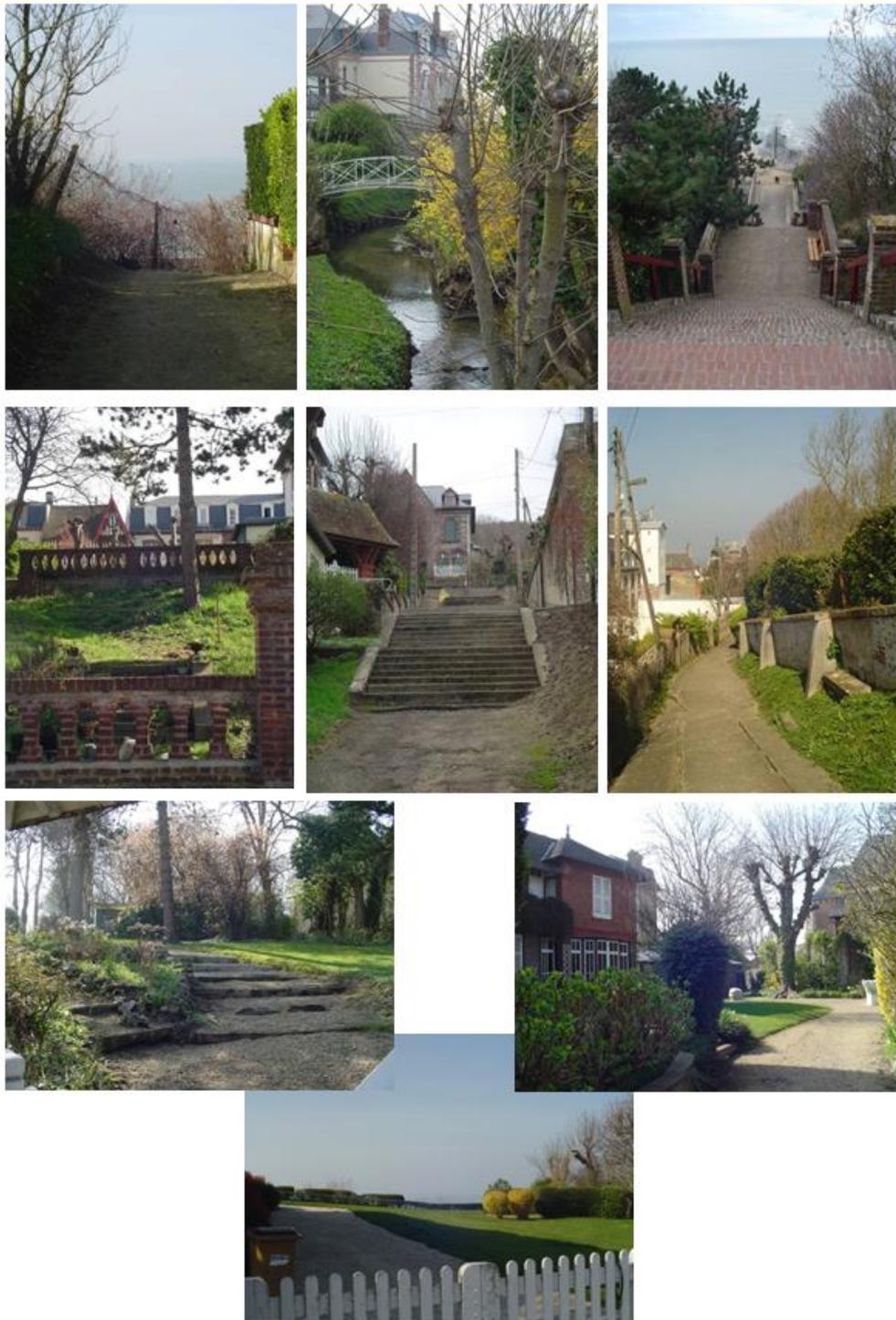


ELEMENTS CONTRIBUANT A DONNER UNE AMBIANCE et UNE QUALITE PAYSAGERE En domaine privé ou en domaine public





