

Département du Calvados

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE HONFLEUR -
BEUZEVILLE**



MODIFICATION N°2

Plan Local d'Urbanisme

**Intercommunal (PLUi applicable aux communes
membres de la CCPHB situées dans le Calvados)**

PIECE N°2

REGLEMENT

**Vu, pour être annexé à la délibération d'approbation du Conseil Communautaire,
en date du 26 mai 2021.**

Le Président Michel Lamarre

Elaboration approuvée le 20/11/2014

Modification n°1 approuvée le 27/09/2016

Modification n°2 approuvée le 26/05/2021

Modification n°3 approuvée le 19/02/2018

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
Chapitre I. Règlement applicable à la zone UA	16
Chapitre II. Règlement applicable à la Zone UB	26
Chapitre III. Règlement applicable à la Zone UC	38
Chapitre IV. Règlement applicable à la Zone UD	50
Chapitre V. Règlement applicable à la Zone UE	62
Chapitre VI. Règlement applicable à la Zone UG	70
Chapitre VII. Règlement applicable à la Zone UH	78
Chapitre VIII. Règlement applicable à la Zone UI	86
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	96
Chapitre I - Règlement applicable à la zone 1AU	98
Chapitre II - Règlement applicable à la zone 2AU	110
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	112
Chapitre I - Règlement applicable à la zone A	114
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	126
Chapitre I - Règlement applicable à la zone N	128

TITRE I

-

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique aux communes du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur – Beuzeville situées dans le département du Calvados, à l'exclusion du Site Patrimonial Remarquable de Honfleur (SPR) qui dispose de son propre règlement.

ARTICLE 2. DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) est institué par délibération du Conseil Communautaire.

Il porte sur l'ensemble des zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser (zones AU), cf. cartographie en annexes.

ARTICLE 3. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

ARTICLE 4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMPLACEMENTS RESERVES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, les éléments protégés au titre de la loi Paysage.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; b ...) ou des sous-secteurs.

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.
- La zone agricole à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre IV.
- Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement fait l'objet du titre V.

Dans les **emplacements réservés**, sous réserve des dispositions du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé pour des voies, des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application du droit de délaissement.

A compter du jour où le PLU est opposable au tiers il peut être exigé que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

ARTICLE 5. ADAPTATION DU REGLEMENT

Les règles définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptation mineure rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 6. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique du volume et de la surface de plancher des bâtiments pré-existants, régulièrement édifiés, est autorisée, nonobstant les règles fixées aux articles 1 à 13 des différentes zones, pendant une période de 10 ans, conformément à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE STATIONNEMENT DE CERTAINS LOGEMENTS LOCATIFS

Conformément au Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

Les obligations relatives au logement des différentes zones ne s'appliquent pas aux logements construits dans les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes.

ARTICLE 8. PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 des dispositions applicables à chaque zone sont implicitement autorisées, sauf les interdictions générales figurant expressément à l'article 1.

ARTICLE 9. CLOTURES

L'édification des clôtures est réglementée par le Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 10. CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU REGLEMENT EN VIGUEUR

Lorsque qu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée 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.

ARTICLE 11. MODALITE D'APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION DE TERRAINS

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

L'intégralité des règles du présent PLU est applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre de la construction sur une unité foncière, ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

L'intégralité des règles du présent PLU est aussi applicable à chaque terrain issu de division foncière réalisée dans le cadre d'un lotissement.

ARTICLE 12. VOIES BRUYANTES

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré à l'annexe graphique par un trait ondulé de part et d'autre de certaines voies, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux du 30 novembre et du 15 décembre 1999.

ARTICLE 13. PROTECTION DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article 7 du même décret, « ...Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le Préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

ARTICLE 14. ZONES A RISQUE

Dans l'ensemble des secteurs susceptibles de présenter un risque, particulièrement les secteurs repérés comme zone inondable par l'Atlas des zones inondables de la DREAL, toute demande d'autorisation est soumise à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

En ce qui concerne les périmètres de risques industriels et technologiques aux abords du port de HONFLEUR, tels que repérés sur le Plan des Annexes graphiques :

- en Zone d'effets létaux significatifs (Zels), toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des installations, bâtiments, équipements et ouvrages en lien avec l'exploitation des quais.

- en Zone des premiers effets létaux (Zpel), toute construction nouvelle est interdite à l'exception de celles directement en lien avec l'ouvrage à l'origine des risques, des aménagements et extensions d'installations existantes, de nouvelles installations classées ou de nouveaux ouvrages de transport soumis à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).

Les prescriptions ci-dessus s'appliquent aux constructions futures à usage d'habitation, d'activité économique ou d'accueil du public. Elles ne font pas obstacles au développement d'activités industrielles dont le personnel est en capacité de se mettre à l'abri en cas d'accident (et dispose des équipements et de la formation nécessaire pour cela).

En ce qui concerne les périmètres de risques industriels et technologiques aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses, tels que repérés sur le Plan des Annexes graphiques :

Il appartient au constructeur de se renseigner sur la zone de risques du projet, la nature des risques et, le cas échéant, de prendre toutes les mesures nécessaires à leur prise en compte. Dans ces périmètres, les constructions et installations non interdites à l'article 1 de chaque zone, sont autorisées sous conditions :

- en Zone d'effets létaux significatifs (Zels), de ne pas constituer une construction ou extension d'un immeuble de grande hauteur (IGH), d'une installation nucléaire de base (INB) ou d'un établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes ;

- en Zone des premiers effets létaux (Zpel), de ne pas constituer une construction ou extension d'un immeuble de grande hauteur (IGH), d'une installation nucléaire de base (INB) ou d'un établissements recevant du public (ERP) de plus de 300 personnes ;

- en Zone des effets irréversibles (Zei), d'informer le transporteur du projet et d'engager une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes...). En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton...) destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident (travaux tiers) est à privilégier. La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement devra être consultée a minima lors de la procédure de demande d'autorisation de construire.

ARTICLE 15. CONTRAT DE COUR COMMUNE

Aucun contrat de cour commune ne peut venir déroger aux règles prévues au présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 16. ZONES HUMIDES

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, même non repérées aux plans, est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

ARTICLE 17. PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir est obligatoire pour toute démolition sur l'ensemble du périmètre du P.L.U. à l'exception des centres d'Equemauville. On se reportera au périmètre des sites inscrits et classés.

GLOSSAIRE

Accès

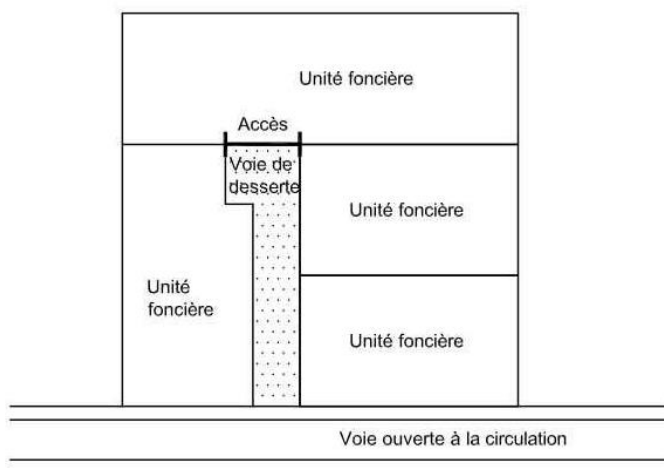
Portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, entre domaine privé et domaine public, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie

Voirie

Espace, public ou privé ouvert à la circulation.

Voie de desserte

Voie de toute nature juridique (pleine propriété, copropriété, droit d'usage et servitudes) permettant la desserte, pour les piétons et les véhicules, du terrain à partir de la voie ouverte à la circulation.



Construction principale

Construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière généralement la plus importante en termes d'usage, de taille, de volume et de surface.

Extension

Construction accolée réalisée en agrandissement d'une construction existante et présentant la plupart du temps des dimensions inférieures à celle-ci. Une extension peut être horizontale ou verticale (surélévation, excavation...).

Annexe

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle se situe sur la même unité foncière que la construction principale et possède la même destination. En conséquence, un bâtiment agricole ancien (par exemple un ancien pressoir), situé sur une unité foncière où se trouve une construction principale d'habitation, n'est pas considéré comme une annexe à l'habitation puisqu'il n'a pas la même destination ; il s'agit d'une autre construction principale, à destination agricole.

Abri

Annexes de petite superficie servant à l'entretien du jardin d'agrément ou à l'activité agricole extensive, qu'elle soit pratiquée par des professionnels ou des particuliers : abris de jardin, abris pour animaux, abris pour le stockage du matériel d'entretien du jardin, stationnement des véhicules d'entretien. Les abris doivent présenter le grain et l'aspect du bois.

Densité

Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, la densité est définie par le rapport entre la surface de plancher de l'ensemble des constructions d'une unité foncière et la surface de cette unité foncière.

Façade

La notion de façade correspond à l'élévation totale de la construction. Elle inclut donc murs et toitures.

Hauteur d'une construction

La hauteur totale d'une construction, d'un ouvrage ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus bas et son point le plus haut, mesurée à partir du sol naturel avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir de la côte moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, c'est-à-dire à la ligne de rencontre haute entre les pans inclinés d'une toiture. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur, notamment les antennes, cheminées, dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou encore à la sécurité (garde-corps).

Dans le cas d'un toit plat ou d'une toiture-terrasse, la hauteur totale est mesurée au sommet de l'acrotère, ce point étant considéré à la fois comme l'égout et le faîtage de la toiture. Ainsi, cette hauteur totale ne pourra dépasser la hauteur réglementée à l'égout.

Alignement ou recul obligatoires des constructions par rapport à la voie et aux limites séparatives

En cas d'alignement imposé ou de retrait minimal par rapport à la voie, la distance sera calculée par rapport au linéaire général des façades de la construction, non compris les saillies mesurées telles que balcons, éléments de modénature, débords de toiture... Cette définition concerne uniquement les articles 6 et 7 du présent Règlement.

Pleine Terre

La notion de "pleine terre" exclut les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

Renouvellement urbain

Acte de recomposition urbaine et sociale d'une zone urbanisée existante au sein duquel la démolition/reconstruction occupe une place importante. Reconquête de territoires urbanisés en friches ou délaissés consécutive à la disparition des activités humaines.

Activités Artisanales

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Ces critères concernent notamment :

1. L'activité exercée qui doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services.
2. L'effectif des salariés employés qui ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et à la qualification du chef d'entreprise.

Cours commune

Création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, déterminée entre deux parties, sous seing privé ou judiciaire. Cette clause n'est possible que si le P.L.U. l'autorise.

Place de stationnement

Emprise foncière d'un véhicule immobilisé. Cette définition s'applique à la règle de stationnement.

Commerce

Il s'agit des activités de ventes aux particuliers ou aux entreprises (commerce de gros). Il inclut, entre autres, la restauration, les discothèques.

Aire Naturelle de Camping : Les normes (arrêté du 11 janvier 1993)

1. Caractéristiques générales : Terrain ayant vocation à être implanté dans les espaces naturels, notamment agricoles. Respect de la végétation existante et de l'environnement naturel. Une seule aire naturelle par unité foncière. Interdiction du garage de caravanes.

2. Densité d'occupation : Superficie maximale de l'aire naturelle : un hectare. Nombre maximum d'emplacements à l'hectare : 25. Nombre maximum d'emplacements par terrain : 25. Obligation de marquer chaque emplacement par un jalon, distance minimale entre deux jalons : 20 mètres.

3. Equipements communs : Abris des installations sanitaires dans les bâtiments existants ou aménagés spécialement à cet effet, dissimulés aux vues, de préférence par un écran végétal. Ces abris peuvent être déplaçables et simplement installés pour la période d'ouverture de l'aire naturelle.

4. Equipements sanitaires (1) : Nettoyés et entretenus en permanence pendant la durée d'ouverture du terrain. Pour 25 installations : Points d'eau potable : 3WC à chasse d'eau : 3 ou 2 WC et 1 vidoir. Bacs à laver : 2. Poubelles de 75 litres minimum (avec couvercle) – un autre système de précollecte des déchets ménagers peut être autorisé par le Préfet.. Ramassage quotidien des déchets ménagers, sinon stockage dans un enclos réservé à cet effet. Si la configuration du terrain permet l'accessibilité aux personnes handicapées, un des points d'eau, des WC et des bacs à laver doit être adapté. Conformité avec les prescriptions de sécurité et de protection contre l'incendie.

