

# commune de Varaville

## plan local d'urbanisme

pièce n°03a

### Règlement écrit



#### ARRÊT PROJET

vu pour être annexé à la délibération  
du conseil municipal  
en date de 19 février 2020

le maire, **Joseph LETOREY**

POS élaboration	–	approuvée le 23 novembre 1981
POS révision	–	approuvée le 15 juillet 1991
PLU élaboration	–	approuvée le 23 novembre 2012

Modification simplifiée n°1	.....	28.04/2017
Déclaration de projet	.....	26.09/2018
Modification simplifiée n°2	.....	08.07/2019

## I. INTRODUCTION AU RÈGLEMENT

### ■ Champ d'application

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

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier à celles de ses articles L.151.1 et suivants et R.151.1 et suivants.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique, que complètent des Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour les secteurs visés sur le règlement graphique.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

### ■ Application du règlement eu égard à d'autres réglementations

#### > *Les servitudes d'utilité publique*

Les servitudes d'utilité publique sont opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Elles sont listées dans la pièce 4a dite SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE + ANNEXES DOCUMENTAIRES du PLU qui précise leur contenu ou lieu de consultation et pour celles le nécessitant, elles sont reportées sur le plan 4b dit PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE + ANNEXES DOCUMENTAIRES du PLU.

#### > *Les articles "d'ordre public" du règlement national d'urbanisme*

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 et suivants du Code de l'urbanisme à l'exception des articles dits "d'ordre public", qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal, nonobstant les dispositions du règlement du PLU :

- Article R.111-2 : permettant d'assurer la protection et la salubrité publique ;
- Article R.111-4 : permettant de protéger les vestiges archéologiques ;
- Article R.111-20 à R111-25 : définitions et procédures ;
- Article R.111-26 : permettant de protéger l'environnement ;
- Article R.111-27 : permettant de protéger le caractère et l'intérêt des lieux, des sites et des paysages.

#### > *Adaptations mineures*

- Articles L.152-3, L.152-4 et L.152-5 du Code de l'urbanisme ;

#### > *Autorisations des matériaux et procédés à visée environnementale*

- Principe : Article L.111-16 du Code de l'urbanisme ;
- Mise en œuvre : R.111-23 et R.111-24 du Code de l'urbanisme ;

#### > *Réciprocité des reculs entre constructions agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers*

- Article L.111-3 du Code Rural ;

#### > *Reconstruction après sinistre*

- En application de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la **reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié**, qui a été détruit ou démoli, est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf lorsque le règlement ci-après en dispose autrement, dans les zones de risques.

## > *Loi littoral : ses dispositions prévalent sur celles du PLU*

- Articles L.121-1 à L.121-22 et R.121-1 à R.121-43 du Code de l'urbanisme ;

## ■ **Rappel de dispositions particulières applicables sur le territoire communal**

### > *Droit de Prémption urbain*

- Le droit de préemption est applicable sur l'ensemble des zones urbanisées et urbanisables du PLU de la commune.

### > *Édification et modification de clôtures*

- La délibération du 6 avril 2012 prise en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, soumet à la procédure de déclaration préalable l'édification ou la modification de clôtures.

### > *Permis de démolir*

- Le permis de démolir est institué sur la commune :
  - au titre de l'article R.421-3 du Code de l'urbanisme sur l'ensemble de la zone UGd en application de la délibération du conseil municipal du 23 novembre 2012 ;
  - au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour les constructions ou ensembles de constructions remarquables désignées sur le règlement graphique.

## ■ **ARTICLE 4 : Application des règles dans le cas d'opérations d'aménagement ayant pour conséquence une division en jouissance ou en propriété**

### > *Article R.151-21*

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

## ■ **ARTICLE 5 : Lexique**

Les définitions qui suivent visent à faciliter la lecture du règlement.

Pour les termes qui disposent d'une définition dans un code (code de l'urbanisme, du tourisme, de l'environnement, etc.), la définition en application lors de la révision N°1 du PLU est rappelée ci-après pour information. Pour les autres termes, la définition donnée ci-après précise l'acceptation retenue pour l'application du règlement.

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

**Accès :** entrée/sortie d'une unité foncière depuis une voie de desserte ; elle peut se prolonger par une voie de desserte privée ;

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

**Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :** les professions libérales (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale, toutes les prestations de service qu'elles soient fournies par des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences de location, les showrooms, les agences de vente des services de téléphonie mobile, les salles de sports privées, les spa, ...

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

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

**Annexe** : construction secondaire, qui apporte un complément à la fonctionnalité de la construction principale. Elle a vocation à accueillir des usages secondaires dans le cadre de la destination principale. Elle doit être implantée à proximité afin de marquer un lien d'usage.

*Nota : On considérera que les constructions accolées à la construction principale, sont des extensions et non des annexes.*

**Artisanat (voir commerce de détail)** : on distinguera l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens ou de services nécessitant une boutique (boulangerie, boucherie, cordonnerie, salon de coiffure, ...) qui sera assimilé au commerce de détail, des autres activités artisanales (professionnels du secteur du bâtiment et des travaux publics, carrossier,... ) qui seront assimilées pour ce règlement, aux activités industrielles.

**Attique (étage en attique)** : dernier étage d'une construction construit avec un retrait permettant la réalisation d'une terrasse. Pour être pris en compte dans le calcul des hauteurs, le retrait périphérique entre le nu du mur des étages inférieurs et celui de l'étage en attique aura une largeur d'au moins 1,5m, sur l'essentiel du pourtour de la construction ;

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

**Bâtiment** : Un bâtiment est une construction couverte et close.

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

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

**Clôture à claire voie** : clôture composée de tout dispositif (lisses horizontales, balustres, barreaudage verticaux droits, etc.) visant à obstruer la vue est dit à claire-voie si les jours représentent au moins la moitié de la surface du plan de la clôture.

**Clôture perméable** : sont ainsi qualifiées, les clôtures qui ne s'opposent pas à la continuité des milieux naturels et donc au passage des espèces qui les habitent (flore / petite faune).

**Combles** : Ensemble formé par la couverture et la charpente d'un bâtiment ; Par extension, volume compris entre le dernier plancher haut et la toiture ;

**Commerce de détail / commerce de gros** : sont appelés "commerces de détail" les magasins où s'effectuent essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique. Ainsi, entrent dans cette catégorie, les commerces de proximité, supermarchés et hypermarchés mais aussi, les points de retraits par la clientèle d'achats effectués par internet ou organisés pour l'accès automobile ("drive"), l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangerie, épicerie, ...) ainsi que les commerces de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail (vente d'objets d'occasion, brocantes, dépôts-ventes, ...).

**Construction** : une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. En l'absence de dispositions spécifiques, le terme vise aussi les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : pour cette notion qui n'est pas définie par le Code de l'urbanisme, on prendra en compte les constructions et installations concernant :

- les administrations publiques,
- les services d'incendie, de secours, de sécurité,
- l'accueil collectif des enfants (temps scolaire ou périscolaire),
- l'enseignement collectif (y compris les locaux affectés à la recherche),
- la justice, la police, la santé, l'action sociale, l'aide à l'emploi,
- les structures d'hébergements financées par l'État (foyer-logement pour différents publics),
- les équipements sportifs, culturels, ou récréatifs (dont locaux pour associations, salle des fêtes, etc.) financés par des fonds publics,
- les lieux de culte,
- les parcs d'exposition, locaux pour foire, etc.
- les infrastructures de réseaux ou les services urbains (dont logistiques) ;

Ainsi, en font partie : une maison de retraite, mais pas une résidence-service, une maison médicale, mais pas un cabinet médical, etc.

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

**Défrichage** : toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ; ils sont interdits dans les espaces boisés classés ;

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

**Densité** (R.111-21 du Code de l'urbanisme) : la densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

**Égout du toit** : ligne basse du pan de toiture ;

**Équipement public ou d'intérêt collectif** : on désigne ainsi l'ensemble des bâtiments et des installations qui permettent d'assurer à une population les services collectifs dont elle a besoin. On distingue deux grandes familles d'équipements publics ou d'intérêt collectif :

- **Les équipements de superstructure** que sont les bâtiments à usage collectif ;
- **Les équipements d'infrastructure** qui comprennent les aménagements et installations nécessaires à la desserte par les voies, canalisations ou réseaux pour les besoins des communications, de l'énergie ou de l'hydraulique (eaux pluviales, eaux usées, ...) ; ils comprennent aussi les espaces et installations pour les parcs, jardins, cimetières ou le traitement des déchets.

**Emprises publiques (voir voies)** : espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public (voies ferrées ou de tramways, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins ou parcs publics, places publiques, ...).

# Introduction

**Emprise au sol (article R.420-1 du Code de l'urbanisme) :** L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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

**Extension :** agrandissement d'une construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante ;

**Extension limitée :** inférieure à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ;

**Existant(e) :** qui a été autorisé antérieurement à la date d'approbation de la présente révision du PLU. Ainsi, une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Faîtage :** ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture ;

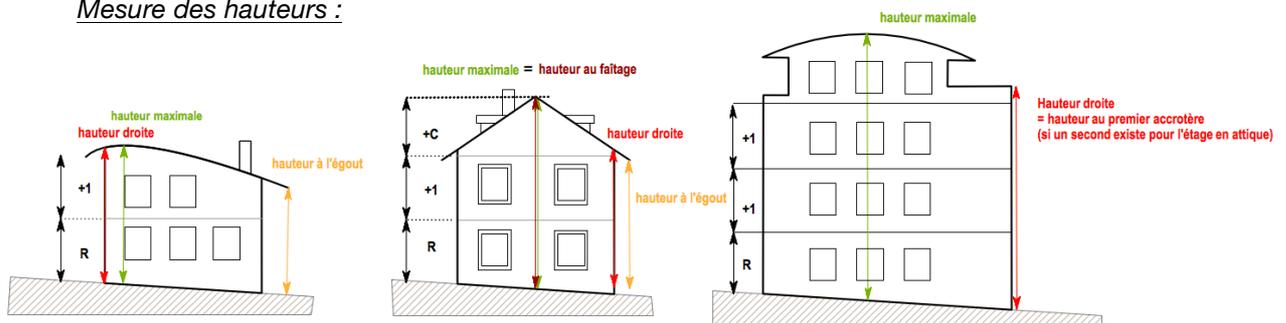
## **Hauteur des constructions (mode de calcul) :**

La hauteur d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et le point le plus bas situé à la verticale de ce point. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande.

Le point le plus haut correspond au faitage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques de faible emprise (cheminées, antennes, garde-corps non plein, ouvrages pour cabines d'ascenseurs, chaufferies, climatisation, etc.) sont exclues de ce calcul.

Dans les zones inondables ou submersibles, pour tenir compte de la cote minimale prescrite pour le plancher des différents locaux, la hauteur des constructions est mesurée par rapport à cette cote de référence.

## Mesure des hauteurs :



Expression en nombre de niveaux: on désigne par "niveau" toute différence de hauteur qui existe dans l'enveloppe de la construction et qui est supérieure à 1,80 m entre deux planchers superposés ;

Hauteur droite : Elle est mesurée au nu de la façade, du sol au point de rencontre (matérialisé ou non) avec le nu de la toiture ou en cas de toiture terrasse, le haut du premier acrotère ;

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

**Hôtel** (article R.311-5 du Code du tourisme) : l'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes. On désigne par "résidence hôtelière", les hôtels qui louent des appartements ;

**Installations** : elles se distinguent des constructions. Ce sont des structures qui se distinguent des constructions en cela que l'on ne les habite ou ne les occupe pas : pilonnes, éoliennes, cheminées, silos, chaufferies ou postes de transformations électriques, canalisations, etc.

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

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

**Limite de secteur / limite de zone** : le PLU compte quatre types de zones (U, AU, A et N) ; chacune fait l'objet d'un règlement. Elles peuvent comprendre des secteurs, qui disposent de règles spécifiques en plus des règles générales applicables à la zone : UGa, UGb, etc.

**Local accessoire** : il fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe ou une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Il est réputé avoir la même destination ou sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante, etc.

**Lot** : parcelle issue d'un terrain loti ;

**Lotissement** (article L.442-1 du Code de l'urbanisme) : Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ;  
*Nota : L'article R.442-1 du Code de l'urbanisme précise les exceptions à cette règle.*

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

**Résidence mobile de loisirs (Mobil Home)** (R.111-33 du Code de l'urbanisme)

Est regardé comme une résidence mobile de loisirs, un véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être déplacé par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

**Résidence service**

La résidence service est un ensemble immobilier composé de logements et de locaux pour des services communs (Accueil, blanchisserie, locaux de restauration, de récréation, etc.). L'acquisition des logements peut y faire l'objet d'un statut fiscal dérogatoire. On distingue : les résidences étudiantes, séniors, de tourisme, etc.

**Résidence de tourisme** (article D.321-1 du code du tourisme) :

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

Elle entre dans la catégorie « hôtellerie ».

**Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (dit STECAL)**

Ce type de secteur délimité en zone N ou A résulte de l'application des dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme : *"Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

*1° Des constructions ;*

*2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

*3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. (...)"*.

**Surface de plancher** : elle est définie à l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme.

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

**Unité foncière ou terrain** : bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire ;

**Véranda** : construction légère, largement vitrée accolée à une façade ou un pignon.

**Voie** : ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des véhicules. La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique sur l'espace public ou des espaces communs.

Elle comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Les voies cyclo-pédestres désignent les voies dont la largeur et le revêtement de sol sont adaptés au passage des piétons et des cyclistes.

### Présentation de la zone

La zone « **urbaine générale** » dite **UG** regroupe les quartiers d'habitat de la commune au sein desquels, les activités (dont des commerces et services) ou les équipements qui sont compatibles avec cette destination dominante peuvent être accueillis dans les conditions fixées par le règlement.

**Elle est divisée en secteurs qui autorisent et organisent la mixité fonctionnelle et l'évolution des formes urbaines en fonction de leur capacité d'accueil, de leur situation urbaine ou environnementale :**

- **Le secteur UGa**, est situé au centre du Home. L'urbanisation pourra y être plus importante que sur le reste des quartiers d'habitat vu sa desserte et sa proximité avec les principaux équipements et services à la population de la commune ;
- **Les secteurs UGb** comprennent des quartiers plus ou moins denses, composés essentiellement de logements individuels, où le règlement organise la densification et l'évolution du bâti, en cohérence avec leur capacité d'accueil ;
- **Les secteurs UGc** regroupent des quartiers plutôt moins denses que les précédents où le règlement organise la densification et l'évolution du bâti, en cohérence avec leur capacité d'accueil et la préservation de leur cadre paysager, parce qu'ils sont situés dans les espaces proches du rivage, parce qu'ils sont largement arborés, ou parce qu'ils bordent la zone inondable ;
- **Les secteurs UGd** regroupent des quartiers très peu denses composés de grandes propriétés avec des parcs ; ils appartiennent souvent au patrimoine balnéaire de la Côte Fleurie. Le règlement organise une stricte maîtrise de leur constructibilité pour assurer la protection des espaces non-bâties de la frange littorale, des parcs et boisements ou du patrimoine bâti ;

A ces secteurs où dominent les logements ou hébergements, s'ajoutent :

- **Le secteur UGs ("s" comme "service")** au centre du Home, qui est réservé aux équipements collectifs, commerces et activités de service, vu la pression résidentielle et touristique qui rend leur implantation difficile malgré les besoins et vu la présence de la salle des fêtes communale ; en conséquence la création de logements ou hébergements y est interdite ;
- **Les secteurs UGr ("r" comme "récréatif")** seront réservés à des équipements collectifs ou à des activités de loisirs (qu'ils soient publics ou privés, marchands ou non marchands).

**Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :**

- qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'elles sont précisées aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
  - qui résultent des servitudes d'utilité publique, et en particulier du Plan de Prévention des Risques Littoraux,
- seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.**

### Règlement de la zone

#### I- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

##### Article UG1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau ci-dessous précise les destinations et sous-destinations interdites par secteur.  
A = autorisé ; I = Interdit ; sc : sous conditions (voir ci-après article UG2)

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	UGa	UGb	UGc	UGd	UGs	UGr
Exploitation agricole et forestière	I	I	I	I	I	I
Activité industrielle	I	I	I	I	I	I
Entrepôt	I	I	I	I	I	I
Commerces de gros	I	I	I	I	I	I
Artisanat et commerce de détail	A	A	A	A	A	I
Restauration	A	A	A	A	A	I
Hébergement hôtelier	A	A	A	A	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	A	A	A	A	A	Asc
Bureau / centre de congrès et d'exposition / cinéma	A	A	A	A	A	A
Équipements d'intérêt coll. ou services publics	A	A	A	A	A	A
Logements / hébergements	A	A	A	A	I	I

##### Sont de plus interdits :

- Le défrichement des espaces boisés classés en application des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ainsi que tout changement de l'affectation du sol qui serait de nature à compromettre leur conservation ;
- Tout changement au profit de destinations ou de sous-destinations non autorisées dans le secteur ;
- Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles avec le voisinage résidentiel, lorsqu'il existe, du fait des risques, nuisances et flux de poids lourds qu'elles supposent ;
- En zone inondable :
  - o l'enterrement d'ouvrages de stockage de fuel, de gaz (ou de toute autre matière potentiellement dangereuse ou polluante) ; ils seront établis au moins 0,5 m au dessus de la côte des plus hautes eaux connues ;
  - o la reconstruction à l'identique après un sinistre du à l'inondation ou la submersion ;
  - o les constructions non autorisées en UG2.

- Dans les secteurs "D'ESPACES VERTS À CONSERVER" délimités sur le règlement graphique, toutes constructions à l'exception des ouvrages de petite dimension nécessaires aux équipements d'infrastructure public ou d'intérêt collectif, s'ils sont intégrés dans le paysage du secteur.

### **Article UG2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

- Seuls les aménagements, les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont destinés à des usages compatibles avec les risques et nuisances acceptables dans des quartiers urbains sont autorisés ;
- Sauf en zone inondable : les sous-sols enterrés sont autorisés, s'ils sont techniquement adaptés à la présence d'eau à faible profondeur ;
- Dans les zones inondables : seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées ; elles le sont sous réserve d'être établies à une cote de plancher au moins égale à celle de la construction existante et sous réserve qu'elles ne permettent pas une augmentation de la capacité d'accueil (en nombre de logements) ;
- Dans les zones situées en dessous du niveau marin de référence (zone verte au projet de PPRL annexé au règlement) :
  - o les constructions devront avoir un niveau de plancher du rez-de-chaussée implanté à 0,2 m au-dessus de la cote de référence ;
  - o les ouvrages techniques (chauffage ; ascenseurs, etc.) ne pourront être implantés en-dessous de la cote de référence ;
  - o les réseaux collectifs d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être équipés de clapets anti-retour et les regards sur les réseaux devront être équipés de tampons verrouillables.

#### **RAPPEL :**

RAPPEL : Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles mentionnés sur le règlement graphique, tout projet de construction ou d'aménagement devra de plus être compatible avec leurs orientations.

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 2,5 m), telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnés sur la carte publiée sur Géorisques (reportés pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

Zones humides : lorsque des zones potentiellement humides sont repérées par l'atlas de la DREAL, une délimitation sera réalisée et les dispositions prévues par le Code de l'environnement seront appliquées, au projet de construction ou d'aménagement .

### **Article UG3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Aucune disposition spécifique.

## II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### Article UG4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### UG 4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*Pour le mode de calcul des hauteurs : voir le lexique en introduction du règlement*

##### 1° - En secteur UGa et UGs :

Les constructions auront une hauteur droite maximale de 9,5 m et une hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 13 m.

##### 2° - En secteur UGb, UGc, UGd et UGr :

Les constructions auront une hauteur droite maximale de 6,5 m et une hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 10 m.

3°- Cependant, lorsqu'un terrain présente un décaissement important pas rapport aux terrains voisins, les constructions pourront avoir une hauteur au moins égale à celles implantées en mitoyenneté.

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

#### UG 4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES

*Les dispositions du règlement écrit ou graphique ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui sont implantés en fonction de leurs nécessités techniques.*

*Les constructions et installations respectent les dispositions portées sur le règlement graphique, en l'absence de prescriptions, les dispositions suivantes s'appliquent :*

Les constructions ou extensions de constructions sont implantées :

- à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 4 m, sauf en bordure de l'avenue Coty, de l'avenue du Général Leclerc, de l'avenue des Devises et de la Rue de la Libération, où ce recul est porté à 5 m ;
- à une distance de l'alignement des chemins et pistes cyclables au moins égale à 2 m ;
- à une distance des berges de canaux au moins égale à 10 m ; Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.

De plus :

- La partie d'une nouvelle construction ou l'extension d'une construction existante qui est destinée à l'accueil d'un garage avec une porte ouvrant côté rue, sera implantée avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement afin de permettre le stationnement d'un véhicule léger devant la porte.

Cependant :

- L'extension limitée d'une construction qui existe avant l'entrée en application de la révision du PLU et qui ne respecte pas les dispositions précédentes, est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.

### UG 4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations respectent les dispositions portées sur le règlement graphique (en particulier le long du littoral) ; en l'absence de prescriptions, les dispositions suivantes s'appliquent :

Les constructions sont implantées :

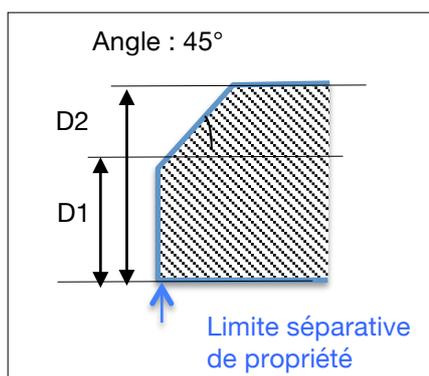
- à une distance des berges des canaux au moins égale à 10 m ; Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.
- à une distance d'une limite séparative de propriété au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de propriétés avec un minimum de 2 m.

*Cette disposition ne préjuge pas des reculs qui pourraient résulter d'autres réglementations pour des raisons de sécurité ou de salubrité publique.*

Cependant :

- est autorisée en limite séparative de propriété, l'implantation d'une construction ou d'une extension de construction, dès lors qu'elle ne conduit pas (sur plusieurs limites séparatives) à un linéaire bâti le long de la limite qui soit supérieur à 15 m

et que son volume s'inscrit dans le gabarit suivant :



D1 : hauteur droite maximale : 3m  
D2 : hauteur au faitage maximale  
dans la bande de recul /maximum 5m

Si la construction vient s'implanter en adossement à une construction préexistante sur le fond voisin, alors un dépassement de hauteur est autorisé dans la limite de l'héberge de la construction mitoyenne.

- l'extension limitée d'une construction qui existe avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respecte pas les dispositions précédentes (sauf celle concernant la longueur implantable en limite séparative) dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

*Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui sont implantés en fonction de leurs nécessités techniques.*

### UG 4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus élevée des deux, avec un minimum de 4 m.

Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m entre une annexe dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 3m et sa construction principale, ou entre deux annexes

dont les hauteurs à l'égout ou à l'acrotère sont inférieures à 3 m, sous réserve, dans les deux cas, que les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- entre une construction et une piscine ou une terrasse : il n'est retenu aucun recul minimal ;
- entre une construction et un local accessoire de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (type abris de jardin) ; ce dernier ne pourra alors ni être étendu ni bénéficier d'un changement de destination ;
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

### Article UG5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

#### UG 5.1 VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

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

En UGc : L'emprise au sol des constructions destinées à du logement est limitée à 25% de la superficie totale de l'unité foncière. Celle des autres destinations est limitée à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

En UGd : L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

Cependant, sur les unités foncières existantes avant l'entrée en application de la révision du PLU, les extensions ou annexes des constructions existantes pourront augmenter (en une ou plusieurs fois) la surface de plancher ou, en l'absence de décompte d'une surface de plancher, l'emprise au sol, sur la parcelle d'un maximum de 50 m<sup>2</sup> (nonobstant la règle précédente).

En UGr : L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

En UGs : L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

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

#### UG 5.2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les principaux matériaux de construction visibles présenteront *des teintes similaires* à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge : le bois gris naturel, peint, ou teinté brun foncé, l'ardoise avec les teintes grises ou bleu-grisés, la terre cuite rouge foncé (brique ou tuile plate), le torchis ocre ou blanc cassé, la pierre de Caen.

Pour les constructions à colombages : les colombages, les menuiseries et les huisseries pourront être colorés à la façon traditionnelle avec ces couleurs sombres ou pastel.

Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit, soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur reprendra les couleurs des matériaux traditionnels du Pays d'Auge (voir ci-dessus).

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant (visuel et sonore) dans le respect de la quiétude du voisinage (adaptation des couleurs de toiture à la couleur des panneaux, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, ...).

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

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Pays d'Auge est interdit.

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière.

Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin. Ainsi, les ouvrages techniques disposées en toiture (groupe de ventilation, ouvrage pour ascenseur, etc.) devront être intégrés à l'architecture du bâtiment.

**> Dispositions supplémentaires pour les secteurs UGd et les constructions repérées sur le règlement graphique pour leur intérêt architectural, culturel ou historique : voir UG 5.4**

### UG 5.3 CLOTURES

Leur hauteur totale est limitée à 2 m ;

Une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé).

Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- une haie ;
- un grillage de couleur neutre doublé d'une haie ;
- un ouvrage à claire-voie ou de type "haras" à poteaux et lisses horizontales, aspect bois ou de couleur neutre (blanc, gris moyen, vert foncé, ...) ;
- sauf en bordure de l'espace agricole ou naturel : d'un muret d'une hauteur maximale de 0,8 m (il pourra être surmonté ou doublé d'un des dispositifs précédents jusqu'à un maximum de 2 m) ;
- de porches ou portail, y compris les ouvrages de maçonnerie les prolongeant dans la zone d'accès (jusqu'à un maximum de 2 m) ;

Les autres clôtures pleines sont donc interdites pour préserver la transparence écologique.

Cependant, dans les ensembles d'architecture traditionnelle, lorsqu'ils contribuent à la qualité architecturale et paysagère, les murs en pierres ou briques apparentes seront conservés et restaurés, de même que les clôtures et portails de fer forgé, ou faits de barreaudage de bois ouvragés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Ils pourront être prolongés dans la même facture.

Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limites séparatives dans le cadre fixé par les dispositions suivantes ; il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de la division en propriété ou en jouissance.

*Rappel : dans la bande de recul le long des berges des rivières et canaux, les clôtures sont interdites.*

### UG 5.4 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Les bâtiments et ensemble de bâtiments désignés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ou situés en secteur UGd font l'objet de mesures spécifiques :

- Leurs aménagements ou leurs extensions respecteront leur caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements, et les associations de matériaux et de teintes.
- Le caractère des façades des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque, sera respecté (ordonnancement des ouvertures ou des volumes annexes, continuité des éléments de décoration ou d'habillage, etc.). Le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque ceux-ci sont altérés, leur remise en état. La modénature et les accessoires des constructions (frontons, corniches, bandeaux, pilastres

d'angles, souches de cheminées, entourages de baies, soubassements, faîtières, girouettes, etc.), les colombages ainsi que les lucarnes seront ainsi conservés et restaurés ou refaits dans le même esprit.

- Les modifications apportées à leur architecture et à leur implantation préserveront l'harmonie de leur insertion dans leur site, en prenant en compte les éléments d'accompagnements paysagers (parcs, alignements, etc.).
- Les extensions et annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale.

> *Tout projet de démolition est soumis au permis de démolir.*

> *Tous les travaux qui ne sont pas soumis à permis de construire devront être précédés d'une déclaration préalable.*

### UG 5.5 PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition spécifique.

### Article UG6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### UG 6.1 PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

Les haies seront constituées d'essences locales.

> *Voir Guide technique en annexe*

En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures sont écologiquement perméables.

Les clôtures vertes sont constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales. Les essences à pousse rapide (troène, laurier-palme, thuya, .etc.) sont interdites.

#### 1° - Obligation de planter :

- Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales ;
- Il sera planté deux arbres par tranche (pleine) de 300 m<sup>2</sup> d'unité foncière ;
- Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum de deux arbres pour 6 places de stationnement ;
- Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des canaux et des voies seront plantés ;
- Les aires de stationnement présentes en bordure des voies seront bordées de bosquets d'arbres ou de haies basses ;
- Les parcelles recevant de l'habitat ou de l'hébergement hôtelier (résidence hôtelière ou résidences de tourisme) comprendront une surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable au moins égale à :
  - En secteur UGa : 15 % de la superficie de l'unité foncière ;
  - En secteur UGb : 30 % de la superficie de l'unité foncière ;
  - En secteur UGc, UGd et UGr : 50 % de la superficie de l'unité foncière ;
  - En secteur UGs : pas de disposition retenue ;

*Dans ce calcul, seront pris en compte les aires de stationnement ou de service non imperméabilisées (type EVERGREEN, ...), mais pas les toitures végétalisées. Ces espaces seront plantés d'arbres.*

*Rappel pour prise en compte :*

*Les haies ont moins de deux mètres de hauteur et sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.*

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

### **UG 6.2 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE**

Les espaces boisés existants ou à créer, localisés sur le règlement graphique, et classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, ne peuvent faire l'objet de défrichement. Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de la Déclaration préalable.

Les talus et fossés existants en limites séparatives de propriétés ou en bordure de voie seront conservés. Lors d'un élargissement de voie, ils devront être reconstitués en recul afin de préserver leur fonctionnalité.

Les mares et canaux : ils seront conservés ou remplacés par des ouvrages ayant les mêmes fonctionnalités hydraulique et écologique si leur suppression s'avérait indispensable.

Les haies existantes en bordure de voie seront conservées ; si elles ne sont pas classées (en application des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme), elles pourront être reconstituées en recul lors de l'élargissement de la voie, et être ponctuellement arrachées lors de la création d'un accès ou si la sécurité des échanges le justifie.

### **Article UG7 – Stationnement**

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

La dimension minimale d'un emplacement pour véhicule léger sera de 5,00m x 2,50m rectangulaire (sauf stationnement en épis pour lequel la longueur sera adaptée).

Dès que possible, les places de stationnement seront mutualisées entre destinations ayant des temps d'occupation différents.