ELEMENTS CONTRIBUANT A DONNER UNE AMBIANCES et UNE QUALITE PAYSAGERES
En domaine privé ou en domaine public





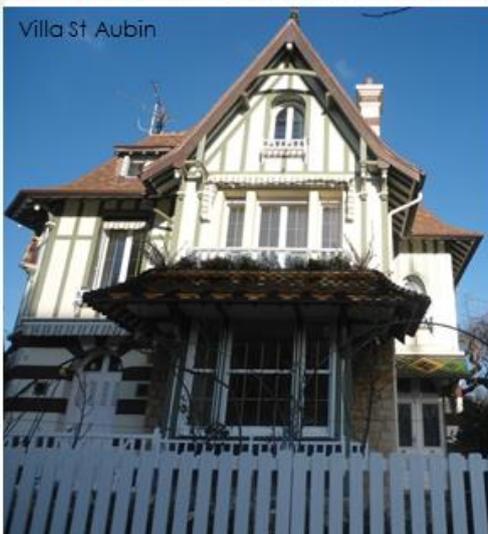
CHROMATIQUE

Palette de couleurs :





CHROMATIQUE Palette de couleurs :





Département du Calvados Commune de Houlgate

Révision du POS, élaboration du **Plan Local d'Urbanisme**



Annexe n°2

Inventaire des édifices d'architecture Balnéaire



**Document créé le 17 juillet 2012
Dernière révision le 30 juillet 2012**

Total édifices	336
Total saisie	336
Total CNRS	60
Total « zone violette »	130





	Rue	Numéro	Nom d'Edifice	Référence cadastrale	Zonage PLU
1	Abbé Agnez	3	Bruyères	AE 317	UA
2	Abbé Agnez	7	Mon Souvenir	AE 316	UA
3	Abbé Agnez	11	Roland	AE 314	UA
4	Abbé Agnez	12	Yvette	AE 309	UA
5	Abbé Agnez	15	Eglantine	AE 326	UA
6	Alliés av. des	5	Petite Normande	AE 381	UAb
7	Alliés av. des	8	Coccinelles les	AE 391	UA
8	Alliés av. des	11	Mozart	AE 573	UAb
9	Alliés av. des	28	Primarosa	AE 408	UAb
10	Alliés av. des	16	Muniz	AE 449	UAb
11	Alliés av. des	17	Samsara	AE 406	UAb
12	Alliés av. des	18	Joliette	AE 448	UAb
13	Alliés av. des	15	Lucia	AE 423	UAb
14	Alliés av. des	29	Sumacs Les	AE 453	UAb
15	Alliés av. des	19	Welcome	AE 422	UAb
16	Alliés av. des	13/15	Primerose	AE 408	UAb
17	Alliés av. des	9		AE 574	
18	Alliés av. des	25	Santa Cécilia	AE 451	UAb
19	Alliés av. des	3	Little Cottage	AE 380	UAb
20	Amédée René	8	Vallière La	AH 89	UAa
21	Amédée René	13	Sainte Elisabeth	AH 50	UAa
22	Amédée René	19	Jasmins les	AH 47	UAa
23	Amédée René	20	Jacquièrè La	AH 95	UAa
24	Amédée René	21	Titania	AH 46	UAa
25	Amédée René	7	Pierrots Les	AH 58	
26	Amédée René	17		AH 48	
27	Amédée René	22		AH 97	
28	Amédée René	1	Albatros	AH 51	
29	Amédée René	3	Denise villa	AH 60	
30	Amédée René	15	Régina	AH 49	UAa
31	Amédée René	26	Suzanne	AH 99	UAa
32	Amédée Renée	14	Désiré	AH 92	
33	Axbridge av. d'		Beau Rivage	AE 31	
34	Bains rue des	10	Ginette	AE 36	UAc
35	Bains rue des	22	Angéline / Blanche	AE 40	UAc
36	Bains rue des	26	Astérie	AE 44	UAc
37	Bains rue des	28	Capucines Les	AE 656	UAc
38	Bains rue des	39	Chalet Normand	AE 184	UA
39	Bains rue des	50	Fauvettes Les	AE 693	UAc
40	Bains rue des	52	Bercail	AE 62	UAc
41	Bains rue des	54	Hirondelles Les	AE 63	UAc
42	Bains rue des	56	Griffons les	AE 64	UAc
43	Bains rue des	58	Jeannine	AE 65	UAc
44	Bains rue des	60	Passeroses Les	AE 67	UAc
45	Bains rue des	74	Chanterève	AE 8	UAb
46	Bains rue des	76	Tamaris	AE 7	UAb
47	Bains rue des	84	Grand Alcyon	AE 2	UAb
48	Bains rue des	84	L'Alcyon	AE 2	UAb
49	Bains rue des	82	Le Temple	AE 3	
50	Bains rue des	95	Casa Bianca	AE 74	UA