(1) équipements complémentaires conseillés : 3 lavabos, une douche avec eau chaude

Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il doit s'agir d'une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Cette notion distingue :

- 1. D'une part les constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux** (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eau, ouvrages de production d'énergie, ouvrage de gestion des eaux pluviales..., ou nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports, aire de stationnement, abri bus, local de stationnement des vélos...
- 2. D'autre part, les équipements collectifs** de superstructures assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics, administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

TITRE II

-

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

Chapitre I. Règlement applicable à la zone UA

*

* *

Description : Il s'agit de la zone urbaine dense. Elle comporte un secteur UAa dans lequel la hauteur autorisée est moins importante.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, Débordements des cours d'eau et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions à vocation :
 - agricole
 - industrielle dont la surface de plancher est supérieure à 300m²
 - d'entrepôts sauf s'ils sont liés à une activité commerciale autorisée dans la zone
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts divers
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les caravanes isolées et les maisons mobiles
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules.

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I- Rappels :

Cette zone est concernée par un périmètre de protection des captages d'eau potable. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions des arrêtés préfectoraux déclarant les périmètres d'utilité publique.

Dans les secteurs de risque d'inondation des sous-sols, où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est réputée être entre 0 à 2,50m, tel qu'indiqué sur la cartographie de la DREAL consultable aux Annexes du présent PLU, il appartient au porteur de projet, afin de pouvoir réaliser un sous-sol, de fournir les études de sols justifiant de l'absence de risque, ou le cas échéant justifiant que tous les dispositifs en mesure d'écarter ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus.

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments protégés au titre de la Loi Paysage sont repérés sur le Plan de Zonage du présent PLUi. La destruction de ces éléments est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Toutefois, les travaux de régénération des baliveaux des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Les extensions devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

En ce qui concerne les parcs et jardins remarquables, les constructions y sont admises de façon mesurée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale ou écologique du secteur, ni à sa qualité paysagère, particulièrement au regard des vues et mises en scène, depuis les espaces extérieurs du terrain, sur la construction principale et ses caractéristiques architecturales et patrimoniales.

Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus.

II- Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.

Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

III- En outre, toute opération de plus de 30 logements devra comporter au moins 20% de logement locatif aidé.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UA3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

UA4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte

doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales

Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation.

Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Si aucun dispositif de ce type n'est possible, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur là où il existe.

Les eaux issues des parkings et aires de circulation subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain de Trouville-sur-Mer - Villerville - Cricqueboeuf (PPR – ex PER : Plan d'Exposition aux Risques), ainsi que dans les secteurs situés dans les périmètres de protection des captages en eau potable, la gestion des eaux pluviales respectera les dispositions réglementaires particulières, prescrites respectivement dans le Règlement du PPR et dans l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 31 décembre 2008.

En bordure du domaine public routier départemental, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dument motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dument motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UA5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé

Article UA6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies. Toutefois, sauf en cas de continuité avec un bâtiment contigu, un recul équivalent au dit bâtiment sera autorisé.

En cas de recul de plus de 4 mètres, la continuité visuelle sur l'alignement doit être assurée par une clôture édifiée conformément aux dispositions prévues à l'article UA11.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - DANS UNE BANDE DE 15 mètres

Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

En cas de retrait sur limite séparative latérale, les marges définies au paragraphe 3. ci-après doivent être respectées.

En cas de retrait sur limite séparative latérale, si la construction est implantée à l'alignement, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un traitement de clôture préservant la cohérence de l'espace urbain.

7.2 - AU-DELA DE LA BANDE DE 15M mètres

Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur définie ci-dessus, les constructions doivent respecter les règles définies aux paragraphes 3 et 4 ci-après.

7.3 - MARGES DE RETRAIT

En cas de retrait, la construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, la construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 2 mètres.

7.4 - CONSTRUCTION SUR LIMITE SEPARATIVE

Sont toutefois admis sur toutes les limites séparatives :

- Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.
- Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum si le mur implanté sur la limite séparative est un mur pignon ou si le bâtiment n'excède pas 7 mètres de longueur, le long pan étant implanté en limite séparative.
- Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en limite séparative dans le respect des héberges préexistantes.

7.5 - BATIMENTS EXISTANTS

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

7.6 - CONSTRUCTIONS, OUVRAGES ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS OU AUX SERVICES PUBLICS

Elles peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé

Article UA9 - Emprise au sol

Non fixé

Article UA10 - Hauteur maximum

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement.

10.2 - LIMITATION DES HAUTEURS

La hauteur des constructions est limitée à :

- . zone UA : 9 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage,
- . secteur UAa : 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage.

Toutefois dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir des limites du secteur sauvegardé, la hauteur des constructions pourra être modifiée pour s'harmoniser avec celle du bâti existant.

10.3 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée,
- les ouvrages techniques de faible dimension.

Article UA11 - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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.

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

11.1 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades des constructions principales devront présenter des matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Les façades présentant l'aspect du colombage sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois... et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

11.3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées pour :

- les toits à la Mansart ;

- les croupes qui respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture ;
- les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ;
- les fenêtres de toit, les volumes de liaison construits ou de faible superficie, ainsi que les extensions mesurées, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale ;
- la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate de petite module 17 x 27 environ soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 environ de teinte noir bleuté, soit du chaume.

Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.

Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arêtières, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.4 - LES ANNEXES

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.

Les toitures à un pan, les toits plats et toits-terrasses sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

11.5 - CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur. Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

11.6 – ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.7 – DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les toitures seront obligatoirement en pente. Les pans seront symétriques.

Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la pierre
- soit l'enduit pastel clair

- soit le bois naturel non vernis
- soit le clin,

et toujours de ton mat.

Les toitures présenteront la couleur soit de la terre cuite, soit de l'ardoise.

Les règles générales de l'article ainsi que celles des paragraphes 4, 5, 7 doivent être respectées.

Article UA12 - Stationnement

12.1 - PRINCIPES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

- Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- . longueur : 5 mètres
- . largeur : 2,30 mètres

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Ces normes s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. Il appartient au porteur de projet de justifier de ses besoins en termes de stationnement, qu'il s'agisse de l'accueil des clients ou usagers, que des nécessités liées au stationnement des véhicules du personnel. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif.

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Commerce	1 place par 40m ² de surface de plancher (au-delà de 200m ²)
Équipement	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : une demi place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant
Bureaux	1 place par 40m ² de surface de plancher
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place pour 400m ² de surface de plancher

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

12.4 - EXEMPTION EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique, le projet pourra être exempté de tout ou partie des règles de stationnement ci-avant. Il appartient au porteur de projet de justifier précisément de cette impossibilité technique, au regard des caractéristiques de la parcelle, du terrain, de l'accès, des constructions existantes, du site ou de son environnement.

En cas d'exemption, une solution intermédiaire pourra lui être demandée, comme l'aménagement des places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à proximité, l'acquisition de ces places dans un parc privé, ou l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

Article UA13 - Espaces libres et plantations

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.

Chapitre II. Règlement applicable à la Zone UB

*

* *

Description : Il s'agit de la zone urbaine périphérique du centre dense dans l'agglomération honfleuraise ou de la zone centrale dans certains villages.

Elle comporte un secteur UBa correspondant aux centralités villageoises, dans lequel la hauteur admise est moins élevée.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, Chutes de blocs, Débordements des cours d'eau et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 -Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions à vocation :
 - agricole
 - industrielle dont la surface de plancher est supérieure à 300m²
 - d'entrepôts sauf s'ils sont liés à une activité commerciale autorisée dans la zone
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts divers
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les caravanes isolées et les maisons mobiles
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules.

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I- Rappels

Dans les secteurs de risque d'inondation des sous-sols, où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est réputée être entre 0 à 2,50m, tel qu'indiqué sur la cartographie de la DREAL consultable aux Annexes du présent PLU, il appartient au porteur de projet, afin de pouvoir réaliser un sous-sol, de fournir les études de sols justifiant de l'absence de risque, ou le cas échéant justifiant que tous les dispositifs en mesure d'écarter ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus.

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments protégés au titre de la Loi Paysage sont repérés sur le Plan de Zonage du présent PLUi. La destruction de ces éléments est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Toutefois, les travaux de régénération des baliveaux des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Les extensions devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

En ce qui concerne les parcs et jardins remarquables, les constructions y sont admises de façon mesurée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale ou écologique du secteur, ni à sa qualité paysagère, particulièrement au regard des vues et mises en scène, depuis les espaces extérieurs du terrain, sur la construction principale et ses caractéristiques architecturales et patrimoniales.

Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus.

II- Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.

Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

III En outre, toute opération de plus de 30 logements devra comporter au moins 20% de logement locatif aidé.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UB3 – Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Article UB4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte

doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales

Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Si aucun dispositif de ce type n'est possible, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur là où il existe.

Les eaux issues des parkings et aires de circulation subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain de Trouville-sur-Mer - Villerville - Cricqueboeuf (PPR – ex PER : Plan d'Exposition aux Risques), ainsi que dans les secteurs situés dans les périmètres de protection des captages en eau potable, la gestion des eaux pluviales respectera les dispositions réglementaires particulières, prescrites respectivement dans le Règlement du PPR et dans l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 31 décembre 2008.

En bordure du domaine public routier départemental, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dument motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dument motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UB5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé.

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Les constructions doivent être édifiées, soit à l'alignement, soit avec un recul par rapport à l'alignement ou de la limite d'emprise au moins égal à 4 mètres.

Toutefois, dans le cas d'une implantation dans un alignement de fait, entre deux bâtiments existants sur les terrains contigus, le retrait sera égal à celui des bâtiments voisins ou égal à celui de l'un de ces bâtiments

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - DANS UNE BANDE DE 15 mètres

Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.

En cas de retrait sur limite séparative latérale, les marges définies au paragraphe 3. ci-après doivent être respectées.

En cas de retrait sur limite séparative latérale, si la construction est implantée à l'alignement, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un traitement de clôture préservant la cohérence de l'espace urbain.

7.2 - AU-DELA DE LA BANDE DE 15 mètres

Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur définie ci-dessus, les constructions doivent respecter les règles définies aux paragraphes 3 et 4 ci-après.

7.3 - MARGES DE RETRAIT

En cas de retrait, la construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, la construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 2 mètres.

7.4 - CONSTRUCTION SUR LIMITE SEPARATIVE

Sont toutefois admis sur toutes les limites séparatives :

- Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.
- Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum si le mur implanté sur la limite séparative est un mur pignon ou si le bâtiment n'excède pas 7 mètres de longueur, le long pan étant implanté en limite séparative.
- Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en limite séparative dans le respect des héberges préexistantes.

7.5 - BATIMENTS EXISTANTS

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

7.6 - CONSTRUCTIONS, OUVRAGES ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS OU AUX SERVICES PUBLICS

Elles peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

Article UB9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface de l'unité foncière.

Il pourra toutefois être ajouté à ce pourcentage un total maximum de 40m² d'annexes (à compter de l'approbation du présent PLU, soit le 20 novembre 2014). De même, un dépassement de ce pourcentage est autorisé pour permettre l'extension d'une construction principale existante, sans que l'emprise au sol totale de cette construction, extension comprise, ne puisse excéder 200m².

Article UB10 – Hauteur et surface des constructions

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement.

10.2 - LIMITATION DES HAUTEURS

La hauteur des constructions est limitée à :

- . zone UB : 9 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage,
- . secteur UBa : 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage soit deux niveaux et un étage de comble.

Toutefois dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir des limites du secteur sauvegardé, la hauteur des constructions pourra être modifiée pour s'harmoniser avec celle du bâti existant.

10.3 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée,
- les ouvrages techniques de faible dimension.

Article UB11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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.

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

11.1 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Les façades à colombages sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois... et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

11.3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées pour :

- les toits à la Mansart ;
- les croupes qui respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture ;
- les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ;
- les fenêtres de toit, les volumes de liaison construits ou de faible superficie, ainsi que les extensions mesurées, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale ;
- la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate de petite module 17 x 27 environ soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 environ de teinte noir bleuté, soit du chaume.

Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.

Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arrêtières, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.4 - LES ANNEXES

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.

Les toitures à un pan, les toits plats et toits-terrasses sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

11.5 - CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou

de hauteur. Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

11.6– ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.7 – DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les toitures seront obligatoirement en pente. Les pans seront symétriques.

Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la pierre
- soit l'enduit pastel clair
- soit le bois naturel non vernis
- soit le clin, et le ton mat.

Les toitures présenteront la couleur soit de la terre cuite, soit de l'ardoise.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

Les règles générales de l'article ainsi que celles des paragraphes 4, 5, 7 doivent être respectées.