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci-dessous. Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L.111-19, L.111-20, L.151-35, L.151-36).

#### **STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES**

Constructions à usage de logement :

- 1 place de stationnement par logement dont la superficie est inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement dont la superficie est au moins égale à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

*Pour être prise en compte, les places requises seront aménagées en aérien, sur un espace non-clos de façon à permettre le stationnement en dehors de la voie publique devant l'éventuel clôture. Cette disposition ne s'applique pas aux parkings collectifs ;*

Hôtel, résidence de tourisme ou résidence hôtelière : 1 place de stationnement pour 2 chambres ou unités d'hébergement. *On arrondira au nombre supérieur.*

Résidence-service : 1,5 place de stationnement par appartement. *On arrondira au nombre supérieur.*

Autres activités ou équipements : les surfaces de stationnement exigibles seront déterminées en fonction de leur nature, de leur fréquentation (et de ses variations) et de la disponibilité sur l'espace public.

### STATIONNEMENT DES CYCLES

Les opérations d'aménagement et de constructions visant à la réalisation d'au moins 10 logements (ou unités d'hébergement hôtelier) prévoiront une aire de stationnement équipée pour le stationnement des cycles sur les espaces communs.

## III - Équipements et réseaux

---

### Article UG8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 3 m (qui pourra être supérieur dans les virages, en tant que besoin). S'il est destiné à la desserte de plus de trois logements ou s'il a plus de 50 m de longueur, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous).

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

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

#### VOIRIE

Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'usage et de l'importance du trafic à venir.

Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

Les nouvelles rues ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6 m (y compris le passage des piétons).

Les chemins pédestres ou cyclables auront une largeur minimale de 3 m.

Les nouvelles rues en impasse seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

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

### Article UG9 - Desserte par les réseaux

#### UG 9.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

#### UG 9.2 EAUX USÉES

Le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

*Rappel : Il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique qui prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.*

### **UG 9.3 EAUX PLUVIALES**

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les eaux pluviales seront infiltrées sur l'unité foncière. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif est limité à sa capacité.

L'aménageur ou le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, les aménagements appropriés et proportionnés permettant leur évacuation dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant le rejet.

À l'exception de ceux désignés sur le plan, les fossés et canaux ne peuvent être busés que pour permettre le passage et ceci seulement sur la largeur de ce passage.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **UG 9.4 ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES**

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

### **UG 9.5 COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES**

Les aménageurs disposeront dans les voies nouvelles, les ouvrages nécessaires au raccordement en souterrain, au réseau de desserte numérique très haut débit, en cohérence avec la programmation départementale.

### **Article UG10 – Ordures ménagères**

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

*Cette disposition ne s'applique pas à une unité foncière recevant un logement individuel.*

### *Présentation de la zone*

Sont classés en **zone UT pour « zone urbaine touristique »**, les terrains pouvant recevoir des hébergements légers de loisirs (parcs résidentiels de loisirs – PRL ou terrains de camping-caravaning) ainsi que des aires équipées pour le stationnement de camping-car, et ce à l'exclusion de toute autre destination.

A l'échelle du territoire communal, il s'agit plus précisément :,

- Des parcs résidentiels de loisirs Pasteur et Cottage Fleuri à l'ouest du Home ;
- Du parc résidentiel du Camping le Toucan situé à l'est du Home.

**Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :**

**- qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'elles sont précisées aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme,**

**- qui résultent des servitudes d'utilité publique et en particulier, du Plan de Prévention des Risques Littoraux,**

**seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.**

# Règlement de la zone

## I- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

---

**Article UT1** - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdits :

- Les constructions et aménagements destinés à l'habitation, aux exploitations agricoles et forestières, ainsi qu'à toutes activités économiques à l'exception de celles visées en UT2 ;
- Le changement de destination au profit d'activités qui ne sont pas autorisées en UT2.

**Article UT2** – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont autorisés sous les conditions suivantes :

- Les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation de terrains de camping-caravaning ou parcs résidentiels de loisirs (constructions et installations techniques, d'accueil, d'animation, pour les sports ou pour les loisirs, etc.) ;
- La création d'un logement s'il constitue un local accessoire, nécessaire à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées ;
- Les équipements ou infrastructures publics ou d'intérêt collectif compatibles avec l'occupation principale de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux équipements d'infrastructure et aux aménagements paysagers public ou d'intérêt collectif ;

**De plus :**

Sauf en zone inondable : les sous-sols enterrés sont autorisés s'ils sont techniquement adaptés à la présence d'eau à faible profondeur ;

Dans les zones inondables, seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées ; elles le sont sous réserve d'être établies à une cote de plancher au moins égale à celle de la construction existante et sous réserve qu'elles ne permettent pas une augmentation de la capacité d'accueil (en nombre de logements) ;

Dans les zones situées en dessous du niveau marin de référence (zone verte au projet de PPRL annexé au règlement) :

- les constructions devront avoir un niveau de plancher du rez-de-chaussée implanté à 0,2 m au-dessus de la cote de référence ;
- les ouvrages techniques (chauffage ; ascenseurs, etc.) ne pourront être implantés en-dessous de la cote de référence ;
- les réseaux collectifs d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être équipés de clapets anti-retour et les regards sur les réseaux devront être équipés de tampons verrouillables.

### RAPPEL :

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 2,5 m), telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Zones humides : lorsque des zones potentiellement humides sont repérées par l'atlas de la DREAL, une délimitation sera réalisée et les dispositions prévues par le Code de l'environnement seront appliquées, au projet de construction ou d'aménagement .

### Article UT3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique.

## II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### Article UT4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### UT 4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*Pour le mode de calcul des hauteurs : voir le lexique en introduction du règlement*

Les constructions auront une hauteur droite maximale de 6 m et une hauteur maximale au faitage de 11 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### UT 4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES

Les constructions seront implantées à une distance :

- de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 10 m.
- de l'alignement des autres voies (pédestres ou cyclables) au moins égale à 5 m.
- des berges des canaux, au moins égale à 10 m ; Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux infrastructures ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

#### UT 4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés doit être au moins égale à 10 mètres. Cette distance peut être réduite jusqu'à 3 m pour les résidences mobiles de loisirs ou les habitations légères de loisirs.

Toute construction ou résidences mobiles de loisirs est implantée à une distance des berges des canaux au moins égale à 10 m ; Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux infrastructures ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

### **UT 4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Aucune disposition spécifique.

## **Article UT5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

### **UT 5.1 VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ**

L'emprise au sol des constructions et des résidences mobiles de loisirs ou des habitations légères de loisirs restera inférieure à 20% de la superficie de l'unité foncière dans la zone.

Dans ce calcul, la superficie des terrasses qui prolongent les résidences mobiles de loisirs ou les habitations légères de loisirs n'est pas prise en compte.

### **UT 5.2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

Chaque projet d'aménagement justifiera de l'harmonie générale créée entre les constructions et les habitations légères de loisirs ou les résidences mobiles de loisirs présentes sur le site, en proposant une gamme de couleurs et de matériaux compatible avec le paysage urbain et rural environnant.

Ainsi :

- Les couleurs vives sont interdites ;
- Les toitures seront de couleur sombre ;

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant (visuel et sonore) dans le respect de la quiétude du voisinage (adaptation des couleurs de toiture à la couleur des panneaux, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, ...).

### **UT 5.3 CLOTURES**

Leur hauteur est limitée à 2 m.

Elles seront constituées soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de couleur neutre, soit d'un dispositif de type "haras" à poteaux et lisses horizontales en bois naturel ou réalisé en tout autre matériau de couleur neutre qui pourra être doublé d'une haie.

### **UT 5.4 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI**

Aucune disposition spécifique.

### **UT 5.5 PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Aucune disposition spécifique.

### **Article UT6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

#### **UT 6.1 PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS**

La surface non-imperméabilisée ou plantée sera au moins égale à 70% de la superficie de l'unité foncière. *Dans ce calcul, seront pris en compte les aires de stationnement ou de service non imperméabilisées (type EVERGREEN, ...), mais pas les toitures végétalisées.*

Pour les haies, seules les essences locales sont autorisées. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont interdites.

*> La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.*

*> Voir Guide technique en annexe*

En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures seront écologiquement perméables.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions les plus imposantes.

#### **UT 6.2 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE**

Aucune disposition spécifique.

### **Article UT7 – Stationnement**

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

## **III - Équipements et réseaux**

---

### **Article UT8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements de la zone et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique, en particulier lors des manœuvres d'entrée et de sorties des grands véhicules qui fréquentent la zone.

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

### **Article UT9 - Desserte par les réseaux**

#### **UT 9.1 EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

### UT 9.2 EAUX USÉES

Le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

### UT 9.3 EAUX PLUVIALES

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière sera privilégiée. Le raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existe, est limité à sa capacité.

L'aménageur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant le rejet.

À l'exception de ceux désignés sur le plan, les fossés et canaux ne peuvent être busés que pour permettre le passage et ceci seulement sur la largeur de ce passage.

### UT 9.4 ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

### UT 9.5 COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Aucune disposition spécifique.

### Article UT10 – Ordures ménagères

Chaque activité comprendra une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'unité foncière.

### *Présentation de la zone*

**La zone « à urbaniser » dite 1AU** est une zone destinée à l'extension urbaine de la commune de Varaville. Elle pourra recevoir des logements et tous commerces, équipements ou services compatibles avec sa destination dominante, l'habitation.

Elle pourra être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Voir les OAP / Pièce 2b du PLU) et le règlement qui suit.

**On distingue :**

- **Un secteur 1AUa** destiné à l'extension du Home ; il est ouvert à l'urbanisation sous réserve de la disponibilité de la capacité de traitement des eaux usées correspondant à sa capacité d'accueil et de la prise en compte des zones humides qu'il pourrait comprendre ;
- **Un secteur 1AUb** destiné à l'extension du bourg.

**Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :**

- qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'elles sont précisées aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

- qui résultent des servitudes d'utilité publique et en particulier, du Plan de Prévention des Risques Littoraux,

seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

### Règlement de la zone

#### ***I- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités***

---

**Article 1AU1** - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles avec le voisinage résidentiel, lorsqu'il existe, du fait des risques, nuisances et flux de poids lourds qu'elles supposent. Soit en particulier :
  - o les constructions destinées à des activités d'entreposage, de commerce de gros, d'industrie ou d'agriculture ;
  - o les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisés en 1AU2 ;
- L'enterrement d'ouvrages de stockage de fuel, de gaz (ou de toute autre matière potentiellement dangereuse ou polluante) ;

**Article 1AU2** – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

**Toute opération d'aménagement ou de construction devra être compatible avec les OAP qui complètent le règlement, pour être autorisée.**

L'ouverture à l'urbanisation n'est possible pour une opération d'aménagement ne couvrant qu'une partie de la superficie d'un secteur, que si elle ne compromet ni ne renchérit l'urbanisation du reste du secteur (ce qui exclut le détachement de lots en limite de secteur).

Les équipements ou infrastructures publics ou d'intérêt collectif sont autorisés s'ils sont compatibles avec la destination à venir de la zone.

Les sous-sols enterrés ne sont autorisés que s'ils sont techniquement adaptés à la présence d'eau à faible profondeur.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés s'ils sont nécessités par des ouvrages publics ou d'intérêt collectif d'intérêt sécuritaire, écologique ou paysager.

Dans les zones situées en dessous du niveau marin de référence (zone verte au projet de PPRL annexé au règlement) :

- o les constructions devront avoir un niveau de plancher du rez-de-chaussée implanté à 0,2 m au-dessus de la cote de référence ;
- o les ouvrages techniques (chauffage ; ascenseurs, etc.) ne pourront être implantés en-dessous de la côte de référence ;
- o les réseaux collectifs d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être équipés de clapets anti-retour et les regards sur les réseaux devront être équipés de tampons verrouillables.

**RAPPEL :**

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 2,5 m), telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnés sur la carte publiée sur Géorisques (reportés pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Zones humides : lorsque des zones potentiellement humides sont repérées par l'atlas de la DREAL, une délimitation sera réalisée et les dispositions prévues par le Code de l'environnement seront appliquées, au projet de construction ou d'aménagement .

### Article 1AU3 - Mixité fonctionnelle et sociale

En secteur 1AUa :

- les immeubles qui seront implantés en façade sur l'avenue du Président Coty ou qui seront disposés autour de l'espace public à créer face à la Mairie, disposeront en rez-de-chaussée, des locaux pour des commerces de détail, des bureaux ou des activités de services privées ou publics.

En secteur 1AUb :

Aucune disposition spécifique.

## II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### Article 1AU4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### 1AU 4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*Pour le mode de calcul des hauteurs : voir le lexique en introduction du règlement*

En secteur 1AUa :

Les constructions auront une hauteur droite maximale de 9,5 m et une hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 13 m.

Néanmoins, la hauteur droite maximale des constructions en façade sur le Golf ou sur le marais est réduite à 6,5 m.

En secteur 1AUb :

Les constructions auront une hauteur droite maximale de 6,5 m et une hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère de l'étage en attique de 10 m.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### 1AU 4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5 m. Cette distance peut être réduite à 3 m pour les parties de constructions ne comprenant pas de porte de garage ouvrant sur la voie.

Les constructions sont implantées à une distance des autres voies (chemins, pistes cyclables) au moins égale à 3 m. Néanmoins, les constructions ou parties de constructions qui ne comptent qu'un niveau (moins de 3,5 m de hauteur totale) dans une bande de 3 m (comptée par rapport à l'alignement) peuvent d'être implantées à l'alignement.

Les constructions sont implantées à une distance des berges des canaux, au moins égale à 10 m ;

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

### **1AU 4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Le long des limites séparatives de propriété qui ne sont pas des limites de secteur : Les constructions peuvent être implantées en limite séparative de propriétés ou à une distance de celles-ci au moins égale à 2 m ;

Le long des limites séparatives de propriété qui sont des limites de secteur : Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de propriétés. Cette distance sera au moins égale à 3 m.

Le long des berges des canaux : Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à 10 m ;

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

### **1AU 4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus élevée des deux, avec un minimum de 4 m.

Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m entre une annexe dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 3 m et sa construction principale, ou entre deux annexes dont les hauteurs à l'égout ou à l'acrotère sont inférieures à 3 m, sous réserve, dans les deux cas, que les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

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

## **Article 1AU5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

### **1AU 5.1 VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ**

Aucune disposition spécifique.

> voir les OAP

### **1AU 5.2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS**

Les principaux matériaux de construction visibles présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge : le bois gris naturel, peint, ou teinté brun foncé, l'ardoise avec les teintes grises ou bleu-grises, la terre cuite rouge foncé (brique ou tuile plate), le torchis ocre ou blanc cassé, la pierre de Caen.

Pour les constructions à colombages : les colombages, les menuiseries et les huisseries pourront être colorés à la façon traditionnelle avec ces couleurs sombres ou pastel.

Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur reprendra les couleurs des matériaux traditionnels du Pays d'Auge (voir ci-dessus).

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière.

Les toitures visibles seront considérées comme des façades et traitées en conséquence avec soin. Ainsi, les ouvrages techniques disposées en toiture (groupe de ventilation, ouvrage pour ascenseur, etc.) devront être intégrés à l'architecture du bâtiment.