	Rue	Numéro	Nom d'Edifice	Référence cadastrale	Zonage PLU
51	Bains rue des	103	Hôtel de la plage	AE 441	UAb
52	Bains rue des	111	Peupliers Les	AE 644	UAb
53	Bains rue des	113	Bas Mesnil le	AE 470	UAb
54	Bains rue des	119	Lançons Les	AE 498	UAc
55	Bains rue des	121	Iris Les	AE 499	UAc
56	Bains rue des	123	Bagatelle	AE 500	UAc
57	Bains rue des	125	Algues Les	AE 501	UAc
58	Bains rue des	129	Carillon	AE 505	UAc
59	Bains rue des	139	Vague La	AB 29	UAc
60	Bains rue des	157	Bac Le	AB 8	UAb
61	Bains rue des	163	Méduses les	AB 4	UAb
62	Bains rue des	137	Carlins	AB 30	UAc
63	Bains rue des	64	Claire demeure	AE 69	Uac
64	Bains rue des	1	Korrigane	AE 208	UA
65	Bains rue des	73	Flots les	AE 674	UA
66	Bains rue des	72	Magali	AE 9	Uac
67	Bains rue des	153	Ronces Les	AB 10	UAb
68	Bains rue des	161	Saint Michel	AB 5	UAb
69	Bains rue des	62		AE 68	
70	Bains rue des	67	Résidence	AE 89	
71	Bains rue des	36	Atlantic	AE 51	
72	Bains rue des	34	Follain	AE 50	
73	Bains rue des	32	Maison	AE 46	
74	Bains rue des	24		AE 42	
75	Bains rue des	31	Villa les Bains	AE 188	
76	Bains rue des	12		AE 37	
77	Bains rue des	8	Bellevue	AE 33	
78	Bains rue des	151		AH 11	
79	Bains rue des	145	Résidence de la mer	AH 26	
80	Bains rue des	133	Hôtel Imbert	AB 31	
81	Bains rue des	70		AE 576	
82	Bains rue des	68		AE 577	
83	Baumier	2	Grand Hôtel	AH 157	UAa
84	Baumier	5	Mesnil Hervieux	AH 143	UAb
85	Baumier	11	Fer Bel	AH 22	UAb
86	Baumier	13	Sainte Marie	AH 151	UAb
87	Baumier	4	Lucioles Les	AH 42	UAa
88	Baumier	7	Marjolaine	AH 7	UAb
89	Baumier	9	Lierres Les	AH 25	UAb
90	Belges des bd	12	La Mairie	AE 663	
91	Belges des bd	19	Mitzouko	AD 120	UB6
92	Belges des bd	24	Pré Fleuri	AE 358	UAa
93	Belges des bd		Le closelet		
94	Bonnet Victor	4	Mon refuge	AH 57	Uaa
95	Bonnet Victor	2	Ecureuils les	AH 56	Uaa
96	Cascade la chemin de	3	Pêcheurs maison des	AC 4	
97	Caumont route de	16	Manoir de Caumont	AB 20	UAa
98	Caumont route de	20	Chastellerie	AB 113	UAa
99	Caumont route de	26	Feux Les	AB 14	UAa
100	Caumont route de	28	Château de Foucher de Careil	AP 100	NP