Article UB12 – Stationnement des véhicules

12.1 - PRINCIPES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

- Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- . longueur : 5 mètres
- . largeur : 2,30 mètres

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Ces normes s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. Il appartient au porteur de projet de justifier de ses besoins en termes de stationnement, qu'il s'agisse de l'accueil des clients ou usagers, que des nécessités liées

au stationnement des véhicules du personnel. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif.

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Commerce	1 place par 40m ² de surface de plancher (au-delà de 200m ²)
Équipement	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : une demi place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant
Bureaux	1 place par 40m ² de surface de plancher
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place pour 400m ² de surface de plancher

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

12.4 - EXEMPTION EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique, le projet pourra être exempté de tout ou partie des règles de stationnement ci-avant. Il appartient au porteur de projet de justifier précisément de cette impossibilité technique, au regard des caractéristiques de la parcelle, du terrain, de l'accès, des constructions existantes, du site ou de son environnement.

En cas d'exemption, une solution intermédiaire pourra lui être demandée, comme l'aménagement des places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à proximité, l'acquisition de ces places dans un parc privé, ou l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

Article UB13 - Espaces libres et plantations

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale.

Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain, avec au minimum un arbre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.

Une superficie minimum de 40% du terrain sera traitée en espace vert.

En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 4 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

Chapitre III. Règlement applicable à la Zone UC

*

* *

Description : Il s'agit d'une zone urbaine constituée d'un tissu urbain à dominante d'habitat pavillonnaire de densité moyenne à faible.

Elle comporte un secteur UCa plus dense.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, Chutes de blocs, Débordements des cours d'eau et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions à vocation :
 - agricole
 - industrielle dont la surface de plancher est supérieure à 300m²
 - d'entrepôts sauf s'ils sont liés à une activité commerciale autorisée dans la zone
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts divers
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les caravanes isolées et les maisons mobiles
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules.

Article UC2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I- Rappels

Cette zone est concernée par un périmètre de protection des captages d'eau potable. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions des arrêtés préfectoraux déclarant les périmètres d'utilité publique.

Dans les secteurs de risque d'inondation des sous-sols, où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est réputée être entre 0 à 2,50m, tel qu'indiqué sur la cartographie de la DREAL consultable aux Annexes du présent PLU, il appartient au porteur de projet, afin de pouvoir réaliser un sous-sol, de fournir les études de sols justifiant de l'absence de risque, ou le cas échéant justifiant que tous les dispositifs en mesure d'écarter ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus.

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments protégés au titre de la Loi Paysage sont repérés sur le Plan de Zonage du présent PLUi. La destruction de ces éléments est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Toutefois, les travaux de régénération des baliveaux des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Les extensions devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

En ce qui concerne les parcs et jardins remarquables, les constructions y sont admises de façon mesurée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale ou écologique du secteur, ni à sa qualité paysagère, particulièrement au regard des vues et mises en scène, depuis les espaces extérieurs du terrain, sur la construction principale et ses caractéristiques architecturales et patrimoniales.

Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus.

II- Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.

Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Les constructions et installations devront respecter les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

III En outre, toute opération de plus de 30 logements devra comporter au moins 20% de logement locatif aidé.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UC3 – Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future. Il peut être imposé sur les linéaires repérés comme "accès obligatoire" aux documents graphiques.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Article UC4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées

par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Les eaux issues des parkings et aires de circulation subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain de Trouville-sur-Mer - Villerville - Cricqueboeuf (PPR – ex PER : Plan d'Exposition aux Risques), ainsi que dans les secteurs situés dans les périmètres de protection des captages en eau potable, la gestion des eaux pluviales respectera les dispositions réglementaires particulières, prescrites respectivement dans le Règlement du PPR et dans l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 31 décembre 2008.

En bordure du domaine public routier départemental, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dument motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dument motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UC5 – Caractéristiques des terrains

Non fixé

Article UC6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres comptée depuis l'alignement ou les limites d'emprise.

La continuité de l'alignement sur rue doit être assurée par une clôture, préservant la cohérence de l'espace urbain.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Dans toute la zone, lorsque le recul été précisé par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations devront en respecter les prescriptions.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Sont toutefois admis sur toutes les limites séparatives :

- . Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.
- . Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum si le mur implanté sur la limite séparative est un mur pignon.
- . Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en limite séparative dans le respect des héberges préexistantes.

Dans toute la zone, lorsque le recul était précisé par une Orientation d'Aménagement, les constructions et installations devront en respecter les prescriptions.

BATIMENTS EXISTANTS

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UC8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé

Article UC9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface de l'unité foncière.

Elle est portée à 40% en UCa.

Il pourra toutefois être ajouté à ce pourcentage un total maximum de 40m² d'annexes (à compter de l'approbation du présent PLU, soit le 20 novembre 2014). De même, un dépassement de ce pourcentage est autorisé pour permettre l'extension d'une construction principale existante, sans que l'emprise au sol totale de cette construction, extension comprise, ne puisse excéder 200m².

Lorsque l'emprise au sol a été précisée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations devront en respecter les prescriptions.

Article UC10 - Hauteur des constructions

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement.

10.2 - LIMITATION DES HAUTEURS

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage soit deux niveaux et un étage de comble.

10.3 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée,
- les ouvrages techniques de faible dimension.

Article UC11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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.

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

11.1 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Les façades à colombages sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois... et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

11.3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées pour :

- les toits à la Mansart ;
- les croupes qui respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture ;
- les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ;

- les fenêtres de toit, les volumes de liaison construits ou de faible superficie, ainsi que les extensions mesurées, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale ;
- la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate de petite module 17 x 27 environ soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 environ de teinte noir bleuté, soit du chaume.

Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.

Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arrêtières, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.4 - LES ANNEXES

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.

Les toitures à un pan, les toits plats et toits-terrasses sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales.

11.5 - CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur. Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

11.6 – ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.7 – DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les toitures seront obligatoirement en pente. Les pans seront symétriques.

Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la pierre
 - soit l'enduit pastel clair
 - soit le bois naturel non vernis
 - soit le clin,
- et le ton mat.

Les toitures présenteront la couleur soit de la terre cuite, soit de l'ardoise.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

Cette longueur maximum est portée à 50 mètres pour les bâtiments commerciaux.

Les règles générales de l'article ainsi que celles des paragraphes 4, 5, 7 doivent être respectées.

UC12 – Stationnement des véhicules

12.1 - PRINCIPES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

- Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

. longueur : 5 mètres

. largeur : 2,30 mètres

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Ces normes s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. Il appartient au porteur de projet de justifier de ses besoins en termes de stationnement, qu'il s'agisse de l'accueil des clients ou usagers, que des nécessités liées au stationnement des véhicules du personnel. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif.

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Commerce	1 place par 40m2 de surface de plancher (au-delà de 200m2)
Équipement	1 place pour 50m2 de surface de plancher
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : une demi place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m2 de salle de restaurant
Bureaux	1 place par 40m2 de surface de plancher
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m2 de surface de plancher
Entrepôt	1 place pour 400m2 de surface de plancher

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

12.4 - EXEMPTION EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique, le projet pourra être exempté de tout ou partie des règles de stationnement ci-avant. Il appartient au porteur de projet de justifier précisément de cette impossibilité technique, au regard des caractéristiques de la parcelle, du terrain, de l'accès, des constructions existantes, du site ou de son environnement.

En cas d'exemption, une solution intermédiaire pourra lui être demandée, comme l'aménagement des places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à proximité, l'acquisition de ces places dans un parc privé, ou l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

UC13 - Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale.

Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain, avec au minimum un arbre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.

Une superficie minimum de 50% du terrain sera traitée en espace vert.

En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 4 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

Chapitre III. Règlement applicable à la Zone UD

*
* *

Description : Il s'agit d'une zone urbaine constituée d'un tissu urbain à dominante d'habitat pavillonnaire de densité faible.

Elle comporte un secteur UDa correspondant à un tissu patrimonial qu'il convient de protéger.

Elle comporte un secteur UDb dans lequel l'emprise au sol des constructions est strictement limitée

Cette zone est concernée par un PPR Mouvements de Terrain.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, Chutes de blocs, Débordements des cours d'eau et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UD1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions à vocation :
 - agricole
 - industrielle dont la surface de plancher est supérieure à 300m²
 - d'entrepôts sauf s'ils sont liés à une activité commerciale autorisée dans la zone
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts divers
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les caravanes isolées et les maisons mobiles
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan de zonage, est strictement interdite.

Article UD2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I- Rappels

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour l'ensemble des constructions de la zone.

Dans les secteurs de risque d'inondation des sous-sols, où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est réputée être entre 0 à 2,50m, tel qu'indiqué sur la cartographie de la DREAL consultable aux Annexes du présent PLU, il appartient au porteur de projet, afin de pouvoir réaliser un sous-sol, de fournir les études de sols justifiant de l'absence de risque, ou le cas échéant justifiant que tous les dispositifs en mesure d'écarter ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus.

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments protégés au titre de la Loi Paysage sont repérés sur le Plan de Zonage du présent PLUi. La destruction de ces éléments est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Toutefois, les travaux de régénération des baliveaux des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Les extensions devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

En ce qui concerne les parcs et jardins remarquables, les constructions y sont admises de façon mesurée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale ou écologique du secteur, ni à sa qualité paysagère, particulièrement au regard des vues et mises en scène, depuis les espaces extérieurs du terrain, sur la construction principale et ses caractéristiques architecturales et patrimoniales.

Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus.

II- Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.

Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UD3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Dans le secteur UDa situé à La Rivière Saint Sauveur, en cas de division d'une propriété bâtie, l'accès existant devra assurer la desserte de l'unité foncière d'origine et de celle créée.

Article UD4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Les eaux issues des parkings et aires de circulation subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain de Trouville-sur-Mer - Villerville - Cricqueboeuf (PPR – ex PER : Plan d'Exposition aux Risques), ainsi que dans les secteurs situés dans les périmètres de protection des captages en eau potable, la gestion des eaux pluviales respectera les dispositions réglementaires particulières, prescrites respectivement dans le Règlement du PPR et dans l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 31 décembre 2008.

En bordure du domaine public routier départemental, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dument motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dument motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UD5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé

Article UD6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être édifiées soit au delà du recul d'implantation figurant au document graphique, soit, en l'absence de cette indication, à une distance minimale de 4 mètres comptée depuis l'alignement ou les limites d'emprise.

La continuité de l'alignement sur rue doit être assurée par une clôture, préservant la cohérence de l'espace urbain.

En UDa, le recul minimum d'implantation est fixé à 8 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UD7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres, sauf en UDa.

En UDa, cette distance est portée à 8 mètres par rapport aux limites séparatives latérales. Elle est au minimum de 30 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle, sauf pour les annexes et extensions mesurées, pour lesquelles la distance est au minimum de 8 mètres.

Sont toutefois admis sur toutes les limites séparatives, sauf en UDa et UDb :

- . Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.
- . Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum si le mur implanté sur la limite séparative est un mur pignon.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UD8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé

Article UD9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface de l'unité foncière. Elle est limitée à 5% en UDb.

Il pourra toutefois être ajouté à ces pourcentages un total maximum de 40m² d'annexes (à compter de l'approbation du présent PLU, soit le 20 novembre 2014). De même, un dépassement de ces pourcentages est autorisé pour permettre l'extension d'une construction principale existante, sans que l'emprise au sol totale de cette construction, extension comprise, ne puisse excéder 200m².

Article UD10 - Hauteur des constructions

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement.

10.2 - LIMITATION DES HAUTEURS

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage soit deux niveaux et un étage de comble.

10.3 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée,
- les ouvrages techniques de faible dimension.

Article UD11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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.

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

11.1 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Les façades à colombages sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois... et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

11.3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées pour :

- les toits à la Mansart ;
- les croupes qui respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture ;
- les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ;
- les fenêtres de toit, les volumes de liaison construits ou de faible superficie, ainsi que les extensions mesurées, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale ;
- la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate de petite module 17 x 27 environ soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 environ de teinte noir

bleuté, soit du chaume.

Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.

Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arrêtières, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.4 - LES ANNEXES

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.

Les toitures à un pan, les toits plats et toits-terrasses sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

11.5 - CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur. Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

11.6 – ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.7 – DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Pour les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts

Les toitures seront obligatoirement en pente. Les pans seront symétriques.

Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la pierre
- soit l'enduit pastel clair
- soit le bois naturel non vernis
- soit le clin,

et le ton mat.