De plus, les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant (visuel et sonore) dans le respect de la quiétude du voisinage (adaptation des couleurs de toiture à la couleur des panneaux, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, ...).

### 1AU 5.3 CLOTURES

Chaque opération d'aménagement définira précisément les types de clôture sur rue et en limites séparatives autorisées dans le cadre fixé par les dispositions ci-après, en prenant en compte les clôtures voisines à l'opération pour la qualité du paysage. Ils s'imposeront à l'ensemble des terrains issus de division en propriété ou en jouissance.

- Leur hauteur est limitée à 2 m ;
- Une bordure marquera l'alignement le long des voies ouvertes à la circulation publique.

Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- une haie ;
- un grillage de couleur neutre doublé d'une haie ;
- un ouvrage à claire-voie ou de type "haras" à poteaux et lisses horizontales, aspect bois ou de couleur neutre (blanc, gris moyen, vert foncé, ...) ; En limite avec le golf ou le marais : la hauteur est limitée à 1,20 m ;
- Sauf en limite avec le golf ou le marais : d'un muret d'une hauteur maximale de 0,8 m (il pourra être surmonté ou doublé d'un des dispositifs précédents jusqu'à un maximum de 2 m) ;
- Sauf en limite avec le golf ou le marais : de porches ou portail, y compris les ouvrages de maçonnerie les prolongeant dans la zone d'accès (jusqu'à un maximum de 2 m) ;

Les autres clôtures pleines sont donc interdites pour préserver la transparence écologique.

### 1AU 5.4 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Aucune disposition spécifique.

### 1AU 5.5 PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition spécifique.

### **Article 1AU6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

#### **1AU6.1 PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS**

La surface non-imperméabilisée ou éco-aménageable sera au moins égale à :

- 30% de la superficie de l'opération d'aménagement en 1AUa ;
- 50% de la superficie de l'opération d'aménagement en 1AUb ;

*Dans ce calcul, seront pris en compte les aires de stationnement ou de service non imperméabilisées (type EVERGREEN, ...), mais pas les toitures végétalisées.*

Elle recevra au moins un arbre par tranche entière de 300 m<sup>2</sup> d'unité foncière et un arbre par tranche entière de 6 places de stationnement en aérien. Ils pourront être regroupés, à l'échelle de l'opération d'aménagement en alignements ou bosquets.

Pour les haies, seules les essences locales sont autorisées. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences à pousse rapide (type laurier palme) sont interdites.

*> La plantation de plusieurs espèces sera privilégiée.*

*> Voir Guide technique en annexe*

En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures seront écologiquement perméables.

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des canaux et des voies seront plantés.

Les aires de stationnement présentes en bordure des voies seront bordées de bosquets d'arbres ou de haies basses.

*Rappel pour prise en compte :*

*Les haies ont moins de deux mètres de hauteur et sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m.*

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

#### **1AU 6.2 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE**

Aucune disposition spécifique.

### **Article 1AU7 – Stationnement**

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

La dimension minimale d'un emplacement pour véhicule léger sera de 5,00m x 2,50m rectangulaire (sauf stationnement en épis pour lequel la longueur sera adaptée).

Dès que possible, les places de stationnement seront mutualisées entre destinations ayant des temps d'occupation différents.

Le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est détaillé ci-dessous. Il s'applique dans les limites fixées par le Code de l'urbanisme (articles L.111-19, L.111-20, L.151-35, L.151-36).

#### **STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES**

### Constructions à usage de logement :

- 1 place de stationnement par logement dont la superficie est inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement dont la superficie est au moins égale à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

*Pour être prise en compte, les places requises seront aménagées en aérien, sur un espace non-clos de façon à permettre le stationnement en dehors de la voie publique devant l'éventuel clôture. Cette disposition ne s'applique pas aux parkings collectifs ;*

Hôtel, résidence de tourisme ou résidence hôtelière: 1 place de stationnement pour 2 chambres ou unités d'hébergement.

Résidence-service : 1,5 place de stationnement par appartement. *On arrondira au nombre supérieur.*

Autres activités ou équipements : les surfaces de stationnement exigibles seront déterminées en fonction de leur nature, de leur fréquentation (et de ses variations) et de la disponibilité sur l'espace public.

### STATIONNEMENT DES CYCLES

En 1AUa, il sera prévu une aire stationnement équipée pour le stationnement des cycles sur les espaces communs du nouveau quartier.

## III - Équipements et réseaux

---

### Article 1AU8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 3 m (elle sera supérieure dans les virages). S'il est destiné à la desserte de plus de trois logements ou s'il a plus de 50 m de longueur, il aura les caractéristiques applicables aux voies (définies ci-dessous).

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

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

#### VOIRIE

Les constructions et les aménagements seront desservis par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'usage et de l'importance du trafic à venir. Leur tracé et leur localisation respecteront les principes retenus par les OAP.

Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie ou d'enlèvement des ordures ménagères.

Les nouvelles rues ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6 m (y compris le passage des piétons).

Les chemins pédestres ou cyclables auront une largeur minimale de 3 m.

Les nouvelles rues en impasse seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

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

### Article 1AU9 - Desserte par les réseaux

#### 1AU 9.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

#### 1AU 9.2 EAUX USÉES

Le raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

*Rappel : Il sera fait application des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique qui prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.*

#### 1AU 9.3 EAUX PLUVIALES

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière sera privilégiée. Le raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existe, est limité à sa capacité.

L'aménageur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant le rejet.

À l'exception de ceux désignés sur le plan, les fossés et canaux ne peuvent être busés que pour permettre le passage et ceci seulement sur la largeur de ce passage.

#### 1AU 9.4 ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux seront enterrés.

#### 1AU 9.5 COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Les aménageurs disposeront dans les voies nouvelles, les ouvrages nécessaires au raccordement en souterrain au réseau de desserte numérique très haut débit, en cohérence avec la programmation départementale.

### Article 1AU10 – Ordures ménagères

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

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

### Présentation de la zone

La zone agricole comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, destinés à une mise en valeur agricole, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole y sont spécifiquement autorisées dans les conditions fixées par le règlement ci-après.

Par exception, y sont aussi autorisées, les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain où elles sont implantées et qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi que les constructions et installations visées par le règlement dans les secteurs suivants.

#### On y distingue ainsi :

- **des secteurs Ah** où pourront être implantées les annexes et extensions des bâtiments à usage d'habitation existant lors de l'approbation du présent PLU révisé, dans les conditions fixées par le règlement ci-après ;
- **un secteur At**, de taille et de capacité d'accueil limitées (dit STECAL) permettant, au Lieu Brûlé, de nouvelles constructions pour de l'hébergement touristique ou hôtelier ou des activités récréatives, dans les conditions fixées par le règlement ci-après ;
- **un secteur Ae** de taille et de capacité d'accueil limitées (dit STECAL) permettant de nouvelles constructions pour les activités économiques dans les conditions fixées par le règlement ci-après ;

#### Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :

- qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'elles sont précisées aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
  - qui résultent des servitudes d'utilité publique et en particulier, du Plan de Prévention des Risques Littoraux,
- seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

### Règlement de la zone

#### I- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

**Article A1** - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau ci-après précise les destinations et sous-destinations interdites par secteur.

A = autorisé ; I = Interdit ; sc : sous conditions (voir ci-après article A2)

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	Ae STECAL	Ah	At STECAL	Reste de la zone
Équipements d'intérêt coll. ou publics	Asc	Asc	Asc	Asc
Logements / hébergements	Asc	Asc	Asc	Asc
Hébergements hôteliers	I	Asc	Asc	Asc
Restauration	I	I	I	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	I	I	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	Asc	I	Asc	I
Bureaux / centre de congrès et d'expositions	I	I	I	I
Commerces de gros	I	I	I	I
Entrepôts	I	I	I	Asc
Autres activités artisanales ou industrielles	Asc	I	I	I
Exploitations agricoles Exploitations forestières	Asc I	Asc I	Asc I	A I

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- Le défrichage dans les espaces boisés classés en application des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- L'arasement des haies, sauf dans le cadre des dispositions prévues en A6 ;
- Les terrains de camping, y compris les aires naturelles, parcs résidentiels de loisirs, et l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (résidence-mobile, chalet, bungalow, ...) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux qui seraient nécessaires à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt collectif autorisé dans la zone et à la création ou la restauration de zones humides ;

- Les nouveaux gabions ;
- Tous dépôts de déchets ;
- Le changement de destination au profit d'activités qui ne sont pas autorisées ;
- La reconstruction après un sinistre majeur du à l'inondation ou la submersion.

### Sont de plus interdits

- En zone inondable : toute nouvelle construction à l'exception des abris pour les animaux et des infrastructures de réseaux qui ne serait être implantée ailleurs (dans les conditions prévues en A2).

## **Article A2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

Sont autorisés, sous réserve de la capacité des réseaux et voiries et d'aménagements qui assurent leur insertion dans le paysage et l'environnement :

- En secteur Ah : Les annexes et les extensions des logements existants lors de l'approbation de la révision du PLU, sous réserve qu'elles ne conduisent pas à une augmentation (en une ou plusieurs fois ) de plus de 40 m<sup>2</sup> de la surface de plancher des constructions existantes ;
- En secteur At : Les constructions ou installations liées à de l'hébergement hôtelier et touristique et/ou à des activités récréatives ;
- En secteur Ae : Les constructions ou installations à usage d'artisanat ou d'activités de services (à l'exclusion du commerce) ;

### **De plus :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain où elles sont implantées et qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les constructions et installations nécessaires au stockage ou à l'entretien de matériel agricole (dans les conditions fixés par l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme), et ce sous réserve du respect des dispositions prévues à l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme, en application de la Loi Littoral. *Rappel : elles ne pourront pas faire l'objet de changement de destination ultérieur.*
- Le changement de destination des constructions désignées (par une étoile) sur le règlement graphique, pour une activité hôtelière ou de l'habitation, sous réserve de la capacité des réseaux et voiries qui desservent l'unité foncière, et de la disponibilité d'ouvrages de défense contre l'incendie ; Le changement de destination pour une activité agricole est autorisé dans toute la zone.
- Les aménagements nécessaires à la création de voies et chemins (cyclables, pédestres, ...) ou d'aires d'accueil du public (aire de stationnement, aire de pique-nique, ...) sous réserve de leur réversibilité ;
- Les ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations ou la submersion marine, sous réserve du respect de la réglementation et d'aménagements qui assurent leur insertion dans le paysage et les milieux naturels environnants ;
- Dans les zones inondables : les extensions qui sont autorisées le sont sous réserve d'être établies à une côte de plancher au moins égale à celle de la construction existante et sous réserve qu'elle ne permettent pas une augmentation de la capacité d'accueil (en nombre de logements) ;

- Dans les zones situées en dessous du niveau marin de référence (zone verte au projet de PPRL annexé au règlement) :
  - o les constructions ou extensions qui sont autorisées, devront avoir un niveau de plancher du rez-de-chaussée implanté à 0,2 m au-dessus de la cote de référence ;
  - o les ouvrages techniques (chauffage ; ascenseurs, etc.) ne pourront être implantés en-dessous de la côte de référence ;
  - o les réseaux collectifs d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être équipés de clapets anti-retour et les regards sur les réseaux devront être équipés de tampons verrouillables.

### RAPPEL :

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 2,5 m), telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnés sur la carte publiée sur Géorisques (reportés pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

Zones humides : lorsque des zones potentiellement humides sont repérées par l'atlas de la DREAL, une délimitation sera réalisée et les dispositions prévues par le Code de l'environnement seront appliquées, au projet de construction ou d'aménagement .

## Article A3 - Mixité fonctionnelle et sociale

*Rappel : les dispositions prévues à l'article L.111-3 du Code rural permettant la réciprocité des reculs entre les constructions agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers s'appliquent.*

## II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### Article A4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### A 4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*Pour le mode de calcul des hauteurs : voir le lexique en introduction du règlement*

- Constructions à usage agricole : aucune disposition spécifique.
- Installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : aucune disposition spécifique.
- Autres constructions dont les annexes et extensions à usage d'habitation : elles auront une hauteur droite maximale de 6,5 m et une hauteur maximale de 10 m. Cependant, les annexes des logements ne pourront comprendre plus d'un niveau.

### A 4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES

*Les dispositions du règlement écrit ou graphique ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou ouvrages techniques au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui sont implantés en fonction de leurs nécessités techniques.*

*Les constructions et installations respectent les dispositions portées sur le règlement graphique, en l'absence de prescriptions, les dispositions suivantes s'appliquent :*

En Ae et Ah : les constructions et installations sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 m.

Sur le reste de la zone, les constructions sont implantées suivant les dispositions suivantes :

- RD513 et RD27 : avec un recul au moins égal à 35 m de l'axe ;
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile, y compris agricole : avec un recul au moins égal à 15 m de l'axe ;
- Autres chemins : avec un recul au moins égal à 5 m de l'axe ;
- Berges de la Divette et des canaux : avec un recul au moins égal à 10 m ; *Ces bandes de recul nécessaires à leur entretien ne peuvent être clôturées ;*

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension limitée de constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie et qu'elle est sans incidence sur la sécurité routière.

### A 4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Constructions agricoles :

- Une construction agricole peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser, ou une parcelle bâtie à destination autre qu'agricole ; Sinon, elle est implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans pouvoir être inférieure à 2 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Autres constructions ;

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul au moins égal à 2 m ;

Toutes constructions :

- Nonobstant les dispositions précédentes, le recul le long des berges de la Divette et des canaux doit être au moins égal à 10 m ;
- L'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés et qu'elle est sans incidence sur la sécurité routière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Ils seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques, en limite ou en recul de celles-ci.

### A 4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Aucune disposition spécifique.

### Article A5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

#### A 5.1 VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ

En Ah, Ae et At : l'emprise au sol des constructions restera inférieure 20% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la création d'annexes (en une ou plusieurs fois) ne pourra pas conduire à une augmentation de l'emprise au sol de plus de 40 m<sup>2</sup>, à compter de la date d'approbation de la révision du PLU.

#### A 5.2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les principaux matériaux de construction visibles présenteront *des teintes similaires* à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge : le bois gris naturel, peint, ou teinté brun foncé, l'ardoise avec les teintes grises ou bleu-grisés, la terre cuite rouge foncé (brique ou tuile plate), le torchis ocre ou blanc cassé, la pierre de Caen.

Pour les constructions à colombages : les colombages, les menuiseries et les huisseries pourront être colorés à la façon traditionnelle avec ces couleurs sombres ou pastel.

Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur reprendra les couleurs des matériaux traditionnels du Pays d'Auge (voir ci-dessus).

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant (visuel et sonore) dans le respect de la quiétude du voisinage (adaptation des couleurs de toiture à la couleur des panneaux, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, ...).

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Pays d'Auge est interdit.

> *Dispositions supplémentaires pour les constructions et ensemble de constructions remarquables repérés sur le règlement graphique : voir 5.4*

#### A 5.3 CLOTURES *(dispositions ne s'appliquant pas à la clôture des parcelles agricoles)*

Leur hauteur est limitée à 2 m.