	Rue	N°	Nom d'Edifice	Réf.cadas trale	Zonage PLU
101	Caumont route de	31	Brise la	AB 66	UAa
102	Caumont route de	1	Chalet de la mer	AB 40	Uac
103	Caumont route de	5	Chévrefeuille	AB 51	Uac
104	Caumont route de	12	Dulac	AB 24	Uac
105	Caumont route de	14	Hérondes Les	AB 23	Uac
106	Caumont route de	15	Johanna	AB 54	Uac
107	Caumont route de	8	Petit chalet	AB 36	
108	Caumont route de	13	Chalet Mathilde	AB 53	Uac
109	Caumont route de	24	Noisetiers Les	AB 15	Uaa
110	Caumont route de	10	Pauline	AB 25	UAc
111	Caumont route de	4	Romarins Les petits	AB 38	UAc
112	Caumont route de	3	Saules Les	AB 39	UAc
113	Caumont route de	2	Vertes Feuilles Les	AB 33	UAc
114	Caumont route de	11	Fusains les	AB 52	UAc
115	Chevaliers des chemin	19		AM 158	
116	Chevaliers des chemin	15		AM 167	
117	Corniche route	64	Les Aulnettes	AL 71	
118	De Neuville Sébastien	1	Pilter	AE 539	UAb
119	De Neuville Sébastien	27bis	Juliette	AE 562	UAc
120	De Neuville Sébastien		Marine Terrasse		
121	De Neuville Sébastien	33	Rocailles Les	AE 520	Uac
122	De Neuville Sébastien	31	Roses Les	AE 521	Uac
123	De Neuville Sébastien	8	Vallée La chalet	AB 41	UAc
124	Delise Víctor	13	Chanteclerc	AH 98	
125	Delise Víctor	1	Bel ombrage	AH 150	
126	Delise Víctor	4		AH 159	
127	Delise Víctor	17	Petit Manoir	AH 100	UAa
128	Delise Víctor	8	Houx les	AH 106	UAa
129	Delise victor	11	Jeanne d'Arc	AH 94	UAa
130	Delise Víctor	11 bis	Jacquièrè La petite	AH 95	UAa
131	Dobert Henri	1	Mouettes	AE 13	UAb
132	Dobert Henri	5	Sorbiers Les	AE 15	UAb
133	Dobert Henri	7	Chimères les	AE 617	UAb
134	Dobert Henri	9	Ondines Les	AE 17	UAb
135	Dobert Henri	11	Armengaud	AE 18	UAb
136	Dobert Henri	15	Sirènes Les	AE 19	UAb
137	Dobert Henri	13	Courlis les	AE 20	UAb
138	Dobert Henri	19	Petit Didier	AE 22	UAb
139	Dobert Henri	20	Clos marin	AE 60	UAc
140	Dobert Henri	23	Bon Gite Le	AE 24	UAb
141	Dobert Henri	26	Juniata	AE 57	UAc
142	Dobert Henri	28	Tacoma	AE 54	UAc
143	Dobert Henri	30	Minehaha	AE 53	UAc
144	Dobert Henri	32	Merrimac	AE 49	UAc
145	Dobert Henri	34	Columbia	AE 48	UAc
146	Dobert Henri	36	Petite Françoise	AE 47	UAc
147	Dobert Henri	47	Bon Génì Le	AH 8	UAb
148	Dobert Henri	49	El Farn	AH 9	UAb
149	Dobert Henri	53	Mouche la	AH 11	UAb
150	Dobert Henri	55	Louise chalet	AH 12	UAb