Les toitures présenteront la couleur soit de la terre cuite, soit de l'ardoise.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

Cette longueur maximum est portée à 50 mètres pour les bâtiments commerciaux.

Les règles générales de l'article ainsi que celles des paragraphes 4, 5, 7 doivent être respectées.

UD12 – Stationnement des véhicules

12.1 - PRINCIPES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

- Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

. longueur : 5 mètres

. largeur : 2,30 mètres

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Ces normes s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. Il appartient au porteur de projet de justifier de ses besoins en termes de stationnement, qu'il s'agisse de l'accueil des clients ou usagers, que des nécessités liées au stationnement des véhicules du personnel. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif.

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Commerce	1 place par 40m ² de surface de plancher (au-delà de 200m ²)
Équipement	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : une demi place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant
Bureaux	1 place par 40m ² de surface de plancher
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place pour 400m ² de surface de plancher

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

12.4 - EXEMPTION EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique, le projet pourra être exempté de tout ou partie des règles de stationnement ci-avant. Il appartient au porteur de projet de justifier précisément de cette impossibilité technique, au regard des caractéristiques de la parcelle, du terrain, de l'accès, des constructions existantes, du site ou de son environnement.

En cas d'exemption, une solution intermédiaire pourra lui être demandée, comme l'aménagement des places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à proximité, l'acquisition de ces places dans un parc privé, ou l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

UD13 - Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale.

Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain, avec au minimum un arbre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.

Une superficie minimum de 70% du terrain sera maintenue en pleine-terre.

En limite de zone, contiguë à une zone A ou N, un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de 4 mètres de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

Chapitre IV. Règlement applicable à la Zone UE

*

* *

Description : Il s'agit de la zone urbaine à vocation principale d'équipement.

Elle comporte :

- un secteur UEa correspondant à une activité de camping
- un secteur UEb, destiné à des installations d'accueil pour les gens du voyage,
- un secteur UEx destiné aux équipements aéroportuaires.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, Chutes de blocs, Débordements des cours d'eau et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites à l'exception des terrains de camping et de caravanage en UEa et UEb ainsi que des habitations légères de loisirs et des parcs résidentiels de loisirs en UEa.

Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement nécessaires à ces activités, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

L'extension d'une construction existante dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, est permise sous réserve que cette extension n'excède pas +20% de l'emprise au sol existante.

Les bureaux et, uniquement en secteur UEa, les commerces, s'ils sont directement liés à une activité déjà présente dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone dans la limite de 100m².

Les constructions à usage de stationnement de véhicule à condition qu'elles soient liées à une construction autorisée dans la zone.

En outre, dans le secteur UEx, les commerces et entrepôts s'ils sont liés à l'activité aéroportuaire.

Dans le secteur UEb les constructions et installations ne sont autorisées que si elles sont indispensables au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur UEx les constructions et installations ne sont autorisées que si elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité aéroportuaire.

En outre, cette zone est concernée par un périmètre de protection des captages d'eau potable. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions des arrêtés préfectoraux déclarant les périmètres d'utilité publique.

Dans les secteurs de risque d'inondation des sous-sols, où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est réputée être entre 0 à 2,50m, tel qu'indiqué sur la cartographie de la DREAL consultable aux Annexes du présent PLU, il appartient au porteur de projet, afin de pouvoir réaliser un sous-sol, de fournir les études de sols justifiant de l'absence de risque, ou le cas échéant justifiant que tous les dispositifs en mesure d'écarter ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UE 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Article UE 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales

Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Dans les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain de Trouville-sur-Mer - Villerville - Cricqueboeuf (PPR – ex PER : Plan d'Exposition aux Risques), ainsi que dans les secteurs situés dans les périmètres de protection des captages en eau potable, la gestion des eaux pluviales respectera les dispositions réglementaires particulières, prescrites respectivement dans le Règlement du PPR et dans l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 31 décembre 2008.

En bordure du domaine public routier départemental, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dument motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dument motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département. Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UE 5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au S.Co.T, conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UE 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article UE 10 - Hauteur des constructions

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement.

10.2 - LIMITATION DES HAUTEURS

La hauteur des constructions et installations est limitée à 15 mètres au faîtage. En cas de besoin spécifique, une hauteur plus importante peut être acceptée.

Cette hauteur est limitée à 6 mètres en secteurs UEa et UEb.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée,
- les ouvrages techniques de faible dimension.

Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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.

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

11.1 - CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur haut, lorsqu'il est le prolongement de la construction, réalisé en matériaux destinés à rester apparents ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes,
- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,50 mètres.

Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

11.2 -LES ANNEXES

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent.

11.3 – ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.4 – DIVERS

Dispositif d'occultation devra être prévu.

Article UE 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - PRINCIPES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

- Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

. longueur : 5 mètres

. largeur : 2,30 mètres

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Ces normes s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. Il appartient au porteur de projet de justifier de ses besoins en termes de stationnement, qu'il s'agisse de l'accueil des clients ou usagers, que des nécessités liées au stationnement des véhicules du personnel. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif.

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Commerce	1 place par 40m ² de surface de plancher (au-delà de 200m ²)
Équipement	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant
Bureaux	1 place par 40m ² de surface de plancher

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

12.4 - EXEMPTION EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique, le projet pourra être exempté de tout ou partie des règles de stationnement ci-avant. Il appartient au porteur de projet de justifier précisément de cette impossibilité technique, au regard des caractéristiques de la parcelle, du terrain, de l'accès, des constructions existantes, du site ou de son environnement.

En cas d'exemption, une solution intermédiaire pourra lui être demandée, comme l'aménagement des places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à proximité, l'acquisition de ces places dans un parc privé, ou l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

Article UE 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale.

Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain, avec au minimum un arbre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.

Une superficie minimum de 30% du terrain sera traitée en espace vert.

En limite de zone, contiguë à une zone d'habitat ou d'habitat futur, une bande plantée continue de 4 mètres de profondeur sera réalisée, avec plantation en alignement d'arbres de haute tige d'essence locale, complétée par des plantations arbustives.

Cette dernière règle ne s'applique pas aux secteurs UEa, UEb et UEx.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

Chapitre IV. Règlement applicable à la Zone UG

*

* *

Description : Il s'agit de la zone urbaine à vocation hôtelière. Les secteurs UG et UGa concernent des constructions hôtelières existantes, le sous-secteur UGa se situant dans les Espaces Proches du Rivage. Le sous-secteur UGb accepte les constructions hôtelières nouvellement créées.

Cette zone est concernée par un PPR Mouvements de Terrain.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UG 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites à l'exception des constructions et installations citée à l'article 2.

Article UG 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I- Rappels

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour l'ensemble des constructions de la zone.

Dans les secteurs de risque d'inondation des sous-sols, où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est réputée être entre 0 à 2,50m, tel qu'indiqué sur la cartographie de la DREAL consultable aux Annexes du présent PLU, il appartient au porteur de projet, afin de pouvoir réaliser un sous-sol, de fournir les études de sols justifiant de l'absence de risque, ou le cas échéant justifiant que tous les dispositifs en mesure d'écarter ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus.

II- Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans toutes les zones hôtelières UG, UGa et UGb :

Les constructions et installations à usage hôtelier ainsi que les bureaux, les commerces et les logements pour le personnel, sous réserve que ces destinations soient directement liés à l'activité hôtelière.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement nécessaires à ces activités, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

Dans les zones hôtelières UG et UGa :

En UG, la totalité des constructions et installations nouvelles ne peut représenter plus de 80% de la surface de plancher existante à la date d'élaboration du P.L.U. Cette limitation est fixée à 20% en secteur UGa.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UG 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Article UG 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales

Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Dans les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain de Trouville-sur-Mer - Villerville - Cricqueboeuf (PPR – ex PER : Plan d'Exposition aux Risques), ainsi que dans les secteurs situés dans les périmètres de protection des captages en eau potable, la gestion des eaux pluviales respectera les dispositions réglementaires particulières, prescrites respectivement dans le Règlement du PPR et dans l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 31 décembre 2008.

En bordure du domaine public routier départemental, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dument motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dument motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UG 5 – Caractéristiques des terrains

Non fixé.

Article UG 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UG 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UG 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UG 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 50%.

Article UG 10 - Hauteur des constructions

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement.

10.2 - LIMITATION DES HAUTEURS

La hauteur des constructions et installations est limitée à 12 mètres au faîtage.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée,
- les ouvrages techniques de faible dimension.

Article UG 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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.

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

11.1 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Les façades à colombages sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois... et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale des paysages.

11.3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées pour :

- les croupes qui respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture ;
- les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ;
- les fenêtres de toit, les volumes de liaison construits ou de faible superficie, ainsi que les extensions mesurées, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale ;
- la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate de petite module 17 x 27 environ soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 environ de teinte noir bleuté, soit du chaume.

Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant.

Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arrêtières, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.4 - LES ANNEXES

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.

Les toitures à un pan, les toits plats et toits-terrasses sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

11.5 - CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur. Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

11.6 – ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.7 – DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Article UG 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - PRINCIPES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

- Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

. longueur : 5 mètres

. largeur : 2,30 mètres

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Ces normes s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. Il appartient au porteur de projet de justifier de ses besoins en termes de stationnement, qu'il s'agisse de l'accueil des clients ou usagers, que des nécessités liées au stationnement des véhicules du personnel. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif.

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Commerce	1 place par 40m ² de surface de plancher (au-delà de 200m ²)
Équipement	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : une demi place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant
Bureaux	1 place par 40m ² de surface de plancher

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

12.4 - EXEMPTION EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique, le projet pourra être exempté de tout ou partie des règles de stationnement ci-avant. Il appartient au porteur de projet de justifier précisément de cette impossibilité technique, au regard des caractéristiques de la parcelle, du terrain, de l'accès, des constructions existantes, du site ou de son environnement.

En cas d'exemption, une solution intermédiaire pourra lui être demandée, comme l'aménagement des places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à proximité, l'acquisition de ces places dans un parc privé, ou l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

Article UG 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale.

Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain, avec au minimum un arbre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.

Une superficie minimum de 30% du terrain sera traitée en espace vert.

Chapitre V. Règlement applicable à la Zone UH

*

* *

Description : Il s'agit de la zone urbaine, correspondant à l'ancienne usine de la Nobel à Ablon, destinée à une opération de renouvellement urbain sous forme d'opération d'ensemble. S'agissant d'une friche industrielle à requalifier, ce site a fait l'objet d'un dossier de clôture d'activité recensant les pollutions industrielles liées à l'activité pyrotechnique antérieure. Les pétitionnaires sont appelés à accompagner, leur demande d'autorisation d'un document explicatif issu, le cas échéant du plan de gestion, et détaillant l'état des pollutions et les dispositifs à mettre en œuvre pour protéger les futurs usagers, des éventuelles pollutions résiduelles au regard des usages du site envisagés et des travaux à exécuter.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain et remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UH 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Tous les usages non cités à l'article 2.

Article UH 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics, les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement nécessaires à ces activités, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

Les constructions à usage de logement, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerce ou de bureau, sous forme d'opération d'ensemble, à conditions :

- Que l'opération porte sur la totalité de la zone
- Que l'opération constitue un redéploiement des surfaces existantes sur l'ensemble de la zone
- Qu'en application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, toute autorisation d'urbanisme soit conditionnée par la démolition de l'ensemble des bâtiments, à l'exception de ceux devant faire l'objet d'une réhabilitation/reconversion dûment identifiés dans l'autorisation

Les constructions en extension ou en rénovation des constructions existantes sont admises.

Les constructions à usage de stationnement de véhicule à condition qu'elles soient liées à une construction autorisée dans la zone

Dans les secteurs de risque d'inondation des sous-sols, où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est réputée être entre 0 à 2,50m, tel qu'indiqué sur la cartographie de la DREAL consultable aux Annexes du présent PLU, il appartient au porteur de projet, afin de pouvoir réaliser un sous-sol, de fournir les études de sols justifiant de l'absence de risque, ou le cas échéant justifiant que tous les dispositifs en mesure d'écarter ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UH 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Article UH 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit disposer d'un système d'assainissement conforme à la réglementation.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public

compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Pour les opérations d'ensemble, l'emprise foncière de référence est celle du périmètre de l'opération.

Dans les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain de Trouville-sur-Mer - Villerville - Cricqueboeuf (PPR – ex PER : Plan d'Exposition aux Risques), ainsi que dans les secteurs situés dans les périmètres de protection des captages en eau potable, la gestion des eaux pluviales respectera les dispositions réglementaires particulières, prescrites respectivement dans le Règlement du PPR et dans l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 31 décembre 2008.