Elles seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- une haie ;
- un grillage de couleur neutre ;
- un ouvrage à claire-voie ou de type "haras" à poteaux et lisses horizontales, aspect bois ou de couleur blanche ;

Les nouvelles clôtures pleines sont donc interdites pour préserver la transparence écologique.

Cependant, dans les ensembles d'architecture traditionnelle, lorsqu'ils contribuent à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble, les murs en pierres ou briques apparentes seront conservés et restaurés, de même que les clôtures et portails de fer forgé, ou de barreaudage de bois ouvragés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Ils pourront être prolongés dans la même facture.

*Rappel : dans la bande de recul le long des berges des rivières et canaux, elles sont interdites.*

### A 5.4 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Les bâtiments et ensemble de bâtiments désignés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme font l'objet de mesures spécifiques :

- Leurs aménagements ou leurs extensions respecteront leur caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements, et les associations de matériaux et de teintes.
- Le caractère des façades des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque, sera respecté (ordonnancement des ouvertures ou des volumes annexes, continuité des éléments de décoration ou d'habillage, etc.). Le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque ceux-ci sont altérées, leur remise en état. La modénature et les accessoires des constructions (frontons, corniches, bandeaux, pilastres d'angles, souches de cheminées, entourages de baies, soubassements, faîtières, girouettes, etc.), les colombages ainsi que les lucarnes seront ainsi conservés et restaurés ou refaits dans le même esprit.
- Les modifications apportées à leur architecture et à leur implantation préserveront l'harmonie de leur insertion dans leur site, en prenant en compte les éléments d'accompagnements paysagers (parcs, alignements, etc.).
- Les extensions et annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale.

> *Tout projet de démolition est soumis au permis de démolir.*

> *Tous les travaux qui ne sont pas soumis à permis de construire devront être précédés d'une déclaration préalable.*

### A 5.5 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition spécifique.

### Article A6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### A 6.1 PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

Les haies seront constituées d'essences locales.

> *Voir Guide technique en annexe*

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions, soit en particulier les constructions à usage d'activités.

#### A 6.2 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE

Les espaces boisés existants ou à créer, localisés sur le règlement graphique, et classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, ne peuvent faire l'objet de défrichement.

> *Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de la Déclaration préalable.*

Les plantations remarquables (haies, alignements d'arbres, parcs ...) qui sont repérés sur le règlement graphique seront préservées. Cependant,

- elles pourront être arrachées et replantées en recul lors de l'élargissement d'une voie,
- elles pourront être ponctuellement supprimées pour la création d'un accès, ou pour un aménagement indispensable à la sécurité routière.

> *Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de la Déclaration préalable.*

Les infrastructures naturelles suivantes seront conservées :

- Les arbres et haies qui bordent les voies ou les canaux ;
- Les talus et fossés existants en limites séparatives de propriétés ou en bordure de voie ;
- Les mares et canaux ;

Lors d'un élargissement de voie, ou de réaménagement hydraulique, ils devront être reconstitués en recul ou remplacés que par des ouvrages ayant les mêmes fonctionnalités hydrauliques et/ou écologiques.

### Article A7 - Stationnement

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

Le recul des porches et portails doit permettre le stationnement de véhicules en dehors de la chaussée lors des manœuvres d'entrée et sortie de propriétés.

## III - Équipements et réseaux

---

### Article A8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et les voiries devront satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie du terrain.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles (et en particulier sur la moins importante) pour des questions de sécurité routière.

### Article A9 - Desserte par les réseaux

#### A 9.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine. Ce réseau n'est réputé exister que si le raccordement ne compromet pas l'alimentation des installations existantes situées en aval.

Pour des activités et usages non destinés à l'alimentation humaine, sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur, l'utilisation de captages, forages ou puits particuliers est autorisé.

### A 9.2 EAUX USÉES

En application du schéma directeur d'assainissement :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, nécessitant un dispositif d'assainissement collectif des eaux usées.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de la communauté de communes.*

### A 9.3 EAUX PLUVIALES

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière sera privilégiée. Le raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existe, est limité à sa capacité.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (réseau enterré, fossés, ou canaux), lorsqu'il existe. Ainsi, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des eaux, le cas échéant, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation.

### A 9.4 ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES

Aucune disposition spécifique.

### A 9.5 COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Aucune disposition spécifique.

### Article A10 – Ordures ménagères

Aucune disposition spécifique.

## Présentation de la zone

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non à protéger du fait de l'intérêt de leurs milieux naturels, de la qualité de leurs paysages, ou de leur caractère d'espaces naturels.

Des activités agricoles, para-agricoles ou de loisirs peuvent s'y exercer.

Par exception, y sont aussi autorisées, les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, sur le terrain où elles sont implantées et qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages ou à la protection contre les inondations.

### On y distingue :

- **un secteur Ngdv** réservé à une aire d'accueil pour les Gens du Voyage ;
- **des secteurs Nh** où pourront être implantées les annexes et extensions des bâtiments à usage d'habitation, existant lors de l'approbation du présent PLU révisé, dans les conditions fixées par le règlement ci-après ;
- **des secteurs Ne**, de taille et de capacité d'accueil limitées (dits STECAL), permettant l'évolution des activités de services qu'ils reçoivent, dans le cadre d'une constructibilité limitée ;
- **des secteurs Nr** recevant des pratiques récréatives (Golf, Étang de pêche, espaces agricoles du centre équestre, ...) dans un cadre paysager et écologique à préserver ;
- **des secteurs Nm** correspondant à l'estran et à la partie des dunes maintenus en espace naturel, ainsi qu'à la zone naturelle dont l'intérêt écologique est majeur (et reconnu au titre des espaces remarquables du littoral , par le SCOT) ;

### Il est rappelé aux pétitionnaires que les dispositions :

- qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'elles sont précisées aux articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
  - qui résultent des servitudes d'utilité publique et en particulier, du Plan de Prévention des Risques Littoraux,
- seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit.

### Règlement de la zone

#### I- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

**Article N1** - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau ci-après précise les destinations et sous-destinations interdites par secteur.

A = autorisé ; I = Interdit ; sc : sous conditions (voir ci-après article A2)

Destinations et constructions autorisées selon les secteurs	Ne STECAL	Nh	Ngdv	Nr	Nm	Reste de la zone
Équipements d'intérêt coll. ou publics	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc	Asc
Logements / hébergements	I	Asc	I	I	I	I
Hébergements hôteliers	I	Asc	I	I	I	I
Restauration	I	I	I	I	I	I
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	I	I	I	I	I	I
Activités de services avec accueil d'une clientèle	Asc	I	I	I	I	I
Bureaux / centre de congrès et d'expositions	I	I	I	I	I	I
Commerces de gros	I	I	I	I	I	I
Entrepôts	I	I	I	I	I	I
Autres activités artisanales ou industrielles	I	I	I	I	I	I
Exploitations agricole et forestière	Asc	Asc	I	Asc	Asc	Asc

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- Le défrichement dans les espaces boisés classés en application des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- L'arasement des haies, sauf dans le cadre des dispositions prévues en N6 ;
- Les terrains de camping, y compris les aires naturelles, parcs résidentiels de loisirs, et l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (résidence-mobile, chalet, bungalow,...) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux qui seraient nécessaires à la réalisation d'un projet public ou d'intérêt collectif autorisé dans la zone et à la création / restauration de zones humides ;
- Les nouveaux gabions ;

- Tous dépôts de déchets ;
- Le changement de destination au profit d'activités qui ne sont pas autorisées ;
- La reconstruction après un sinistre majeur du à l'inondation ou à la submersion marine.

### Sont de plus interdits

- En zone inondable : toute nouvelle construction à l'exception des abris pour les animaux et des infrastructures de réseaux qui ne serait être implantée ailleurs (dans les conditions prévues en N2) ;

## **Article N2 – Autorisations sous conditions de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

Sont autorisés, sous réserve de la capacité des réseaux et voiries et d'aménagements qui assurent leur insertion dans le paysage et l'environnement :

- En Ngdv : les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage ;
- En Ne : les installations et aménagements légers nécessaires à l'accueil du public (aire des jeux, aire de stationnement, aire de pique nique, etc.) ou locaux accessoires des activités de services existantes ;
- En Nh : les annexes et les extensions des logements existants lors de l'approbation de la révision du PLU, sous réserve qu'elles ne conduisent pas à une augmentation (en une ou plusieurs fois ) de plus de 40 m<sup>2</sup> de la surface de plancher des constructions existantes ;
- En Nr : les installations et aménagements liés à des activités de loisirs (golf, pêche, activité équestre, etc.) si elles ne dénaturent pas le site ainsi que les affouillements et exhaussements de sols qui les accompagnent, s'ils ne sont pas de nature à aggraver l'inondabilité des secteurs riverains ;
- En Nm : la reconstruction d'un gabion (installation de tir à poste fixe) s'il a été déclaré avant l'entrée en application du PLU.

### **De plus :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain où elles sont implantées et qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les installations réversibles à usage agricole (serres, ...) ;
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles et pastorale (à l'exclusion de tout hébergement) sous réserve que leur surface de plancher et leur emprise au sol n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup> (en application de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme) ;
- Les ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations ou la submersion marine, sous réserve du respect de la réglementation et d'aménagements qui assurent leur insertion dans le paysage et les milieux naturels environnants ;
- Le changement de destination des constructions désignées (par une étoile) sur le règlement graphique, pour une activité hôtelière ou de l'habitation, sous réserve de la capacité des réseaux et voiries qui desservent l'unité foncière, et de la disponibilité d'ouvrages de défense contre l'incendie ; Le changement de destination pour une activité agricole est autorisé dans toute la zone.
- Les installations et aménagements légers nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel ou à son ouverture au public (cheminements aménagés dont pistes cyclables, objets mobiliers, poste d'observation, installations sanitaires, poste de secours, aires de stationnement, aire de pique nique, etc.) sous réserve de leur réversibilité ;

## RÈGLEMENT

- Dans les zones inondables : les extensions qui sont autorisées le sont sous réserve d'être établies à une cote de plancher au moins égale à celle de la construction existante et sous réserve qu'elle ne permettent pas une augmentation de la capacité d'accueil (en nombre de logements) ;
- Dans les zones situées en dessous du niveau marin de référence (zone verte au projet de PPRL annexé au règlement) :
  - o les constructions ou extensions qui sont autorisées, devront avoir un niveau de plancher du rez-de-chaussée implanté à 0,2 m au-dessus de la cote de référence ;
  - o les ouvrages techniques (chauffage ; ascenseurs, etc.) ne pourront être implantés en-dessous de la cote de référence ;
  - o les réseaux collectifs d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être équipés de clapets anti-retour et les regards sur les réseaux devront être équipés de tampons verrouillables.

### RAPPEL :

Dans les zones de remontée de la nappe phréatique à faible profondeur (entre 0 et 2,5 m), telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : les constructeurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux, installations et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les secteurs exposés à un risque de retrait/gonflement des argiles, mentionnés sur la carte publiée sur Géorisques (reportés pour information sur le règlement graphique) : les constructeurs réaliseront les études géotechniques prévues par le code de la construction et de l'habitation, afin d'adapter la mise en œuvre des constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.

Zones humides : lorsque des zones potentiellement humides sont repérées par l'atlas de la DREAL, une délimitation sera réalisée et les dispositions prévues par le Code de l'environnement seront appliquées, au projet de construction ou d'aménagement .

## Article N3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Aucune disposition spécifique.

*Rappel : les dispositions prévues à l'article L.111-3 du Code rural permettant la réciprocité des reculs entre les constructions agricoles et les habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers s'appliquent.*

## II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### Article N4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### N 4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*Pour le mode de calcul des hauteurs : voir le lexique en introduction du règlement*

En Nh : les constructions à usage d'habitation auront une hauteur droite maximale de 6,5 m et une hauteur maximale de 10 m. Cependant, leurs annexes ne pourront comprendre plus d'un niveau.

En Ne : les constructions auront une hauteur droite maximale de 4m et une hauteur maximale de 8 m.

### **N 4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT DES VOIES**

*Les dispositions du règlement écrit ou graphique ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui sont implantés en fonction de leurs nécessités techniques.*

*Les constructions et installations respectent les dispositions portées sur le règlement graphique, en l'absence de prescriptions, les dispositions suivantes s'appliquent :*

- RD400a, RD513 et RD27 : les constructions et installations sont implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égal à 35 m ;
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile, y compris agricole : les constructions et installations sont implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égal à 15 m ;
- Autres chemins : les constructions et installations sont implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égal à 5 m ;
- Berges de la Dives, de la Divette et des canaux : les constructions et installations sont implantées à une distance de la berge au moins égal à 10 m ; Ces bandes de recul nécessaires à leur entretien ne peuvent être clôturées ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension limitée de constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie et qu'elle est sans incidence sur la sécurité routière.

### **N 4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul au moins égal à 2 m. Cependant le long des berges de la Dives, de la Divette et des canaux, le recul sera au moins égal à 10 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension limitée de constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport aux limites séparatives.
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques, en limite ou en recul de celles-ci.

### **N 4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Aucune disposition spécifique.

## **Article N5 - Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère**

### **N 5.1 VOLUMETRIES, EMPRISE AU SOL ET DENSITÉ**

En Nh et Ne : l'emprise au sol des constructions restera inférieure à 20% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la création d'annexes (en une ou plusieurs fois) ne pourra pas conduire à une augmentation de l'emprise au sol de plus de 40 m<sup>2</sup>, à compter de la date d'approbation de la révision du PLU.

### N 5.2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les principaux matériaux de construction visibles présenteront *des teintes similaires* à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge : le bois gris naturel, peint, ou teinté brun foncé, l'ardoise avec les teintes grises ou bleu-grises, la terre cuite rouge foncé (brique ou tuile plate), le torchis ocre ou blanc cassé, la pierre de Caen.

Pour les constructions à colombages : les colombages, les menuiseries et les huisseries pourront être colorés à la façon traditionnelle avec ces couleurs sombres ou pastel.

Les façades, les soubassements ou les murs de soutènement qui ne sont pas réalisés avec des matériaux destinés à rester apparents recevront un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur reprendra les couleurs des matériaux traditionnels du Pays d'Auge (voir ci-dessus).

Les dispositifs techniques pour la production d'énergie solaire ou d'autres énergies renouvelables devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant (visuel et sonore) dans le respect de la quiétude du voisinage (adaptation des couleurs de toiture à la couleur des panneaux, masque paysager depuis les voies, zone de recul pour limiter l'incidence du bruit ou des odeurs des installations sur les propriétés voisines, ...).

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Pays d'Auge est interdit.

> *Dispositions supplémentaires pour les constructions et ensemble de constructions remarquables repérés sur le règlement graphique : voir 5.4*

### N 5.3 CLOTURES (*dispositions ne s'appliquant pas à la clôture des parcelles agricoles*)

Leur hauteur est limitée à 2 m.

Elles seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :

- une haie ;
- un grillage de couleur neutre ;
- un ouvrage à claire-voie ou de type "haras" à poteaux et lisses horizontales, aspect bois ou de couleur blanche ;

Les nouvelles clôtures pleines sont donc interdites pour préserver la transparence écologique.