	Rue	N°	Nom d'Edifice	Référence cadastrale	Zonage PLU
151	Dobert Henri	57	Goélands les	AH 13	UAb
152	Dobert Henri	58	Glycines les	AE 34	UAc
153	Dobert Henri	39	Le Normandy	AE 30	
154	Dobert Henri	41	Casino - Cinéma	AH 166	
155	Dobert Henri	43	Harjès	AH 6	UAb
156	Dobert Henri	51	Kerjean	AH 10	UAb
157	Dobert Henri	80	Nicolette	AH 138	UAb
158	Dobert Henri	25/27	Embruns les	AH 25 AH 26	
159	Dobert Henri	42	Cottebout le	AE 43	
160	Dobert Henri	56	Triolet le	AE 35	
161	Dobert Henri	45	Nérin	AH 7	
162	Dobert Henri	72/76		AH 153 154 156 155 19	
163	Drochon	6	Flore Villa	AE 565	UAb
164	Drochon rue du	4	Petit Beau Regard	AE 480	UAb
165	Eglise de l'	8	Zidé	AE 172	UA
166	Eglise de l'	10	Libellule	AE 171	UA
167	Eglise de l'	18	Pensées les	AE 169	
168	Eglise de l'	22	Mon désir	AE 167	
169	Eglise place	1	Sarcelle la	AE 257	UA
170	Eglise place	2	Petrels les	AE 253	UA
171	Eglise place	8	St Aubin	AE 249	UA
172	Eglise place	5		AE 259	
173	Eglise place		Eglise	AE 254	
174	Eglise place	7		AE 260	
175	Eglise place	6	Pierrot	AE 250	
176	Eglise place	4	mizpani	AE 251	
177	Egrillards chemin Evangélique	8	Les Egrillards	AL 18	
178	impasse			AE 529	
179	Fleurs des	17	Drochonnière la	AC 124	
180	Fleurs des	6	Fresnaie la	AC 131	UB6
181	Fleurs des	2	Gai Logis	AC 157	UB6
182	Fleurs des	5		AC 15	
183	Fleurs des	12	Riviera La	AC 125	Ubc
184	Fouchard Henri	29		AE 98	
185	Fouchard Henri	43		AE 95	
186	Fouchard Henri	6	Charles	AE 141	UA
187	Franklin		Mon Ermitage		
188	Gare avenue de la	10	Annonciade l'	AE 415	UAb
189	Gare avenue de la	8		AE 414	
190	Gare avenue de la	6	Simone	AE 413	Uab
191	Gare place	14	Accacias les	AE 628	
192	Jouvet Claire	8	Gilida	AH 45	Uaa
193	Jouvet claire	2	Wellingtonia	AH 52	Uaa
194	Jouvet claire	4	Fusains les	AH 51	Uaa
195	Jouvet Claire	3	Musardièrre la	AH 44	Uaa
196	Jouvet Henri	7	Val Fleuri résidence	AH 77	Uaa
197	Landry Georges		Fangeons Les		
198	Landry Georges	4	Edouard	AE 363	UB6
199	Landry Georges	6	Bas Mesnil Le	AE 362	UB6
200	Landry Georges	8	Fresnes les	AE 361	UB6