En bordure du domaine public routier départemental, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dument motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dument motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Article UH 5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé.

Article UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- Soit à l'alignement des voies et emprises sauf pour les constructions implantées en limite de la voie communale n°103
- Soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article UH 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UH 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article UH 10 - Hauteur des constructions

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement.

10.2 - LIMITATION DES HAUTEURS

La hauteur des constructions et installations est limitée à 12 mètres au faîtage.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée,
- les ouvrages techniques de faible dimension.

Article UH 11 - Aspect extérieur des constructions

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

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

Article UH 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - PRINCIPES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

- Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- . longueur : 5 mètres
- . largeur : 2,30 mètres

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Ces normes s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. Il appartient au porteur de projet de justifier de ses besoins en termes de stationnement, qu'il s'agisse de l'accueil des clients ou usagers, que des nécessités liées au stationnement des véhicules du personnel. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif.

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Commerce	1 place par 40m ² de surface de plancher (au-delà de 200m ²)
Équipement	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : une demi place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant
Bureaux	1 place par 40m ² de surface de plancher
Activités artisanales	1 place pour 80m ² de surface de plancher

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

12.4 - EXEMPTION EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique, le projet pourra être exempté de tout ou partie des règles de stationnement ci-avant. Il appartient au porteur de projet de justifier précisément de cette impossibilité technique, au regard des caractéristiques de la parcelle, du terrain, de l'accès, des constructions existantes, du site ou de son environnement.

En cas d'exemption, une solution intermédiaire pourra lui être demandée, comme l'aménagement des places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à proximité, l'acquisition de ces places dans un parc privé, ou l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

Article UH 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale.

Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain, avec au minimum un arbre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.

Une superficie minimum de 30% du terrain sera traitée en espace vert.

Pour les opérations d'ensemble, l'emprise foncière de référence est celle du périmètre de l'opération.

Chapitre VI. Règlement applicable à la Zone UI

*

* *

Description : Il s'agit de la zone urbaine à vocation d'activité économique. Elle comporte deux secteurs :

- Ula ouvert à d'autres activités,
- Ulc correspondant à la bande de 100 mètres par rapport au littoral.

Cette zone est concernée par un PPR Mouvements de Terrain.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, Débordements des cours d'eau et Remontées de nappe Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

UI 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage :
 - . agricole
 - . hôtelier, sauf en Ula,
- Les carrières,
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - . les garages collectifs de caravane
 - . les habitations légères de loisirs
 - . les parcs résidentiels de loisirs
 - . les caravanes ou maisons mobiles isolées
 - . les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - . les dépôts de véhicules

UI 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement du personnel nécessaire au fonctionnement des établissements et services de la zone, dans la limite d'une construction par unité foncière et d'une surface de plancher maximale de 100m², et qu'elles soient contiguës (ou intégrées) aux bâtiments d'activités.

En outre, cette zone est concernée par un périmètre de protection des captages d'eau potable. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions des arrêtés préfectoraux déclarant les périmètres d'utilité publique.

Dans les secteurs de risque d'inondation des sous-sols, où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est réputée être entre 0 à 2,50m, tel qu'indiqué sur la cartographie de la DREAL consultable aux Annexes du présent PLU, il appartient au porteur de projet, afin de pouvoir réaliser un sous-sol, de fournir les études de sols justifiant de l'absence de risque, ou le cas échéant justifiant que tous les dispositifs en mesure d'écarter ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus.

Dans le secteur Ulc, seul sont autorisées, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments protégés au titre de la Loi Paysage sont repérés sur le Plan de Zonage du présent PLUi. La destruction de ces éléments est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Toutefois, les travaux de régénération des baliveaux des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Les extensions devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

En ce qui concerne les parcs et jardins remarquables, les constructions y sont admises de façon mesurée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale ou écologique du secteur, ni à sa qualité paysagère, particulièrement au regard des vues et mises en scène, depuis les espaces extérieurs du terrain, sur la construction principale et ses caractéristiques architecturales et patrimoniales.

Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

UI 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

UI 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales

Sauf si les contraintes du terrain ne le permettent pas, les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

En Ula, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public.

Dans les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain de Trouville-sur-Mer - Villerville - Cricqueboeuf (PPR – ex PER : Plan d'Exposition aux Risques), ainsi que dans les secteurs situés dans les périmètres de protection des captages en eau potable, la gestion des eaux pluviales respectera les dispositions réglementaires particulières, prescrites respectivement dans le Règlement du PPR et dans l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 31 décembre 2008.

En bordure du domaine public routier départemental, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dument motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dument motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

UI 5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé.

UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou liées aux infrastructures peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au S.Co.T, conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

UI 9 - Emprise au sol

Non fixé.

UI 10 - Hauteur des constructions

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement.

10.2 - LIMITATION DES HAUTEURS

La hauteur des constructions et installations est limitée à 20 mètres au faîtage.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée,
- les ouvrages techniques de faible dimension.

UI 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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.

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

11.1 - PAREMENTS EXTERIEURS - ne s'applique pas au secteur UIa -

Les matériaux de façade seront de couleur dominante sombre et mat. Ils pourront également présenter l'aspect du bois naturel non vernis.

Les couleurs plus vives seront toutefois autorisées dans les angles des constructions.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

11.2 - CLOTURES - ne s'applique pas au secteur UIa -

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur haut, lorsqu'il est le prolongement de la construction, réalisé en matériaux destinés à rester apparents ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes, et doublé d'une haie vive
- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,50 mètres.

Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères situés sur rue devront être clôturées par une haie vive.

11.3 – ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.4 – DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

UI 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - PRINCIPES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

- Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- . longueur : 5 mètres
- . largeur : 2,30 mètres

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Ces normes s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. Il appartient au porteur de projet de justifier de ses besoins en termes de stationnement, qu'il s'agisse de l'accueil des clients ou usagers, que des nécessités liées au stationnement des véhicules du personnel. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif.

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Commerce	1 place par 40m2 de surface de plancher (au-delà de 200m2)
Équipement	1 place pour 50m2 de surface de plancher
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : une demi place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m2 de salle de restaurant
Bureaux	1 place par 40m2 de surface de plancher
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m2 de surface de plancher
Entrepôt	1 place pour 400m2 de surface de plancher

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

12.4 - EXEMPTION EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique, le projet pourra être exempté de tout ou partie des règles de stationnement ci-avant. Il appartient au porteur de projet de justifier précisément de cette impossibilité technique, au regard des caractéristiques de la parcelle, du terrain, de l'accès, des constructions existantes, du site ou de son environnement.

En cas d'exemption, une solution intermédiaire pourra lui être demandée, comme l'aménagement des places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à proximité, l'acquisition de ces places dans un parc privé, ou l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

UI 13 - Espaces libres et plantations

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale.

Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m2 de terrain, avec au minimum un arbre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.

Une superficie minimum de 15% du terrain sera traitée en espace vert.

En limite de zone UI, à l'exception du secteur U1a, contiguë à une zone d'habitat ou d'habitat futur ou une zone naturelle ou agricole, une bande plantée continue de 4 mètres de profondeur sera réalisée, avec plantation en alignement d'arbres de haute tige d'essence locale, complétée par des plantations arbustives. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

TITRE III

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER

Chapitre I - Règlement applicable à la zone 1AU

*

* *

Description : La zone 1AU est une zone peu ou non équipée. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est composée de 4 secteurs :

- 1AUa plus dense.
- 1AUb de densité intermédiaire et son sous-secteur 1AUb* correspondant aux secteurs villageois denses.
- 1AUC de densité plus faible.
- 1AUh concernant les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement à caractère rural.

Cette zone est concernée par un PPR Mouvements de Terrain.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, Chutes de blocs et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions à vocation :
 - industrielle
 - d'entrepôts
 - agricole
 - artisanale uniquement en 1AUh
- Les carrières
- Les habitations légères de loisir
- Les dépôts divers et les aires de stockage
- Les travaux, aménagements et installations suivants :
 - les terrains aménagés de camping et de caravanage
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les caravanes isolées et les maisons mobiles
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction
 - les affouillements et exhaussements des sols, sauf s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone
 - les dépôts de véhicules

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan de zonage, est strictement interdite.

Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

I- L'ensemble des occupations et utilisations du sol admises sont autorisées sous réserve d'une opération d'aménagement d'ensemble :

Ces opérations d'aménagement d'ensemble devront porter sur la totalité du secteur, en prévoyant notamment les conditions de dessertes et d'équipements internes, afin d'assurer la cohérence globale du projet d'urbanisation. Toutefois, le projet d'ensemble pourra prévoir un phasage, c'est-à-dire une réalisation par tranches successives. Dans le cas de réalisation par tranche, chaque opération ne devra pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone.

II- En outre, lorsqu'il existe une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations doivent en respecter les prescriptions.

III- Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales, à condition qu'elles soient compatibles, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement d'une zone à vocation résidentielle majoritaire.

Les constructions à usage de stationnement de véhicule à condition qu'elles soient liées aux destinations autorisées présent dans la zone.

Les affouillements et exhaussements des sols, s'ils sont liés (et réalisés de façon simultanée) à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Dans les secteurs de risque d'inondation des sous-sols, où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est réputée être entre 0 à 2,50m, tel qu'indiqué sur la cartographie de la DREAL consultable aux Annexes du présent PLU, il appartient au porteur de projet, afin de pouvoir réaliser un sous-sol, de fournir les études de sols justifiant de l'absence de risque, ou le cas échéant justifiant que tous les dispositifs en mesure d'écarter ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus.

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments protégés au titre de la Loi Paysage sont repérés sur le Plan de Zonage du présent PLUi. La destruction de ces éléments est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Toutefois, les travaux de régénération des baliveaux des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Les extensions devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

En ce qui concerne les parcs et jardins remarquables, les constructions y sont admises de façon mesurée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale ou écologique du secteur, ni à sa qualité paysagère, particulièrement au regard des vues et mises en scène, depuis les espaces extérieurs du terrain, sur la construction principale et ses caractéristiques architecturales et patrimoniales.

Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus.

IV- En outre, toutes les constructions et installations admises dans la zone sont autorisées à condition que les équipements suivants soient réalisés :

- le réseau d'eau de caractéristiques suffisantes pour obtenir une protection incendie correcte du secteur
- le réseau d'assainissement et le réseau d'eau pluviale si nécessaire
- le réseau d'électricité
- le réseau d'éclairage public
- les autres réseaux câblés (téléphone, ...)
- la voirie.

V- En outre, toute opération de plus de 30 logements devra comporter au moins 20% de logement locatif aidé.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU 3 - Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adapté à l'opération future.

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Article 1AU 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur.

Assainissement

- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

- Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière ou par opération par des dispositifs correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Les eaux issues des parkings et aires de circulation subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain de Trouville-sur-Mer - Villerville - Cricqueboeuf (PPR – ex PER : Plan d'Exposition aux Risques), ainsi que dans les secteurs situés dans les périmètres de protection des captages en eau potable, la gestion des eaux pluviales respectera les dispositions réglementaires particulières, prescrites respectivement dans le Règlement du PPR et dans l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 31 décembre 2008.

En bordure du domaine public routier départemental, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dument motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dument motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

1AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non fixé.

1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul par rapport à l'alignement ou de la limite d'emprise au moins égal à 4 mètres.

En 1AUc, les constructions principales doivent être édifiées à une distance minimale de 4 mètres comptée depuis l'alignement ou les limites d'emprise.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

La continuité de l'alignement sur rue doit être assurée par une clôture, préservant la cohérence de l'espace urbain.

Dans toute la zone, lorsque le recul été précisé par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations devront en respecter les prescriptions.

Les constructions et installations doivent s'implanter sur les périmètres d'implantations obligatoires figurant au document graphique.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au S.Co.T, conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

7.1 - DANS UNE BANDE DE 20 mètres

Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique :

- dans les secteurs 1AUa et 1AUb, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales,
- dans le secteur 1AUc, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait sur limite séparative latérale, les marges définies au paragraphe 3. ci-après doivent être respectées.

En cas de retrait sur limite séparative latérale, si la construction est implantée à l'alignement, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un traitement de clôture préservant la cohérence de l'espace urbain.

7.2 - AU-DELA DE LA BANDE DE 20 mètres

Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur définie ci-dessus, les constructions doivent respecter les règles définies au paragraphe 3 ci-après.

7.3 - MARGES DE RETRAIT

En cas de retrait, la construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Lorsque la façade en vis-à-vis de la limite séparative est un mur aveugle, la construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 2 mètres.