Cependant, dans les ensembles d'architecture traditionnelle, lorsqu'ils contribuent à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble, les murs en pierres ou briques apparentes seront conservés et restaurés, de même que les clôtures et portails de fer forgé, ou de barreaudage de bois ouvragés. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux. Ils pourront être prolongés dans la même facture.

*Rappel : dans la bande de recul le long des berges des rivières et canaux, elles sont interdites.*

### N 5.4 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI

Les bâtiments et ensemble de bâtiments désignés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme font l'objet de mesures spécifiques :

- Leurs aménagements ou leurs extensions respecteront leur caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements, et les associations de matériaux et de teintes.
- Le caractère des façades des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque, sera respecté (ordonnancement des ouvertures ou des volumes annexes, continuité des éléments de décoration ou d'habillage, etc.). Le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositifs et ouvrages qui contribuent à la qualité architecturale de chaque immeuble ou, lorsque ceux-ci sont altérés, leur remise en état. La modénature et les accessoires des constructions (frontons, corniches, bandeaux, pilastres d'angles, souches de cheminées, entourages de baies, soubassements,

faïtières, girouettes, etc.), les colombages ainsi que les lucarnes seront ainsi conservés et restaurés ou refaits dans le même esprit.

- Les modifications apportées à leur architecture et à leur implantation préserveront l'harmonie de leur insertion dans leur site, en prenant en compte les éléments d'accompagnements paysagers (parcs, alignements, etc.).
- Les extensions et annexes doivent présenter des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale.

> *Tout projet de démolition est soumis au permis de démolir.*

> *Tous les travaux qui ne sont pas soumis à permis de construire devront être précédés d'une déclaration préalable.*

### **N 5.5 PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

Aucune disposition spécifique.

### **Article N6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **N 6.1 PLANTATIONS, SURFACES NON-IMPERMÉABILISÉES OU ECO-AMÉNAGEABLES, ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS**

Les haies seront constituées d'essences locales.

> *Voir Guide technique en annexe*

En limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures sont écologiquement perméables.

Des haies vives ou des d'arbres d'essences locales doivent accompagner les constructions et installations pour faciliter leur insertion dans le paysage.

#### **N 6.2 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES SITES ET DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET ÉCOLOGIQUE**

Les espaces boisés existants ou à créer, localisés sur le règlement graphique et classés en application des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ne peuvent faire l'objet de défrichement.

> *Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de la Déclaration préalable.*

Les plantations remarquables (haies, alignements d'arbres, parcs ...) qui sont repérées sur le règlement graphique seront préservées. Cependant,

- elles pourront être arrachées et replantées en recul lors de l'élargissement d'une voie,
- elles pourront être ponctuellement supprimées pour la création d'un accès, ou pour un aménagement indispensable à la sécurité routière.

> *Les coupes ou abattages sont soumis à la procédure de la Déclaration préalable.*

Les infrastructures naturelles suivantes seront conservées :

- Les arbres et haies qui bordent les voies ou les canaux ;
- Les talus et fossés existants en limites séparatives de propriétés ou en bordure de voie ;
- Les mares et canaux ;

Lors d'un élargissement de voie, ou de réaménagement hydraulique, ils devront être reconstitués en recul ou remplacés que par des ouvrages ayant les mêmes fonctionnalités hydrauliques et/ou écologiques.

### Article N7 - Stationnement

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

Le recul des porches et portails doit permettre le stationnement de véhicules en dehors de la chaussée lors des manœuvres d'entrée et sortie de propriétés.

## III - Équipements et réseaux

---

### Article N8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et les voiries devront satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie du terrain.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles (et en particulier sur la moins importante) pour des questions de sécurité routière.

### Article N9 - Desserte par les réseaux

#### N 9.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine. Ce réseau n'est réputé exister que si le raccordement ne compromet pas l'alimentation des installations existantes situées en aval.

Pour des activités et usages non destinés à l'alimentation humaine, sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur, l'utilisation de captages, forages ou puits particuliers est autorisé.

#### N 9.2 EAUX USÉES

En application du schéma directeur d'assainissement :

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles, nécessitant un dispositif d'assainissement collectif des eaux usées.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC de la communauté de communes.*

#### N 9.3 EAUX PLUVIALES

Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière sera privilégiée. Le raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existe, est limité à sa capacité.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (réseau enterré, fossés, ou canaux), lorsqu'il existe. Ainsi, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales avec un contrôle du débit de rejet et de la qualité des

eaux, le cas échéant, dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs et de la réglementation.

### **N 9.4 ELECTRICITÉ OU AUTRES ÉNERGIES**

Aucune disposition spécifique.

### **N 9.5 COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES**

Aucune disposition spécifique.

### **Article N10 – Ordures ménagères**

Aucune disposition spécifique.

**A - Lotissements dont les règles restent applicables en plus de celles du règlement précédent (dans le cadre fixé par le code de l'urbanisme) :**

- 1- LOTISSEMENT SAINT JOSEPH
- 2- LOTISSEMENT DES PANAORAMAS
- 3- LOTISSEMENT DU CLOS DES SABLES

**COMMUNE DE VARAVILLE**

**LOTISSEMENT**

**ST JOSEPH**

DOSSIER : ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES DU LOTISSEMENT  
HOPITAL SAINT JOSEPH  
NATURE : MODIFICATIF AUX REGLEMENTS DU LOTISSEMENT  
DATE : 18 décembre 2001  
REFERENCE : GP/JH

DROIT DE TIMBRE PAYE SUR ETAT  
AUTORISATION du 30 septembre 1983

L'AN DEUX MILLE UN

Le dix huit décembre

Maître Guy PIGAUX , Notaire, associé de la Société Civile Professionnelle  
dénommée "Gérard AIZE, Eric SPOOR et Guy PIGAUX, notaires associés" titulaire  
d'un office Notarial ayant son siège à DIVES-SUR-MER , Calvados , Le Pont de  
Cabourg , soussigné,

A reçu le présent acte en la forme authentique à la requête de :  
Monsieur Claude VERNHES retraité, demeurant à COLOMBES (92700) 28  
rue des Cerisiers.

Agissant au nom et pour le compte et en qualité de Président de l'Association  
des Propriétaires du Lotissement St Joseph au HOME VARAVILLE, 7 avenue du  
Grand Hôtel.

Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une assemblée générale  
des propriétaires du Lotissement St Joseph dont un exemplaire du compte-rendu  
délibération de l'assemblée du syndicat des propriétaires du Lotissement St Joseph en  
date du 20 octobre 2001 est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Préalablement à l'acte objet des présentes, le requérant a exposé ce qui suit :

### EXPOSE

Le lotissement de l'Association de l'Hôpital St Joseph sis à VARAVILLE  
(Calvados) avenue Malhéné, rue Guillaume le Conquérant, avenue du Grand Hôtel,  
rue Centrale et avenue de Cabourg, a fait l'objet d'un dépôt de pièces et notamment du  
règlement du lotissement concernant la première tranche, et la deuxième tranche  
établi suivant acte reçu par Maître Pierre AIZE Notaire à DIVES SUR MER, le 16  
août 1963, dont une expédition a été publiée au bureau des Hypothèques de CAEN  
(2<sup>ème</sup> bureau), le 4 octobre 1963 volume 1616 numéro 28.

- d'un second dépôt de pièce relatif au modificatif du règlement des servitudes  
concernant la première tranche et applicable également à la deuxième tranche, établi

suivant acte reçu par Maître Pierre AIZE, Notaire sus nommé, le 31 mai 1966 publié au deuxième bureau des Hypothèques de CAEN le 21 juillet 1966 volume 2191 numéro 2.

- et d'un troisième dépôt de pièce contenant notamment le règlement des servitudes du lotissement (troisième tranche) établi suivant acte reçu par Maître Pierre AIZE Notaire sus nommé, le 7 Août 1968 dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de CAEN le 14 février 1969 volume 2964 numéro 11.

- Les propriétaires du Lotissement St Joseph se sont réunis et ont décidé d'ajouter aux règlements du lotissement sus visés, à la rubrique "Caractéristiques des constructions" des tranches du lotissement St Joseph numérotées :

- 1- suivant l'arrêté préfectoral du 24 novembre 1961,
- 2- suivant l'arrêté préfectoral du 20 décembre 1963 pour les lots 26,27 et 28 destinés à recevoir chacun une villa
- 3- suivant l'arrêté préfectoral du 20 juin 1966.

Les paragraphes suivants :

**VERANDA** : les marges de recul par rapport aux limites des lots peuvent être de 3 mètres au minimum pour une véranda assurant la protection climatique du bâtiment principal, si la hauteur de celle-ci n'excède pas 3 mètres au faîtage et si sa surface au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, sous réserve de l'accord signé des propriétaires limitrophes. En cas de contestation, l'association des propriétaires du lotissement St Joseph tranche en dernier ressort après consultation des parties.

**ABRI DE JARDIN** : l'implantation d'un seul abri de jardin non habitable est autorisé en arrière de la maison par rapport à la rue, jusqu'à la limite séparative des lots, à condition que sa hauteur par rapport au sol n'excède pas 2,5 mètres au faîtage et que sa surface au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup>, sous réserve de l'accord signé des propriétaires limitrophes. En cas de contestation, l'association des propriétaires du lotissement St Joseph tranche en dernier ressort après consultation des parties.

Les constructions des vérandas et des abris de jardin doivent respecter l'harmonie du bâtiment principal et s'intégrer au site.

### DEPOT DE PIECE

Monsieur VERNHES ès qualité, a par ces présentes déposé à Maître PIGAUX Notaire sus nommé et l'a requis de mettre au rang de ses minutes à la date de ce jour en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière, l'original du texte à rajouter à la rubrique "Caractéristiques des constructions" des règlements du Lotissement dont s'agit.

Monsieur VERNHES ès qualités, reconnaît expressément que la signature apposée sur cette pièce émane bien de lui, voulant et entendant par les présentes que ce document produise tous les effets d'un acte authentique comme s'il avait été originairement établi en la forme notariée.

Laquelle pièce après avoir été certifiée sincère et véritable par le comparant et revêtue de la mention d'usage par le Notaire soussigné est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

#### PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes et de ses annexes sera publiée au deuxième bureau des Hypothèques de CAEN par les soins du Notaire soussigné.

#### POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires à tout clerc ou employé du Notaire soussigné en vue de mettre cet acte en harmonie avec tous documents d'Etat civil, cadastraux ou hypothécaires.

#### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par le requérant qui s'y oblige.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile à DIVES SUR MER, en l'Etude du Notaire soussigné.

#### DONT ACTE EN TROIS PAGES.

La lecture de cet acte a été donnée aux parties par le Notaire soussigné qui les a fait signer.

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES,

En l'Etude du Notaire soussigné,

Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte comprenant :

- pages.....( )
- renvois .....( )
- mots nuls .....( )
- lignes nulles.....( )
- chiffres nuls .....( )
- blancs bâtonnés...( )

*Handwritten signature or initials*

## LOTISSEMENT CLOS SAINT-JOSEPH VARAVILLE

(Maintien des règles du cahier des charges du lotissement, demande du 2/07/1988)

### ↓ 1<sup>ère</sup> tranche – Dossier n°2678 (20 lots + 24 et 25) :

- Arrêté Préfectoral de création en date du 24/11/1961,
- Arrêté Préfectoral modificatif en date du 19/09/1962 (additif au règlement des servitudes du 16/09/1961), extension du périmètre du lotissement, suppression des lots 21, 22 et 23, remplacés par les lots 24 et 25 (destinés à un centre administratif et à un commerce),
- Arrêté Préfectoral en date du 13/05/1963 autorisant la vente ou la location des parcelles du lotissement,
- Demande de Monsieur Bizet (géomètre expert) en date du 15/03/1972, de modifier l'Arrêté Préfectoral visant les lots 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 12, 13, 14 et 15 (pas d'Arrêté Préfectoral),
- Arrêté modificatif des articles III-1 ; III-2 ; III-3 du règlement du lotissement en ce qui concerne la réalisation de vérandas et d'abris de jardin en date du 31/05/2001.

### ↓ 2<sup>ème</sup> tranche – Dossier n°2678 (4 lots) :

- Arrêté Préfectoral de création en date du 24/11/1961,
- Arrêté Préfectoral en date du 20/12/1963, autorisant l'Hôpital Saint-Joseph à lotir un terrain lui appartenant (2<sup>ème</sup> tranche), à vendre et à louer les parcelles de ce lotissement,
- Arrêté Préfectoral en date du 24/09/1965, approuvant le plan parcellaire modificatif du lotissement 2<sup>ème</sup> tranche, le modificatif complétant l'article II/1 du règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement (2<sup>ème</sup> tranche) (agrandissement lot n°29),
- Arrêté modificatif des articles III-1 ; III-2 ; III-3 du règlement du lotissement en ce qui concerne la réalisation de vérandas et d'abris de jardin en date du 31/05/2001.

### ↓ 3<sup>ème</sup> tranche – Dossier n°3467 (25 lots) :

- Arrêté Préfectoral de création en date du 20/06/1966,
- Arrêté Préfectoral en date du 20/11/1967 autorisant la vente ou la location des parcelles du lotissement,
- Arrêté Préfectoral en date du 1/06/1977 approuvant le plan de masse et parcellaire partiel modifié du lotissement approuvé par arrêté préfectoral susvisé du 20/06/1966, les parcelles n°1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 12, 13, 14 et 15 sont supprimées et remplacées par les nouveaux lots n° 26, 27, 28, 29, 30, 31 et 32, la réserve relative au lot n°25 figurant à l'article II/1 du règlement des servitudes est annulée,
- Arrêté en date du 6/12/1993 l'autorisation d'implanter une construction sur les lots 17 et 18,
- Arrêté modificatif des articles III-1 ; III-2 ; III-3 du règlement du lotissement en ce qui concerne la réalisation de vérandas et d'abris de jardin en date du 31/05/2001.



LOTISSEMENT DE LA PROPRIETE  
appartenant à l'HOPITAL St JOSEPH

REGLEMENT DES SERVITUDES

CHAPITRE I - DESIGNATION

Article I/1 - Le lotissement que l'HOPITAL SAINT JOSEPH se propose de créer est situé à VARAVILLE et plus précisément au HOME. Le morcellement aura pour but la vente de parcelles propres à recevoir des immeubles à caractère définitif d'habitation, à usage de résidences principales ou de résidences secondaires, et répondant à toutes les exigences de règlement sanitaire.

Article I/2 - Le lotissement comprendra 2 tranches. La première tranche, seule, fait l'objet du présent dossier et elle prévoit 23 lots numérotés de 1 à 23, dont les dimensions, limites et superficies sont portées au plan parcellaire ci-annexé. Ces superficies, calculées graphiquement, seront calculées définitivement après l'approbation du présent dossier et après le bornage des lots sur le terrain.

Article I/3 - Chaque lot est indivisible et ses limites ne peuvent être modifiées, même par convention, entre acquéreurs de lots voisins.

CHAPITRE II - NATURE DES CONSTRUCTIONS

Article II/1 - Le lotissement est réservé à la construction d'habitations individuelles, exclusivement.