	Rue	N°	Nom d'Edifice	Référence cadastrale	Zon. PLU
	Landry Georges	35	Chaumière la	AD 95	UB6
	Landry Georges	10	Riant Coteau	AD 129	UB6
	Landry Jacques	13	Clair de Lune	AC 149	UB6
	Landry Jacques	1	Moulin Landry	AC 7, 8, 10, 12 (bief) 13, 223, 224 ?	UAb
	Landry Jacques	2	Drochon Le	AE 509	UAb
	Landry Jacques	3	Cygnés Les	AC 14	UAb
	Landry Jacques	4	Lions Les	AE 511	UAb
	Landry Jacques	8	Imbert	AE 513	UAb
	Landry Jacques	5	Guis les	AC 158	UAb
	Landry Jacques	14		AE 517	
	Landry Jacques	7	Roseaie La	AC 155	UAb
	Lecesne Victor	9	Gui le	AE 126	UA
	Lecesne Victor	11	Houx le	AE 127	
	Lecesne Victor	15	Serena	AE 129	
	Lecesne Victor	14	Cigale La	AE 269	UA
	Lecesne Victor	16	Gazouillis le	AE 256 255	
	Lecesne Victor	19	Kefak	AE 131	UA
	Lecesne Victor	39		AE 225	
	Lecesne Victor	28	Rosiers Les	AE 229	UA
	Lecesne Victor	47	La nichée	AE 228	
	Lecesne Victor	41	Réséda Le	AE 226	UA
	Lecesne Victor	45	Eugène	AE 227	UA
	Leclerc Général av. du	1	Cigognes Les	AE 387	UA
	Leclerc Général av. du	3	Aïglon L'	AE 388	UA
	Leclerc Général av. du	5	Saint Germain	AE 393	UA
	Leclerc Général av. du	7	saint marie	AE 394	
	Leclerc Général av. du		Marché couvert	AE 639	
	Leclerc Général av. du	28		AE 112	
	Leclerc Général av. du	60	Bluets	AE 73	UA
	Leclerc Général av. du	62	Paquerettes Les	AE 695	UA
	Lecompte impasse		Ferme Fouchet	AO 29	
	Lieutenant Féral	5	Vanneau Le	AE 12	UAb
	Lt Lerossignol	14	Fuschias les	AE 133	UA
	Lt Lerossignol	16	Myosotis Les	AE 132	UA
	Lt Lerossignol	17	L'Aveyronnaise	AE 134	UA
	Lt Lerossignol	2		AE 606	UA
	Lt Lerossignol	5	Kalimera	AE 625	UA
	Moulin	1	Mésanges Les	AE 510	UAb
	Novembre 11 du	15	Colibri	AE 212	UA
	Novembre 11 rue	2	Suzette	AE 220	UA
	Novembre 11 rue	10	Mon Abri	AE 217	UA
	Novembre 11 rue	5		AE 643	
	Novembre 11 rue	12	Lilas Les	AE 215	UA
	Novembre 11 rue	14	Seringas Les	AE 214	UA
	Novembre 11 rue	17	Toi et Moi	AE 211	UA

	Rue	N°	Nom d'Edifice	Référence cadastrale	Zonage PLU	
	246	Passerelle de la	2	Berthe Marie	AE 494	Uac
	247	Passerelle de la	12		AE 560	
	248	Passerelle de la	10	Haies les	AE 489	UAb
	249	Passerelle de la	8		AE 490	
	250	Passerelle de la	6		AE 491	
	251	Pasteur	20		AC 66	
	252	Pasteur	12		AC 72	
	253	Pasteur	11		AC 27	
	254	Pasteur	24		AC 62	
	255	Pasteur	10	Volga La	AC 10	UB6
	256	Petite vitesse chemin		Jardin A. Fauvel	AC 246	
	257	Philbert St	13	Marie	AE 263	UA
	258	Philbert St	14	Mon Séjour	AE 318	UA
	259	Pillu Léonard	1	Paula	AE 651	UA
	260	Pillu Léonard	4	Raymonde	AE 425	UA
	261	Pillu Léonard	5	Marinette	AE 404	UA
	262	Pillu Léonard	7	Berthe	AE 405	UAb
	263	Pillu Léonard	14	Pervenches Les	AE 463	UAb
	264	Pillu Léonard	15	Madrero	AE 417	UAb
	265	Pillu Léonard	17	Doris	AE 703	UAb
	266	Pillu Léonard	18	Clochettes les	AE 481	UAb
	267	Pillu Léonard	13	Chalet Suedois	AE 418	Uab
	268	Pillu Léonard			AE 462	
	269	Pillu Léonard	10		AE 450	
	270	Pillu Léonard	9	Guarany	AE 420	UAb
	271	Pillu Léonard	16	Saïda La	AE 464	UAb
	272	Pré Landry	8	Clématites les	AH 41	Uaa
	273	Pré Landry	6	Brimborion	AH 40	UAa
	274	Renault Aristide	14	Trémières Les	AE 334	UA
	275	Renault Aristide	23	Pourquoi Pas	AE 321	UA
	276	Renault Aristide	25	San stéfano	AE 245	UA
	277	Renault Aristide	28	Déodatienne	AE 341	
	278	Renault Aristide		Colombe la		
	279	Renault Aristide	34	Rosaces Les	AE 343	UA
	280	Renault Aristide	38	Béthanie la	AE 665	UA
	281	Renault Aristide	36	Lyre la	AE 344	UA
	282	Renault Aristide	17		AE 325	UA
	283	Rochereau	8		AH 116	
	284	Rochereau	4	Mayada	AH 114	
	285	Sporting av. du	13	Valonias les	AH 65	UAa
	286	Sporting av. du	15	Amphitrite	AH 63	UAa
	287	Sporting av. du	28	Daubenton	AE 348	UAa
	288	Sporting av. du	26	Graziella	AE 347	UA
	289	Sporting av. du	32	Castel	AE 351	UAa
	290	Sporting av. du	34	Clémens d'Huart	AE 352	UAa
	291	Sporting av. du	19bis	Clos des Rosiers	AH 73	UAa
	292	Sporting av. du	22	Marie Loïc	AE 236	
	293	Sporting av. du	30	Marmousets Les	AE 350	Uaa
	294	Stade	6	La ferme	AB 83	
	295	St Philbert	12	Orexis	AE 305	UA
	296	St Philbert	8	Baronnie La	AE 303	UA
	297	St Philbert		Cottage Jacques		
	298	St Philbert	20	Patronage le	AE 553	
	299	St Philbert	14		AE 318	