Dans toute la zone, lorsque le retrait est précisé par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations devront en respecter les prescriptions.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics peuvent être implantées en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

7.4 - BATIMENTS EXISTANTS

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface de l'unité foncière. Elle est limitée à 25% en 1AUc et en 1AUh.

Lorsque l'emprise au sol a été précisée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations devront en respecter les prescriptions.

Les constructions et installations doivent s'implanter sur les périmètres d'implantations obligatoires figurant au document graphique.

Article 1AU 10 - Hauteur des constructions

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement.

10.3 - LIMITATION DES HAUTEURS

- secteur 1AUa : 15 mètres au faîtage soit 4 niveaux et un étage de comble ou attique.
- secteur 1AUb : 9 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage soit 3 niveaux et un étage de comble,
- sous-secteur 1AUb* : 7 mètres à l'égout et 11m au faîtage soit 2 niveaux et un étage de comble,
- secteur 1AUc: 7 mètres à l'égout et 11m au faîtage soit deux niveaux et un étage de comble.
- secteur 1AUh : 7 mètres au faîtage soit un niveau et un étage de comble.

10.4 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée,
- les ouvrages techniques de faible dimension.

1AU 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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.

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

11.1 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Les façades à colombages sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois... et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

11.3 - TOITURES – ce paragraphe ne s'applique pas au secteur 1AUa -

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées pour :

- les toits à la Mansart ;
- les croupes qui respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture ;
- les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ;
- les fenêtres de toit, les volumes de liaison construits ou de faible superficie, ainsi que les extensions mesurées, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale ;
- la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate de petite module 17 x 27 environ soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 environ de teinte noir bleuté, soit du chaume.

Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.

Les terrassons de toits à la Mansart ou pour les ouvrages de second œuvre, tels que chéneaux, bandes faîtières, arrêtières, pourront présenter l'aspect et le grain du zinc, de préférence prépatiné ou du cuivre

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.4 - LES ANNEXES

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent. En particulier, l'aspect vitré est autorisé.

Les toitures à un pan, les toits plats et toits-terrasses sont autorisés. La pente de toit pourra

être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

11.5 - CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur. Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie vive.

11.6 – ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.7 – DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Pour les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et d'entrepôts

Les toitures pourront présenter des degrés de pente différents que ceux indiqués au paragraphe 3 du présent article, sous réserve de conserver une simplicité de volume et une unité de conception.

Les murs présenteront l'aspect suivant :

- soit la pierre
- soit l'enduit pastel clair
- soit le bois naturel non vernis
- soit le clin,

et le ton mat.

Les toitures présenteront la couleur soit de la terre cuite, soit de l'ardoise.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

Cette longueur maximum est portée à 50m pour les bâtiments commerciaux.

Les règles générales de l'article ainsi que celles des paragraphes 4, 5, 7 doivent être respectées.

Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

12.1 - PRINCIPES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- . longueur : 5 mètres
- . largeur : 2,30 mètres

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Ces normes s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. Il appartient au porteur de projet de justifier de ses besoins en termes de stationnement, qu'il s'agisse de l'accueil des clients ou usagers, que des nécessités liées au stationnement des véhicules du personnel. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif.

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Commerce	1 place par 40m ² de surface de plancher (au-delà de 200m ²)
Équipement	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 40 chambres. Au-delà de 40 chambres : une demi place par chambre supplémentaire + une place pour autocar par tranche de 40 chambres
Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant
Bureaux	1 place par 40m ² de surface de plancher
Activités industrielles ou artisanales	1 place pour 80m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place pour 400m ² de surface de plancher

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

12.4 - EXEMPTION EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique, le projet pourra être exempté de tout ou partie des règles de stationnement ci-avant. Il appartient au porteur de projet de justifier précisément de cette impossibilité technique, au regard des caractéristiques de la parcelle, du terrain, de l'accès, des constructions existantes, du site ou de son environnement.

En cas d'exemption, une solution intermédiaire pourra lui être demandée, comme l'aménagement des places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à proximité, l'acquisition de ces places dans un parc privé, ou l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale.

Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain, avec au minimum un arbre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.

Une superficie minimum de 40% du terrain sera traitée en espace vert.

En 1AUc, la surface minimum d'espace vert est portée à 70%. Ces pourcentages peuvent être modulés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

En limite de zone un traitement de la frange urbaine sera réalisé avec plantation, sur une bande de ~~10m~~ 4m de profondeur minimum, d'alignement d'arbres de haute tige complété par des plantations arbustives en pied, et engazonnement. Son implantation pourra être modulée en fonction des caractéristiques du terrain de sa nature et des conditions de la greffe au tissu existant. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics.

Chapitre II - Règlement applicable à la zone 2AU

*
* *

Description : La zone 2AU est une zone peu ou non équipée.

La capacité des réseaux périphériques n'étant pas suffisante pour desservir les constructions à implanter, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du présent plan.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Débordements des cours d'eau et Remontées de nappe.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du Sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 ci-dessous.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan de zonage, est strictement interdite.

Article 2AU 2 - Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

Seuls sont autorisés les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux dont les aires de stationnement, à condition de ne pas porter atteinte à la protection de l'environnement, du site et du paysage.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU 3 - Accès et voiries

Non fixé

Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Non fixé

Article 2AU 5 - Caractéristique des terrains

Non fixé

Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux doivent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux doivent être implantées en limite séparative ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non fixé

Article 2AU 9 - Emprise au sol

Non fixé

Article 2AU 10 - Hauteur maximale

Non fixé

Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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. Cette règle est également applicable aux clôtures.

Article 2AU 12 - Stationnement des véhicules

Non fixé

Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations

Non fixé

TITRE IV

-

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES**

Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone A

*
* *

Description : Il s'agit d'une zone réservée aux activités agricoles.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Mouvements de terrain, Chutes de blocs, Débordement des cours d'eau et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2 sont interdites.

Tout exhaussement ou affouillement de plus de 2m de hauteur ou de profondeur, et de plus 100m², est interdit, à l'exception de ceux qui seraient indispensables, pour des raisons techniques, aux constructions, ouvrages et installations autorisés dans la zone.

Article A 2 - Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

Constructions à destination agricole ou forestière, et habitation nécessaires à l'exploitation agricole :

Sont admises les constructions et installations suivantes à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole :

1. Les constructions agricoles ou forestières sous condition qu'elles s'implantent à minimum 10m des berges des cours d'eau ; cette règle ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes situées à moins de 10m des berges, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec la règle que la situation présente.

2. Les nouvelles constructions et installations à usage d'habitation à condition qu'elles constituent le lieu d'habitation de l'exploitant, et que leur surface soit inférieure ou égale à 250m² de surface de plancher.

La limite de 250m² ne s'applique pas en cas d'aménagement d'un bâtiment existant excédant cette surface.

3. Les extensions des constructions et installations à usage d'habitation à condition qu'elles constituent le lieu d'habitation de l'exploitant et que la totalité de leur extension soit inférieure ou égale à 50m² de surface de plancher pour l'habitation.

La surface de référence étant celle de la construction autorisée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U. .

4. A l'intérieur des Espaces Proches du Rivage repérés aux documents graphiques la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles est autorisée, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Constructions à destination d'habitation uniquement sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est existante (hors exploitation agricole) :

Uniquement sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est existante, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, la qualité paysagère ou environnementale du site, et que le niveau de viabilité de la zone soit suffisant, est autorisée une constructibilité limitée, calculée à compter de la première approbation du PLU (le 20 novembre 2014) :

- les extensions des constructions principales d'habitation, dans la limite de 30m² d'emprise au sol ;
- les annexes dont l'emprise au sol n'excèdera pas 25m² par annexe ; les emprises au sol cumulées de l'ensemble des annexes existantes et à créer sur l'unité foncière ne pourra excéder 40m² par construction principale d'habitation ;
- sont autorisés sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 5000m², les abris et serres dont l'emprise au sol n'excèdera pas 20m² par abri ou serre ; les emprises au sol cumulées de l'ensemble des abris et serres existants et à créer sur l'unité foncière ne pourra excéder 20m² par tranche de 5000m² ;
- une seule piscine non couverte par construction principale d'habitation, dont la superficie du bassin n'excèdera pas 100m². Les piscines couvertes sont autorisées et seront considérées, selon leur implantation, comme annexes ou extensions de l'habitation existante.

Les annexes, abris et serres ne peuvent être transformés en nouveaux logements.

La densité* de l'ensemble des constructions à destination d'habitation, existantes ou à créer, ne peut excéder 30%. Toutefois sur les unités foncières de moins de 1500m², un dépassement de ces 30% est autorisé, sans que la surface de plancher totale ne puisse excéder 500m².

Constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

Seuls sont autorisés les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux ainsi que les aires de stationnement réalisées en matériaux perméables, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

Changement de destination des constructions existantes :

Le changement de destination des constructions existantes n'est possible, que pour les bâtiments repérés au plan de zonage et à condition que ce changement soit à destination d'habitation, d'équipement, de bureau ou de commerce, qu'il ne compromette pas l'activité agricole, la qualité paysagère ou environnemental du site, et que le niveau de viabilité de la zone soit suffisant.

Dans le cadre de ces changements de destination, les éléments rapportés nuisant à la qualité originelle du bâtiment seront supprimés. Toutes réhabilitations, modifications et extensions devront respecter les qualités patrimoniales et architecturales du bâti, particulièrement :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Périmètre de protection des captages en eau potable et risques d'inondation :

En outre, cette zone est concernée par un périmètre de protection des captages d'eau potable. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions des arrêtés préfectoraux déclarant les périmètres d'utilité publique.

Dans les secteurs de risque d'inondation des sous-sols, où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est réputée entre 0 à 2,50m, tel qu'indiqué sur la cartographie de la DREAL consultable aux Annexes du présent PLU, il appartient au porteur de projet, afin de pouvoir réaliser un sous-sol, de fournir les études de sols justifiant de l'absence de risque, ou le cas échéant justifiant que tous les dispositifs en mesure d'écarter ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus.

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments protégés au titre de la Loi Paysage sont repérés sur le Plan de Zonage du présent PLUi. La destruction de ces éléments est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Toutefois, les travaux de régénération des baliveaux des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Les extensions devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante. Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

En ce qui concerne les parcs et jardins remarquables, les constructions y sont admises de façon mesurée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale ou écologique du secteur, ni à sa qualité paysagère, particulièrement au regard des vues et mises en scène, depuis les espaces extérieurs du terrain, sur la construction principale et ses caractéristiques architecturales et patrimoniales.

Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 – Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins institué à titre permanent et définitif.

L'accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile et être adaptés à l'opération future

La voirie doit être compatible en capacité avec la destination et l'importance des constructions ou installations qu'elle dessert.

Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction qui le requiert devra disposer d'un assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

En présence d'un réseau public d'assainissement, les constructions précitées devront être raccordées au dit réseau sauf en cas de difficultés techniques majeures.

Lorsque ce raccordement n'est pas possible, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Dans les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain de Trouville-sur-Mer - Villerville - Cricqueboeuf (PPR – ex PER : Plan d'Exposition aux Risques), ainsi que dans les secteurs situés dans les périmètres de protection des captages en eau potable, la gestion des eaux pluviales respectera les dispositions réglementaires particulières, prescrites respectivement dans le Règlement du PPR et dans l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 31 décembre 2008.

En bordure du domaine public routier départemental, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dument motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dument motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.

Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Article A 5 - Caractéristique des terrains

Non fixé.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les constructions à destination agricole ou forestière :

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des constructions existantes, soit avec un retrait d'au moins 10 mètres à l'emprise des voies publiques. Cette distance est portée à 15 mètres par rapport aux voies départementales.

Pour les constructions à destination d'habitation :

Les constructions et installations seront implantées à l'alignement ou en recul minimum de 4m.

Pour les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux doivent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Pour toutes les constructions et installations :

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au S.Co.T, conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Conformément au règlement de Voirie Départementale, un retrait de 35 mètres de toute construction devra être respecté le long des RD579 et RD580.

Exception pour les extensions des constructions existantes :

Des dispositions différentes que toutes celles-ci-dessus peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions à destination agricole ou forestière :

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées en limite ou avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives.

Pour les constructions à destination d'habitation :

MARGES DE RETRAIT

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives.

CONSTRUCTION SUR LIMITE SEPARATIVE

- Sont toutefois admises sur toutes les limites séparatives :
 - . Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.
 - . Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum.

Pour les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux doivent être implantées en limite ou en retrait minimum de 0,50 mètre.