Article II/2 - Les acquéreurs devront entreprendre leurs constructions dans un délai de 2 ans à compter de la date d'acquisition. Il est interdit de commencer l'exécution du programme de construction par des annexes.

CHAPITRE III - CARACTERISTIQUE DES CONSTRUCTIONS

A- IMPLANTATION ET VOLUME

Article III/1 - Le plan de servitudes ci-annexé précise les surfaces maxima au sol où il est possible d'édifier des bâtiments, leur orientation générale, les marges de recul par rapport à l'alignement des voies, les marges d'isolement minima par rapport aux limites des lots. Ces marges sont au minimum de 5 mètres.

En aucun cas, il ne pourra être dérogé à ces dispositions.

*mises*

Article III/2 - Tout bâtiment principal et les annexes qui y seraient adjointes devront être obligatoirement implantés dans les zones de construction figurées au plan des servitudes, sans augmentation possible des zones non edificandi.

Sur les parcelles 13 à 21, la façade principale des bâtiments devra obligatoirement être implantée à la distance de l'alignement fixé au plan.

Article III/3 - néant

#### B- MATERIAUX ET ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

Article III/4 - Les matériaux légers sont interdits, aussi bien pour le gros-oeuvre qu'en ce qui concerne la toiture.

La commune de VARAVILLE ayant un programme d'aménagement, les acquéreurs devront respecter le dit programme.

Les constructions en préfabriqué léger, même les types homologués par le M.L.R. sont interdites.

Se reporter aux articles 7/2 et 7/3 du programme d'aménagement de la commune.

*n'existe plus  
contenu de l'acte*

Article III/5 - Les projets de construction, avant leur transmission à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire réglementaire, devront être soumis à l'approbation de l'architecte chargé de coordonner les opérations dans le lotissement, Monsieur VERDOT. Dans le cas où Monsieur ~~VERDOT~~ cesserait ses fonctions pour quelque cause que ce soit, le lotisseur ou à défaut la Commune de VARAVILLE pourvoirait à son remplacement.

#### CHAPITRE IV - CLOTURES ET PLANTATIONS

Article IV/1 - Les clôtures en façade devront être conformes aux modèles dont le plan est ci-joint. Des haies vives pourront être plantées en arrière elles seront entretenues et taillées à la hauteur uniforme de 1m 20.

En ce qui concerne les clôtures latérales, celles-ci devront être constituées par du grillage gantois doublé de haies vives, le modèle de ces clôtures ~~sera~~ ~~être~~ joint au dossier.

Les clôtures sur rue, dont le type est prévu au dossier, ne devront être doublées d'aucune plantation sur une distance de 10 mètres mesurée à partir du sommet des angles formés par les croisements des voies.

Article IV/2 - Les espaces compris dans les marges de reculement le long des voies seront réservées aux pelouses, fleurs et arbustes, à l'exclusion de toute culture potagère.

Chaque acquéreur devra planter, par 50m<sup>2</sup> de superficie, au moins un arbre d'ornement choisi dans l'espace des conifères.

Un alignement d'arbre sera obligatoirement créé à 3m de la façade en retrait de l'alignement.

Ces plantations, tant d'ornement que ceux prévus le long des voies, devront faire l'objet d'une étude particulière (choix des essences, emplacement, etc...) de l'architecte chargé de la réalisation du lotissement.

Article IV/3 - Les parcelles devront être tenues en parfait état d'entretien et de propreté, dès leur acquisition. Tous dépôts de matériaux, sauf à l'occasion des travaux, ou de combustible sont interdits.

#### CHAPITRE V - ASSAINISSEMENT

Article V/1 - La commune de VARAVILLE n'étant pas pourvue d'un réseau d'assainissement, chaque acquéreur devra pourvoir sur son propre fonds, à l'évacuation :

- 1°- des matières usées au moyen d'une fosse septique munie de filtres bactériens et drains superficiels d'absorption.
- 2°- des eaux ménagères au moyen de drains superficiels d'absorption.

L'ensemble de ces installations devra être conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire départemental.

Article V/2 - La commune n'ayant pas d'égout pour eaux pluviales, les eaux de ruissellement seront absorbées par des drains superficiels.

#### CHAPITRE VI - TENUE DU LOGEMENT

##### ASSOCIATION SYNDICALE

#### CHAPITRE VII - APPLICATION DU REGLEMENT

Article VII/1 - Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlements d'ordre public relatifs, notamment, au plan d'Urbanisme et au permis de construire.

Article VII/2 - Toute modification du présent règlement ou des documents annexés devra être approuvé par le Préfet.

#### CHAPITRE VIII - ESPACE VERT

Article VIII/1 - L'Hôpital Saint-Joseph cède à la Commune de Varaville un terrain situé en arrière de la Chapelle. La Commune créera, comme elle l'entendra, un Parking, mais, dans le cas où un agrandissement de la Chapelle serait décidé, la Commune permettrait l'agrandissement de la parcelle de la Chapelle pour que celle-ci se prolonge vers le Nord.

Le long de l'Avenue du Grand Hôtel, la Commune devra, comme les particuliers, planter les arbres d'ornement prévus à l'article IV/2 ci-dessus. Entre les arbres, le stationnement des voitures devra être interdit, la Commune pourra poser des bancs ou créer des parterres.

Vu  
L'Admin. *SAINT-JOSEPH*  
de l'Hôpital  
*Pierre Larroussé*  
N° 4  
HÔPITAL SAINT-JOSEPH  
PARIS

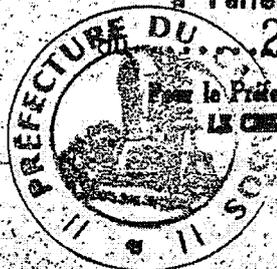
4° DIVISION - 4° BUREAU

Vu pour être annexé

à l'arrêté préfectoral

du 24 NOV. 1961.

Pour le Préfet et par autorisation,  
LE CHEF DE BUREAU,



*Rouff*

2<sup>e</sup>ème Tranche

Division des Affaires  
Economiques et du Plan

3<sup>e</sup> Bureau

LE PREFET DU CALVADOS,  
Officier de la Légion d'Honneur,

VU en date du 24 Novembre 1961 l'arrêté préfectoral autorisant l'Hôpital ST Joseph, 7 rue Pierre Larousse à PARIS à créer un lotissement (1<sup>ère</sup> tranche) sur un terrain lui appartenant situé à VARAVILLE, Avenue Malhène, Rue Guillaume-le-Conquérant, Avenue du Grand Hôtel, Rue Centrale et Avenue de Sabourg (R.N. n° 814) ;

VU en date du 7 Septembre 1963 la lettre par laquelle Monsieur RIZET, géomètre à CAEN, sollicite, au nom de l'Hôpital ST Joseph, l'autorisation de lotir un terrain appartenant à cet Hôpital et situé Avenue Malhène et Avenue du Grand Hôtel, au Nord du lotissement approuvé par arrêté préfectoral susvisé du 24 Novembre 1961 ;

VU les plans relatifs à ce lotissement ;

VU l'avis du Maire de VARAVILLE ;

VU en date des 21 Septembre et 28 Novembre 1963 les rapports du Directeur Départemental de la Construction ;

VU le Code de l'Urbanisme et de l'Habitation ;

VU le décret n° 58-1466 du 31 décembre 1958, relatif aux lotissements ;

VU le décret n° 59-898 du 28 juillet 1959, fixant, en application du décret susvisé n° 58-1466 du 31 décembre 1958, les formes et délais d'instruction des demandes d'autorisation de lotissements et notamment son article 7 ;

VU le décret n° 61-1298 du 30 Novembre 1961, portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 91 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation et notamment ses articles 9 à 12 ;

VU le plan d'Urbanisme approuvé de la commune de VARAVILLE ;

Considérant que conformément aux dispositions du plan d'urbanisme de la commune de VARAVILLE la partie Nord du terrain dont l'Hôpital ST Joseph envisage le lotissement est grevée d'une servitude non-aedificandi sur une profondeur de 30 mètres en bordure de la plage, l'autre partie de ce terrain étant soumise à une servitude de boisement.

Considérant, par ailleurs, que :

- 1°) il est envisagé de transformer, en appartements, l'ancien Préventorium édifié sur le lot n° 29.
- 2°) tous les lots sont desservis par des voies serties des réseaux d'eau et d'électricité.

.../

- A R R E T E -

ARTICLE 1er. - L'Hopital ST Joseph, 7 Rue Pierre Larousse à PARIS est autorisé, sous réserve des droits des tiers, à louer une propriété lui appartenant, située à VARAVILLE, Avenue Malhène et Avenue du Grand Hotel, conformément aux plans annexés au présent arrêté et auxquels aucune modification ne pourra être apportée sans l'autorisation préalable de l'administration préfectorale.

ARTICLE 2. - Cette autorisation ne préjuge pas la décision à intervenir en ce qui concerne la transformation, en appartements, de l'ancien préventorium édifié sur le lot n° 29.

ARTICLE 3. - Ce lotissement comprend 4 lots numérotés de 26 à 29, conformément au plan visé et annexé au présent arrêté.

ARTICLE 4. - L'Hopital ST Joseph devra réaliser dans les conditions prévues au plan et dans le délai maximal de six mois à compter de la date du présent arrêté, le passage pour piétons destiné à relier l'Avenue du Grand Hotel et l'Avenue Malhène.

ARTICLE 5. - Est autorisée, sous réserve des droits des tiers, la vente ou la location des lots; préalablement à la vente ou à la location de chaque lot, il sera délivré par le Préfet, sur papier libre, en double exemplaire et sans frais, à la requête et sous la responsabilité de l'Hopital ST Joseph un certificat mentionnant l'accomplissement des formalités prévues par le chapitre premier du décret susvisé n° 58-1466 du 31 décembre 1958, relatif aux lotissements; mention de ce certificat devra figurer, sous peine de nullité, dans l'acte de vente ou de location; un exemplaire de ce certificat demeurera annexé audit acte; l'autre sera adressé au bénéficiaire du lot.

ARTICLE 6. - Les dispositions du Règlement du lotissement (1ère tranche) de l'Hopital ST Joseph, autorisé par arrêté préfectoral susvisé du 24 Novembre 1961 sont applicables aux lots n° 26 et 27 et devront figurer dans les actes de vente ou de location de ces lots; en outre, il devra être inséré dans lesdits actes une clause stipulant que les lots considérés sont soumis à une servitude de boisement prévue au plan d'urbanisme de la commune de VARAVILLE.

ARTICLE 7. - L'acte de vente du lot n° 28 devra mentionner que ce lot :

1°) pourra convenir, soit à la construction d'une villa, soit à la création d'un terrain de jeux.

2°) est soumis à une servitude de boisement prévue au plan d'urbanisme de la commune de VARAVILLE.

.../

Thiracain (27)  
30/1/1961 (26)  
certainement (28)  
résidence (29)

ARTICLE 8. - Il devra être stipulé dans l'acte de vente du lot n° 29 que conformément aux dispositions du plan d'urbanisme de la commune de VARAVILLE ce lot est grevé d'une servitude non-aedificandi sur une profondeur de 30 mètres en bordure de la Plage, l'autre partie dudit lot étant soumise à une servitude de boisement.

ARTICLE 9. - Aucune construction ne pourra être édifiée dans le lotissement sans la délivrance par l'autorité compétente, de l'alignement conforme au plan visé et d'un permis de construire, dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

ARTICLE 10. - Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Directeur Départemental de la Construction, l'Ingénieur en Chef des Ponts et Chaussées, le Maire de VARAVILLE sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une ampliation sera adressée au Directeur des Contributions Directes (Service du Cadastre).

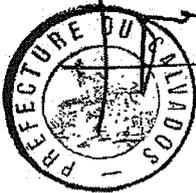
Fait à CAEN, le 20 DEC. 1963

LE PREFET,

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général,

Signé : DUCHÊNE-MARULLAZ

Pour ampliation  
L'Attaché de Préfecture  
Chef de Bureau



3<sup>e</sup> - Tranche

4384

COMMUNE DE VARAVILLE

A

LOTISSEMENT SAINT-JOSEPH

TROISIEME TRANCHE

Jacques BLLET  
Géomètre-Expert D.E.L.G.  
47, Rue Neuve-Saint-Jean

l: 3467

CAEN 14

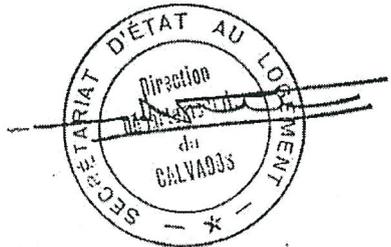
Le 10 Novembre 1965

MU pour être annexé  
à l'arrêté préfectoral  
du ... 20 JUIN 1966 ...  
Pour le Préfet et par délégation  
Pour l'ingénieur en Chef,  
Directeur Départemental du Logement  
Le CHEF du SERVICE de l'URBANISME

REGLEMENT DES SERVITUDES

CHAPITRE I

DESIGNATION



Article I/1 - Le lotissement de l'Hôpital SAINT-JOSEPH a pour but le morcellement d'un terrain sis à VARAVILLE, au lieu-dit LE HÔME en vue de la vente de parcelles propres à recevoir des immeubles à caractère définitif d'habitation, à usage de résidences principales "ou de résidences secondaires", et répondant à toutes les exigences du règlement sanitaire.

Article I/2 - Le lotissement comprend 25 lots, numérotés de 1 à 25, dont les dimensions limites et superficies sont portées au plan parcellaire ci-annexé.

Ces surfaces graphiques ne seront définitivement calculées qu'après implantation du lotissement, par le géomètre du lotisseur qui dressera les plans individuels qui seront annexés aux actes de vente.

Article I/3 - Chaque lot est indivisible et des limites ne peuvent être modifiées, même par convention entre acquéreurs de lots voisins.

CHAPITRE II

NATURE DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER

Article II/1 - Le lotissement est réservé à la construction d'habitations individuelles exclusivement, sauf le lot 25 qui est destiné à une bande de garages et une cour en copropriété.

Chaque lot ne pourra contenir qu'un seul logement.

Article II/2 - Les acquéreurs devront entreprendre leurs constructions dans un délai de 4 ans à compter de la date d'acquisition. Il est interdit de commencer l'exécution du programme de construction par les annexes.

### CHAPITRE III

#### CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Article III/1 - Le plan masse ci-annexé précise les marges de reculement <sup>sur rapport</sup> aux alignements des bâtiments à édifier, leur orientation générale. D'autre part, les marges de reculement par rapport aux limites séparatives ne peuvent être inférieures à 5 mètres. En aucun cas il ne pourra être dérogé à ces dispositions. *Les masses indiquées ne sont que figuratives pour les lots où la construction est libre.*  
Le nombre d'étages est limité à :  
un rez-de-chaussée, un étage droit et un comble aménagé. La hauteur à l'égout de couverture ne pourra dépasser 6 mètres et celle du faitage 12 m.

Article III/2 - Tout bâtiment principal et les annexes qui y seraient adjointes devront être obligatoirement implantés à l'emplacement fixé.

La surface construite ne pourra pas dépasser 25 % de la superficie du lot pour les pavillons isolés, 30 % pour les jumelés et 40 % pour les immeubles en mitoyenneté des deux côtés.