	Rue	N°	Nom d'Edifice	Référence cadastrale	Zonage PLU
300	St Philbert	16		AE 319	UA
301	St Philbert	18	Focs les	AE 320	UA
302	Sycomores chemin	1	Horizon I'		
303	Tamaris allée des	1		AD 160	
304	Tamaris allée des	3	Clos Landry	AD 16	UAa
305	Tilleuls	10	Pommiers Les	AC 135	Uab
306	Tilleuls	6	Scolopendres Les	AC 152	UAb
307	Tilleuls	1	Nanou	AC 156	
308	Toupet Hyppolite Trousseauville	14		AE 592	
309	chemin	28	Druelle la	AM 154	
310	Trouville route de	3	Clos Fleuri le	AD 106	UB6
311	Vallée route de	2		AB 69	
312	Vallée route de	4		AB 71 115	
313	Vallée route de	7		AC 146	
314	Vallée route de	14		AO 26	
315	Vallée route de	21	Lieu Marot	AC 262	
316	Vallée route de		Manoir de Beuzeval	AL 291	NPg
317	Vallée route de		Madeleine (CREPS)	AN 22	ULs
318	Vallée route de	3	Anémones les	AC 148	UB6
319	Vallée route de	29	Ferme Grand Pré	AC 105	UB6
320	Vallée route de	45		AN 37	
321	Vallée route de	41	Bengalis Les	AN 39	UB6
322	Vallée route de	47	Gai sourire	AN 254	UB6
323	Vallée route de	92	Marie Louise	AM 27	
324	Vallée route de	5	Pingouins Les	AC 147	UB6
325	Vallée route de		René Maurice		
326	Vallée route de	33	Vallon Le	AC 101	UB6
327	Vasnier Jean	9	Petit Presbytère	AH 79	
328	Vasnier Jean		Sylve Le	AH 78	
329	Vasnier Jean	3		AH 76	
330	Vasnier Jean		Genêts		
331	Vasnier Jean	5	Beauvoir	AD 43	UB3
332	Vasnier Jean	22	Moinelle	AH 120	
333	Vasnier Jean	13	Chapelle La	AH 160	UAa
334	Verdun	2	Zorber	AE 461	
335	Verdun	3	Jeannette	AE 465	UAb
336	Vimard chemin	23	Ferme vimard	AN 2	