Exception pour les extensions des constructions existantes :

Des dispositions différentes que toutes celles-ci-dessus peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les constructions à destination d'habitation :

- les annexes seront entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction principale d'habitation ;
- les abris et serres seront entièrement implantés à l'intérieur d'une zone de 100m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction principale d'habitation ;
- la piscine non couverte sera entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction principale d'habitation.

Pour toutes les autres constructions et installations :

Non fixé.

Article A 9 - Emprise au sol

Non fixé.

Article A 10 - Hauteur maximum

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement.

10.2 - LIMITATION DES HAUTEURS

Pour les constructions à destination agricole ou forestière :

La hauteur maximale des bâtiments agricoles est fixée à 15 mètres au faîtage.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des occupations du sol autorisées dans la zone.

Pour les constructions à destination d'habitation :

La hauteur des constructions principales d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 11 mètres au faîtage.

Les extensions des constructions principales d'habitation ne pourront présenter un nombre de niveaux, ni des hauteurs à l'égout du toit ou au faîtage, supérieurs à la construction principale. Toutefois, lorsque la construction principale possède des combles basses peu aménageables, un dépassement d'1,50m de ces hauteurs est toléré, sous réserve que cela n'ait pas pour effet de créer un niveau supplémentaire par rapport à la construction principale.

La hauteur des annexes, abris et serres est limitée à 3,5m à l'égout et 5,5m au faîtage. Ces constructions sont limitées à un niveau en rez-de-chaussée et ne peuvent présenter d'étage.

10.3 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée,
- les ouvrages techniques de faible dimension.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- du volume général des constructions ou ouvrages ;
- du type d'ouvertures et de leur positionnement ;
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs ;
- du type de clôtures.

Chaque projet devra respecter l'harmonie de la composition qui l'environne.

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

Les clôtures seront composées d'une haie vive pouvant être doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 mètres, implanté à une distance minimale de 0,80 mètres des voies et emprises publiques.

Pour les constructions à destination agricole ou forestière :

Les matériaux destinés à être recouverts devront être soit enduits soit présenter l'aspect du bois non vernis au-delà d'une hauteur de 1,80 mètres.

L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Pour les constructions à destination d'habitation :

11.1 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant en s'inscrivant dans sa composition générale.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Les façades à colombages sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois... et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale des paysages.

11.3 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées pour :

- les croupes qui respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture ;
- les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ;
- les fenêtres de toit, les volumes de liaison construits ou de faible superficie, ainsi que les extensions mesurées, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale ;
- la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture ;
- les toits à la Mansart.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate de petite module 17 x 27 environ soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 environ de teinte noir bleuté, soit du chaume.

Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.4 -LES ANNEXES ET ABRIS

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent.

Les toitures à un pan, à plusieurs pans et les toits terrasse sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

Les abris devront présenter le grain et l'aspect du bois et ne comporter aucune fondation de type dalle, linéaire ou filante, à l'exclusion des plots de fondation des piliers ou poteaux nécessaires à la solidité de la construction.

11.5 – ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.6 – DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Article A 12 - Stationnement

12.1 - PRINCIPES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

- Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

. longueur : 5 mètres

. largeur : 2,30 mètres

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Ces normes s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. Il appartient au porteur de projet de justifier de ses besoins en termes de stationnement, qu'il s'agisse de l'accueil des clients ou usagers, que des nécessités liées au stationnement des véhicules du personnel. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif.

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Commerce	1 place par 40m ² de surface de plancher (au-delà de 200m ²)
Équipement	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant
Bureaux	1 place par 40m ² de surface de plancher

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

12.4 - EXEMPTION EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique, le projet pourra être exempté de tout ou partie des règles de stationnement ci-avant. Il appartient au porteur de projet de justifier précisément de cette impossibilité technique, au regard des caractéristiques de la parcelle, du terrain, de l'accès, des constructions existantes, du site ou de son environnement.

En cas d'exemption, une solution intermédiaire pourra lui être demandée, comme l'aménagement des places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à proximité, l'acquisition de ces places dans un parc privé, ou l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.

Les dépôts agricoles permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Dispositions applicables aux unités foncières où une construction principale d'habitation est existante, hors exploitation agricole

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale.

Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain, avec au minimum un arbre.

Une superficie minimum de 70% du terrain sera traitée en pleine-terre.

TITRE V

-

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES**

Chapitre I - Règlement applicable à la zone N

*
* *

Description : *La zone N est une zone naturelle, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages .*

Elle comporte quelques constructions.

Cette zone comporte plusieurs secteurs :

- . un secteur Na, correspondant à des constructions à usage d'activités existantes isolées ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité,*
- . un secteur Nb, , correspondant à une activité de coopérative agricole,*
- . un secteur Nc, réservé au camping,*
- . un secteur Ncn, réservé à une aire naturelle de camping,*
- . un secteur Nhc correspondant à des développements possibles dans des secteurs ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité*
- . un secteur Nj correspondant à des jardins familiaux*
- . un secteur Ne, correspondant à des aménagements sportifs ou de loisirs sans construction.*
- . un secteur Ng, correspondant à des constructions existantes isolées à usage hôtelier ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité.*
- . un secteur Nl, correspondant à des constructions existantes isolées à usage de loisir ne disposant pas de l'ensemble de la viabilité.*
- . un secteur Np correspondant à une zone à protéger en raison des captages en eau potable.*
- . un secteur Nr, correspondant aux espaces naturels remarquables, caractéristiques du littoral, et répertoriés comme tels au titre des l'article L.146-6 et R.146-1 du Code de l'Urbanisme,*
- . un secteur Nt, correspondant aux secteurs de développement touristique où les constructions existantes peuvent être réhabilitées par changement de destination en hébergement hôtelier,*
- . un secteur Nx, correspondant aux installations aéroportuaires.,*

Cette zone est concernée par un PPR Mouvements de Terrain.

Cette zone est concernée par différentes catégories de risques : Submersion marine, Débordements des cours d'eau, Mouvements de terrain, Chutes de blocs, Retrait-gonflement des argiles et Remontées de nappe. Il est fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que " le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Tout exhaussement ou affouillement de plus de 2m de hauteur ou de profondeur, et de plus 100m², est interdit, à l'exception de ceux qui seraient indispensables, pour des raisons techniques, aux constructions, ouvrages et installations autorisés dans la zone.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au plan de zonage, est strictement interdite.

Article N 2 - Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

I - Rappel

Cette zone est concernée par un périmètre de protection des captages d'eau potable. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions des arrêtés préfectoraux déclarant les périmètres d'utilité publique.

Dans les secteurs de risque d'inondation des sous-sols, où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est réputée entre 0 à 2,50m, tel qu'indiqué sur la cartographie de la DREAL consultable aux Annexes du présent PLU, il appartient au porteur de projet, afin de pouvoir réaliser un sous-sol, de fournir les études de sols justifiant de l'absence de risque, ou le cas échéant justifiant que tous les dispositifs en mesure d'écarter ou de gérer ce risque, et d'assurer la sécurité des biens et des personnes, sont prévus.

Dans la bande littorale de 100 mètres, seul sont autorisées, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

Les éléments paysagers remarquables

Les éléments protégés au titre de la Loi Paysage sont repérés sur le Plan de Zonage du présent PLUi. La destruction de ces éléments est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Toutefois, les travaux de régénération des baliveaux des haies ne sont pas soumis à autorisation. Il en va de même pour la création d'accès dont la localisation et la largeur est indispensable à la desserte du terrain concerné.

Les modifications ou extensions devront respecter :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Les extensions devront présenter une hauteur inférieure à celle de la construction existante.

Les adjonctions de vérandas, marquises, bow-windows sont autorisées à condition de préserver la lecture du bâti existant.

En ce qui concerne les parcs et jardins remarquables, les constructions y sont admises de façon mesurée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité environnementale ou écologique du secteur, ni à sa qualité paysagère, particulièrement au regard des vues et mises en scène, depuis les espaces extérieurs du terrain, sur la construction principale et ses caractéristiques architecturales et patrimoniales.

Pour les clôtures concernées (y compris grilles et porches), les éléments décoratifs, le style et les matériaux existants seront maintenus.

II - Sont autorisés :

Dans toutes les zones naturelles, les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux et les aires de stationnement réalisées en matériaux perméables à condition qu'elles ne remettent pas en question la protection du site et du paysage.

Dans toutes les zones naturelles à l'exclusion du secteur Nr, les constructions à destination d'habitation uniquement sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est existante :

Uniquement sur les unités foncières où une construction principale d'habitation est existante, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère ou environnementale du site, et que le niveau de viabilité de la zone soit suffisant, est autorisée une constructibilité limitée, calculée à compter de la première approbation du PLU (le 20 novembre 2014) :

- les extensions des constructions principales d'habitation, dans la limite de 30m² d'emprise au sol ;
- les annexes dont l'emprise au sol n'excèdera pas 25m² par annexe ; les emprises au sol cumulées de l'ensemble des annexes existantes et à créer sur l'unité foncière ne pourra excéder 40m² par construction principale d'habitation ;
- sont autorisés sur les unités foncières d'une superficie inférieure à 5000m², les abris et serres dont l'emprise au sol n'excèdera pas 20m² par abri ou serre ; les emprises au sol cumulées de l'ensemble des abris et serres existants et à créer sur l'unité foncière ne pourra excéder 20m² par tranche de 5000m² ;
- une seule piscine non couverte par construction principale d'habitation, dont la superficie du bassin n'excèdera pas 100m². Les piscines couvertes sont autorisées et seront considérées, selon leur implantation, comme annexes ou extensions de l'habitation existante.

Les annexes, abris et serres ne peuvent être transformés en nouveaux logements.

La densité de l'ensemble des constructions à destination d'habitation, existantes ou à créer, ne peut excéder 30%. Toutefois sur les unités foncières de moins de 1500m², un dépassement de ces 30% est autorisé, sans que la surface de plancher totale ne puisse excéder 500m².

Dans toutes les zones naturelles, le changement de destination des constructions existantes repérées :

Le changement de destination des constructions existantes n'est possible que pour les bâtiments repérés au plan de zonage et à condition que ce changement soit à destination d'habitation, d'équipement, de bureau ou de commerce, qu'il ne compromette pas la qualité paysagère ou environnemental du site, et que le niveau de viabilité de la zone soit suffisant.

Dans le cadre de ces changements de destination, les éléments rapportés nuisant à la qualité originelle du bâtiment seront supprimés. Toutes réhabilitations, modifications et extensions devront respecter les qualités patrimoniales et architecturales du bâti, particulièrement :

- le vocabulaire de la construction existante,
- les rythmes des façades,
- les tailles des fenêtres,
- les éléments de modénature,
- les proportions ne gênant pas la lecture claire de la construction existante.

Uniquement dans le secteur Na, à condition qu'il soit indispensable au fonctionnement des constructions existantes, l'aménagement des constructions à usage d'industrie ou d'artisanat existantes et une extension de 30% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U., y compris les annexes.

Uniquement dans le secteur Nb, les constructions à usage agricole, de commerce et d'entrepôt.

Uniquement dans le secteur Nc, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement, les terrains de camping et leurs équipements.

Uniquement dans le secteur Ncn, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement, les aires naturelles de camping et leurs équipements conformes à la législation (voir glossaire)

Uniquement dans le secteur Ne, les terrains de sports ainsi que les installations liées à leur usage, les aires de jeux, la reconstruction à l'identique des équipements existants à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement proche.

Uniquement dans le secteur Nj, les abris de jardins dans la limite de 6–10 m² par abri.

Uniquement dans le secteur Ng, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement et que leur occupation soit compatible avec le caractère et le niveau de viabilité de la zone, l'extension des constructions à usage hôtelier - ainsi que les bureaux et les commerces s'ils sont directement liés à l'activité hôtelière.- dans la limite de 20% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U. ;

Uniquement dans le secteur Nhc :

Les constructions à usage d'habitation, de bureau, à condition qu'elles soient implantées dans le périmètre d'implantation obligatoire déterminé au document graphique du règlement ;

Uniquement dans le secteur Nl, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement, l'extension des constructions à usage d'équipement de loisirs, dans la limite de 30% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U. ;

Uniquement dans le secteur Nr,

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m² de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Uniquement dans le secteur Nt, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'environnement et que leur occupation soit compatible avec le caractère et le niveau de viabilité de la zone :

- l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes pour l'usage d'hébergement hôtelier ainsi que de bureau, de commerce, de logement à destination du personnel et d'activités touristiques ou de loisirs sous réserve d'être liés à l'hébergement hôtelier.
- l'extension des constructions existantes dans les limites suivantes :
 - o soit de 20% de la surface de plancher calculée à la date d'approbation de la première élaboration du P.L.U. ,
 - o soit d'une surface de plancher totale de 30m².
- la réalisation de 40m² de dépendances au total, implantées à une distance maximale de 35m par rapport à la construction principale,
- les piscines.

Uniquement dans le secteur Nx, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement aéroportuaire, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 - Accès et voiries

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et aux handicapés, indépendants des accès des véhicules. Lorsqu'une voie est en impasse, il peut être exigé un aménagement pour permettre à tout véhicule de faire demi-tour. Dans tous les cas, tout véhicule devra pouvoir faire demi-tour au bout de l'impasse.

Toute création d'accès ou de voirie, ou aménagements liés, débouchant sur le réseau routier départemental doit faire l'objet d'un accord de cette collectivité.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction produisant des eaux usées devra être raccordée à un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque ce raccordement n'est pas possible, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement si les pouvoirs de police des maires des communes membres lui ont été transférés, après avis délivré par la personne publique en charge du transport et de l'épuration des eaux usées ainsi que du traitement des boues en aval, si cette collectivité est différente.

Eaux pluviales

Les rejets d'eau pluviale doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Dans les secteurs couverts par le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain de Trouville-sur-Mer - Villerville - Cricqueboeuf (PPR – ex PER : Plan d'Exposition aux Risques), ainsi que dans les secteurs situés dans les périmètres de protection des captages en eau potable, la gestion des eaux pluviales respectera les dispositions réglementaires particulières, prescrites respectivement dans le Règlement du PPR et dans l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 31 décembre 2008.

En bordure du domaine public routier départemental, toute opération doit prévoir, sur son terrain d'assiette, l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, des eaux usées traitées de l'assainissement non collectif.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration sur le terrain d'assiette dument motivée par une étude dédiée, il doit être procédé au stockage sur ledit terrain (noue, zone humide, mare, cuve...) et un exutoire pour le trop-plein pourra être envisagé vers le domaine public routier départemental.

A défaut, en cas d'impossibilité technique d'infiltration et de stockage sur le terrain d'assiette dument motivée par une étude dédiée, le rejet des eaux pluviales et, le cas échéant, des eaux usées traitées issues de l'assainissement non collectif pourra être envisagé avec un exutoire vers le domaine public routier départemental.

Quels que soient la nature de l'opération et les porteurs de projet, l'accord préalable du Département est requis avant tous travaux.

Les porteurs de projets sont tenus de communiquer au Département les éléments nécessaires pour que ce dernier puisse se prononcer (étude présentant la nature des sols, sa perméabilité, les surfaces imperméabilisées, le dimensionnement des ouvrages et les équipements envisagés, le débit de fuite demandé, etc.).

A l'issue de ces échanges, une permission de voirie sera délivrée par le Département.
Toutes les dispositions nécessaires devront être prises avant les demandes d'autorisations d'urbanisme.

Article N 5 - Caractéristique des terrains

Non fixé.

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

Dans toutes les zones naturelles, à l'exception des secteurs, *Ne*, *Nhc* et *Nj* :

Les constructions et installations seront implantées à l'alignement ou en recul minimum de 4m.

Dans le secteur *Ne*, les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics devront s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Dans le secteur *Nhc*, les constructions principales devront s'implanter dans le périmètre d'implantation obligatoire déterminé au document graphique.

En *Nj*, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 1 m.

Dans toutes les zones naturelles :

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux doivent être implantées à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ainsi que pour les voies désignées au S.Co.T, conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Conformément au règlement de Voirie Départementale, un retrait de 35 mètres de toute construction devra être respecté le long des RD579 et RD580.

Exception pour les extensions des constructions existantes, dans toutes les zones naturelles :

Des dispositions différentes que toutes celles-ci-dessus peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans toutes les zones naturelles, à l'exception des secteurs, Nc, Ne, Nhc et Nj :

MARGES DE RETRAIT

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives.

CONSTRUCTION SUR LIMITE SEPARATIVE

- Sont toutefois admis sur toutes les limites séparatives :
 - . Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.
 - . Les constructions à toiture double pente égale avec faîtage à 5 mètres maximum et égout à 3 mètres maximum.

En Nc, les constructions et installations pourront être implantées en limite ou en retrait minimum de 3 mètres.

Dans le secteur Ne, les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics devront s'implanter en limite ou suivant un recul minimal de 0,5 mètre.

Dans le secteur Nhc, les constructions principales devront s'implanter dans le périmètre d'implantation obligatoire déterminé au document graphique.

En Nj, les constructions et installations pourront être implantées en limite ou en retrait minimum de 1 mètres.

Dans toutes les zones naturelles :

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux devront être implantées en limite ou en retrait minimum de 0,50 mètre.

Exception pour les extensions des constructions existantes, dans toutes les zones naturelles :

Des dispositions différentes que toutes celles-ci-dessus peuvent être autorisées pour permettre l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée, sous réserve que cette extension n'amène pas la construction à être plus en désaccord avec les règles de l'article que la situation présente.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les constructions à destination d'habitation :

- les annexes seront entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction principale d'habitation ;
- les abris et serres seront entièrement implantés à l'intérieur d'une zone de 100m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction principale d'habitation ;
- la piscine non couverte sera entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40m mesurée à compter des murs extérieurs de la construction principale d'habitation.

Pour toutes les autres constructions et installations :

Non fixé.

Article N 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- *Nc, Ne et Nr* : 10 % de la surface de chaque unité foncière.
- *Nj* : 10 % de la surface de chaque unité foncière.
- *Na, Nb, Ni, Ng et Nt* : 30% de la surface de chaque unité foncière.
- *Nhc* : l'emprise maximum de la construction délimitée au document graphique de règlement.
- *Nx* : 60% de la surface de chaque unité foncière.

Dans le secteur *Ncn*, les constructions seront conformes à la législation (voir glossaire)

Article N 10 - Hauteur maximum

10.1 - DEFINITION ET MODE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

Voir définition et précisions sur la hauteur dans le glossaire, au début du présent Règlement.

10.2 - LIMITATION DES HAUTEURS

Elle ne pourra excéder 11 mètres.

Elle est portée à 20 mètres en *Nb*.

Elle est limitée à 3,50 mètres en *Nc* et *Ncn*.

La hauteur des installations est limitée à 10 mètres en *Ne*.

La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3 mètres en *Nj*.

Pour les constructions à destination d'habitation :

La hauteur des constructions principales d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 11 mètres au faîtage.

Les extensions des constructions principales d'habitation ne pourront présenter un nombre de niveaux, ni des hauteurs à l'égout du toit ou au faîtage, supérieurs à la construction principale. Toutefois, lorsque la construction principale possède des combles basses peu aménageables, un dépassement d'1,50m de ces hauteurs est toléré, sous réserve que cela n'ait pas pour effet de créer un niveau supplémentaire par rapport à la construction principale.

La hauteur des annexes, abris et serres est limitée à 3,5m à l'égout et 5,5m au faîtage. Ces constructions sont limitées à un niveau en rez-de-chaussée et ne peuvent présenter d'étage.

10.3 - EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension mesurée dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée,
- les ouvrages techniques de faible dimension.

Article N 11 – Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou l'ouvrage 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.

Des dispositions plus permissives que celles-ci-dessous pourront être admises pour les équipements publics et constructions, ouvrages et installation nécessaires à l'implantation des différents réseaux.

Règles applicables aux secteurs Na et Nb

11.1 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les matériaux de façade seront de couleur dominante sombre et mat. Ils pourront également présenter l'aspect du bois naturel non vernis.

Les couleurs plus vives seront toutefois autorisées dans les angles des constructions.

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.

11.2 - CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur haut, lorsqu'il est le prolongement de la construction, réalisé en matériaux destinés à rester apparents ou recouvert d'un enduit teinté dans la masse ou peint dans des teintes proches de la tonalité générale des constructions avoisinantes,
- soit d'une clôture ajourée (grillage sur potelets métalliques ou grille), sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive,
- soit d'une haie vive en Nb.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,50 mètres.

11.3 - ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.4 - DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Règles applicables à la zone N et aux secteurs Nhc, NI et Ng

11.5 - VOLUMES ET PERCEMENTS

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

La longueur des bâtiments ne doit pas dépasser 25 mètres sans décrochement de façade.

11.6 - PAREMENTS EXTERIEURS

Les façades des constructions principales seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages, bardage bois...), à défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

L'utilisation du blanc pur ou vif, des tonalités criardes, réfléchissantes ou brillantes sont interdites.

Les façades à colombages sont admises uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois... et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les façades.

Les constructions principales devront présenter une teinte qui se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

11.7 - TOITURES

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions principales seront composées d'un ou plusieurs éléments à versants symétriques, dont la pente sera comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées pour :

- les croupes qui respectent une pente au moins identique à celle des versants principaux de la toiture ;
- les toitures en chaume, au regard des contraintes techniques spécifiques de ce type de couverture ;
- les fenêtres de toit, les volumes de liaison construits ou de faible superficie, ainsi que les extensions mesurées, sous réserve que cela concerne au maximum un tiers de l'emprise au sol totale de la toiture de la construction principale ;

- la réfection à l'identique d'une construction ne respectant pas les règles de toiture ;
- les toits à la Mansart.

Les matériaux de couverture devront présenter l'aspect et le grain soit de la tuile plate de petite module 17 x 27 environ soit de l'ardoise naturelle 22 x 32 environ de teinte noir bleuté, soit du chaume.

Des aspects différents pourront toutefois être admis pour les réfections à l'identique ou en cas d'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les équipements publics ou bâtiments industriels lorsqu'ils sont admis dans la zone.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures en châssis de toit dans le plan des versants, soit par des fenêtres en pignon.

11.8 - LES ANNEXES ET ABRIS

Les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent.

Les toitures à un pan, à plusieurs pans et les toits terrasse sont autorisés. La pente de toit pourra être plus faible que celle des constructions principales. L'aspect vitré est autorisé.

Les abris devront présenter le grain et l'aspect du bois et ne comporter aucune fondation de type dalle, linéaire ou filante, à l'exclusion des plots de fondation des piliers ou poteaux nécessaires à la solidité de la construction.

11.9 - CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur.

11.10 - ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

11.11 - DIVERS

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

Règles applicables au secteur Nj

Les murs et façades des constructions présenteront l'aspect et le grain du bois naturel. Elles pourront être peintes.

Article N 12 - Stationnement

12.1 - PRINCIPES

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions et installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

- Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

. longueur : 5 mètres

. largeur : 2,30 mètres

12.2 - NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE A REALISER

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement par 60m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

Ces normes s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat.

Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser correspond aux besoins du projet. Il appartient au porteur de projet de justifier de ses besoins en termes de stationnement, qu'il s'agisse de l'accueil des clients ou usagers, que des nécessités liées au stationnement des véhicules du personnel. Le tableau ci-dessous est donné à titre indicatif.

Destination et nature de la construction	Nombre de place imposé.
Commerce	1 place par 40m ² de surface de plancher (au-delà de 200m ²)
Équipement	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Restaurant	1 place pour 10m ² de salle de restaurant
Bureaux	1 place par 40m ² de surface de plancher

12.3 - TRANSFORMATION DE LOCAUX EXISTANTS ET CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, ou de changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

12.4 - EXEMPTION EN CAS D'IMPOSSIBILITE TECHNIQUE

En cas d'impossibilité technique, le projet pourra être exempté de tout ou partie des règles de stationnement ci-avant. Il appartient au porteur de projet de justifier précisément de cette impossibilité technique, au regard des caractéristiques de la parcelle, du terrain, de l'accès, des constructions existantes, du site ou de son environnement.

En cas d'exemption, une solution intermédiaire pourra lui être demandée, comme l'aménagement des places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à proximité, l'acquisition de ces places dans un parc privé, ou l'obtention d'une concession dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant aux plans de zonages sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les défrichements sont interdits.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées d'essences locales.

Les essences résineuses sont interdites dans les haies, particulièrement l'utilisation des thuyas.

Une liste indicative et non exhaustive d'essences locales préconisées figure en annexe du présent Règlement. Les plantes invasives, telles que listées en annexe du présent Règlement, sont interdites.

Une superficie minimum de 70% du terrain sera traitée en pleine-terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Dispositions applicables aux unités foncières où une construction principale d'habitation est existante

Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues en bon état de conservation.

Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale.

Il sera planté au moins un arbre par tranche de 500m² de terrain, avec au minimum un arbre.