Article III/3 - Les seules annexes autorisées sont les garages du lot n° 25. Dans les lots à pavillons isolés, les annexes éventuelles seront incorporées aux bâtiments principaux.

Article III/4 - A PAVILLONS :

Les matériaux à utiliser pour le gros-œuvre ne pourront être que des matériaux durs - les agglomérés et briques creuses ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs - sont interdites toutes imitations de matériaux naturels tels que fausses pierres, faux pans de bois...

Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales. Les enduits seront convenablement lissés.

Toute peinture distincte de la tonalité générale de la construction est interdite. Les couleurs seront claires et choisies dans les tons suivants : blanc, gris, crème, denté...

Les toitures seront en ardoises ou en tuiles plates vieillies ou en chaume. La pente des toits ne sera pas inférieure à 35 de grés.

Article III/5



Les projets de constructions, avant leur transmission à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire réglementaire devront être soumis à l'approbation de l'architecte chargé de coordonner les opérations de construction dans le lotissement, Messieurs CONTAMIN et FINE, architectes D.P.L.G.

Article III/6 - B IMMEUBLES EN CONTINU

Les immeubles en façade de l'avenue de la Plage seront obligatoirement conformes aux schémas que Messieurs CONTAMIN et FINE, architectes, ont joint au présent dossier, et dont ils seront maître d'oeuvre.

CHAPITRE IV

CLOTURES ET PLANTATIONS - L'AVENUE DE LA PLAGE

Article IV/1 - Les clôtures en façade des voies seront obligatoirement conformes au modèle dont le plan est annexé au présent règlement, et il est conseillé de les doubler par des haies vives d'une hauteur maxima de 1,20 mètre.

Les clôtures en façade de l'avenue de la plage et les clôtures latérales jusqu'à l'alignement des immeubles seront obligatoirement constituées par des haies vives taillées à 0,80 mètre de hauteur. Elles pourront être doublées par un grillage plastifié vert d'une hauteur au plus égale à 0,80 mètre.

Les clôtures latérales seront constituées soit :

- a) de grillage et il est conseillé de le doubler par des haies vives plantées à 0,50 m de la limite séparative taillées au maximum à 1,20 m.
- b) de haies vives en mitoyenneté, plantées sur la limite séparative.

Article IV/2 - Les espaces compris dans les marges de reculément le long des voies entre l'alignement et la façade de l'habitation et ses prolongements seront réservés aux pelouses, fleurs, arbustes et arbres, à l'exclusion de toute culture potagère.

Les acquéreurs devront planter des arbres d'ornement à raison d'au moins un par 30 m<sup>2</sup> de superficie.

Une servitude est imposée pour l'entretien des arbres plantés par le lotisseur parallèlement aux façades de l'avenue de la Plage et à 2 m en retrait de l'alignement.

Article IV/3 - Les parcelles devront être tenues en parfait état d'entretien et de propreté dès leur acquisition.

Tous dépôts de matériaux - sauf à l'occasion de travaux - de combustibles etc... y sont interdits.

#### CHAPITRE V

##### ASSAINISSEMENT

Article V/1 - Les acquéreurs devront se brancher obligatoirement à l'égout communal qui sera posé par le lotisseur, pour y évacuer leurs eaux et matières usées, à l'exclusion des eaux pluviales.

Article V/2 - Les eaux de pluie seront évacuées par des drains superficiels, ou seront amenées au fil d'eau de la voie au droit de chaque habitation.

L'ensemble de ces installations devra être conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

#### CHAPITRE VI

##### TENUE DU LOTISSEMENT

Article VI/1 - L'affichage et la publicité au moyen de panneaux ou autres objets sont interdits à l'intérieur du lotissement.

Article VI/1 - Tous dépôts de matériaux (sauf à l'occasion de travaux) de combustibles etc... sont interdits sur les voies et espaces communs.

Article VI/3 - Le lotisseur aménagera les voies et réseaux dans les conditions prévues par le programme d'aménagement.

## CHAPITRE VII

### APPLICATION DU RÈGLEMENT

Article VII/1 - Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlements d'ordre public relatifs notamment, aux plans d'urbanisme et au permis de construire.

Article VII/2 - Toute modification de présent règlement ou des documents annexés devra être approuvée par le Préfet.

LOTISSEMENT DE LA PROPRIÉTÉ  
APPARTEMENT À L'HÔPITAL ST JOSEPH

ADDITIF au RÈGLEMENT DES SERVITUDES  
du 16 septembre 1961

CHAPITRE I - DESIGNATION

Article 1/1 - .... un lot est destiné au Centre Administratif Communal; un autre, est spécialement affecté au commerce,

Article 1/2 - .... les lots 21, 22, 23 sont supprimés et remplacés, après une légère extension du périmètre, par les lots 24 et 25.

Article 1/3 - .... le lot 24 destiné à un secteur commercial serait ultérieurement divisible après consultation des services intéressés, sans qu'il soit nécessaire d'obtenir l'accord des acquéreurs des autres lots.

CHAPITRE II - NATURE DES CONSTRUCTIONS

Article 11/1 - .... les lots 24 & 25, après acceptation, sont destinés : l'un au commerce, l'autre à un centre administratif.

CHAPITRE IV - CLOTURES & PLANTATIONS

Article IV/1 - .... ces dispositions ne sont pas applicables aux lots 24 & 25 pour lesquels une étude de détail sera faite par l'architecte communal.

Article IV/2 - .... ces dispositions ne sont pas applicables aux lots 24 & 25 pour lesquels une étude de détail sera faite par l'architecte communal.

Vu pour être annexé  
à l'arrêté préfectoral

du 19 SEP. 1962



Fait et par adoption,  
LE CHEF DE BUREAU,

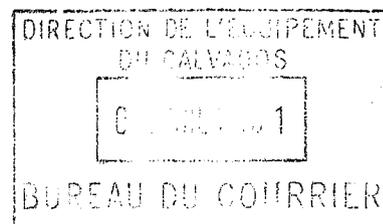
## REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de VARAVILLE

Calvados

Lotissement SAINT JOSEPH - 1<sup>ère</sup> tranche -

Dossier n°2678 - Modificatif -



Le Maire de VARAVILLE,

VU, en date du 24 Novembre 1961, l'arrêté autorisant l'Hôpital SAINT JOSEPH à créer un lotissement à usage d'habitation sur un terrain situé Avenue Malherbe, Rue Guillaume Le Conquérant, Avenue du Grand Hôtel, Rue Centrale et Avenue de Cabourg à VARAVILLE,

VU, en date du 3 Novembre 2000, la demande présentée par Monsieur le Président de l'association des propriétaires en vue de la modification des articles III-1, III-2 et III-3 du règlement du lotissement en ce qui concerne la réalisation de vérandas et d'abris de jardin,

VU, le code de l'urbanisme, notamment les chapitres V et VI (Livre III - Titre 1<sup>er</sup>) relatifs aux lotissements, et plus particulièrement l'article L315.3 fixant les conditions selon lesquelles les documents peuvent être modifiés,

VU, le plan d'occupation des sols de la commune de VARAVILLE approuvé le 15 Juillet 1991,

### CONSIDERANT :

- que la modification sollicitée est conforme aux dispositions du plan d'occupation des sols applicables à la zone UC,
- que les accords des colotis ont été recueillis dans les proportions fixées par l'article L315.3 du code de l'urbanisme,

### ARRETE :

Article 1: EST AUTORISEE la modification sollicitée, conformément à l'additif au règlement annexé au présent arrêté.

Article 2: Les autres dispositions du lotissement demeurent inchangées.

**Article 3:** Conformément aux dispositions de l'article L316.3 du code de l'urbanisme, le présent arrêté ( y compris la pièce annexée ) sera remis à l'acquéreur préalablement à la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location.

Les actes mentionneront que ces formalités ont été effectuées.

Fait à VARAVILLE, le 31 MAI 2001

Le Maire



"La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L421.2.4 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception".

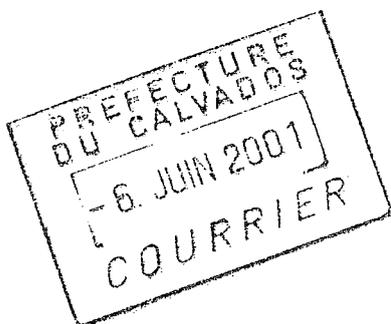
#### **INFORMATION A LIRE ATTENTIVEMENT**

**DROITS DES TIERS** : Le présent arrêté est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...).

**AFFICHAGE** : Mention de l'arrêté doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification, au minimum pendant DEUX MOIS.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire de l'arrêté qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée.

Il peut également saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai d'un recours contentieux qui doit alors être introduit dans les DEUX MOIS suivant la réponse. La non réponse dans un délai de QUATRE MOIS vaut rejet implicite.



# Association des propriétaires du lotissement St - Joseph

## Modifications apportées au règlement des servitudes

Monsieur Vernhes, président de l'association syndicale du lotissement St-Joseph, demande le modificatif du règlement des servitudes à Monsieur le Maire .

A ajouter au règlement de servitudes :

### A l'article III-1:

*Toutefois pour les tranches 1 et 3, les marges d'isolement par rapport aux limites des lots peuvent être de 3 mètres au minimum pour une véranda assurant la protection climatique du bâtiment principal, si la hauteur de celle-ci n'excède pas 3 mètres au faitage et si la surface au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> , ~~sous réserve de l'avis favorable des propriétaires limitrophes.~~ Dans l'intérêt de tous il est souhaitable que l'association des propriétaires du lotissement St - Joseph soit consultée pour avis.*

### A l'article III-2 entre les deux alinéas :

*Toutefois l'implantation d'un seul abri de jardin non habitable est autorisée en fond de parcelle jusqu'à la limite séparative des lots, sous réserve que sa hauteur n'excède pas 2.5 mètres au faitage et que sa surface au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup> , ~~sous réserve de l'avis favorable des propriétaires limitrophes.~~ Dans l'intérêt de tous il est souhaitable que l'association des propriétaires du lotissement St-Joseph soit consultée pour avis.*

### L'article III-3 des tranches 1 et 3 est remplacé par les dispositions suivantes :

*Les constructions citées aux articles III-1 et III-2 doivent respecter l'harmonie du bâtiment principal et s'intégrer dans le site.*



Vu pour être annexé  
à mon arrêté du

Varaville, le 17 août 2000



LE MAIRE

22 DEC. 2000

**COMMUNE DE VARAVILLE**

**LOTISSEMENT**

**LES PANORAMAS**

21 NOVEMBRE 1926

CAHIER DE CHARGES

LOTISSEMENT "CABOURG-PANORAMAS"

=====

RECULE  
24 VI 26  
AGENCE RECHERCHES  
ARCHITECTES  
URBANISTES

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE DE VARAVILLE

CALVADOS

Le Maire de VARAVILLE

Lotissement "Cabourg Panoramas"

Dossier Lt 1162

VU, en date des 18 JANVIER et 13 NOVEMBRE 1926, les arrêtés autorisant la création du lotissement "Cabourg Panoramas" à VARAVILLE ;

VU, en date des 18 MARS 1958, 2 JUIN 1965 et 10 SEPTEMBRE 1970 les arrêtés subséquents, modifiant les documents de ce lotissement ;

VU, en date du 2 JUILLET 1988, la demande de maintien des règles du lotissement exprimée par la majorité réglementaire des colotis ;

VU, en date du 22 AOUT 1988, l'avis favorable du Maire à cette demande de maintien ;

VU, en date du 13 OCTOBRE 1988, la demande présentée par l'Association Syndicale des propriétaires en vue de modifier le cahier des charges ;

VU, le Code de l'Urbanisme, notamment les chapitres V et VI (livre III titre 1er) relatifs aux lotissements ;

VU, le Plan d'Occupation des Sols de la commune de VARAVILLE ;

CONSIDERANT :

- Que la demande sollicitée consiste à compléter les termes de l'article IX du cahier des charges (règlement) en ce qui concerne les caractéristiques des habitations à édifier ;

.../...

- Que cette modification est compatible avec les dispositions du Plan d'Occupation des Sols ;
- Que les colotis ont donné leur accord dans les conditions prévues par les dispositions de l'article L 315.3 du code de l'urbanisme.

- A R R E T E -

**ARTICLE 1er** : EST AUTORISEE la modification de l'article IX du cahier des charges, règlement du lotissement, conformément au document annexé au présent arrêté.

**ARTICLE 2** : Les autres dispositions du lotissement demeurent inchangées et opposables.

fait à VARAVILLE le : 10 NOV. 1988

Le Maire,



*Schwall*

"La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421.2.4. du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception".

INFORMATION A LIRE ATTENTIVEMENT

**DROITS DES TIERS** : Le présent arrêté est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...).

**AFFICHAGE** : Mention de l'arrêté doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification, au minimum pendant DEUX MOIS et jusqu'à la date de délivrance du certificat mentionnant l'exécution des prescriptions imposées par l'arrêté.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire de l'arrêté qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée.

Il peut également saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai d'un recours contentieux qui doit alors être introduit dans les DEUX MOIS suivant la réponse. La non réponse dans un délai de 4 MOIS vaut rejet implicite



EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS

( ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE du 4 Avril 1988 à 14h 30 )

Le bureau constate que, par les membres présents et représentés, le quorum est atteint.

En conséquence, le Président déclare que l'assemblée peut délibérer.

.....  
.....

Cahier de Charges du Lotissement des Panoramas

....  
....

Dans ces conditions, je propose à l'Assemblée d'adopter les résolutions suivantes:

Première Résolution

Maintien du Cahier de charges du Lotissement

En application de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme, l'Assemblée Générale décide de demander à l'autorité compétente, le maintien du cahier de charges en vigueur.

Cette résolution est adoptée à l'Unanimité des membres présents et représentés

Deuxième Résolution

Modification au Cahier de Charges

En application de l'article 315-3 du Code de l'Urbanisme et pour éviter toutes ambiguïtés, l'Assemblée Générale demande à l'autorité compétente la modification de l'article IX du Cahier des charges du 21 Nov. 1926, précisant que les terrains du lotissement "étant destinés à être habités bourgeoisement, il est... interdit d'édifier d'autres genres de constructions que des maisons de campagne, villas ou habitations bourgeoises" par la mention suivante:

" c'est à dire à l'exclusion de batiments divisés en " appartements, individuels ou collectifs "

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des membres présents et représentés.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME:

Le Président,

G. HEURTAUD

Le Secrétaire:

R. TASSEL

REPUBLICAN  
NOTARY  
OFFICE  
OF  
DIVES  
CALVADOS  
DEPARTMENT  
OF  
CALVADOS

Extrait  
du

CAHIER DE CHARGES

LOTISSEMENT "CABOURG-PANORAMAS"

déposé au rang des minutes de Me MALLET, notaire à Dives (Calvados) le 25 Novembre 1926 et transcrit au bureau des Hypothèques de Caen le 7 Janvier 1927  
volume 314 N° 1

Monsieur Léonard CHAMBONNAUD, professeur, demeurant à Paris, rue du Capitaine Tarron, numéro 9.

Agissant en qualité de l'un des associés avec pouvoir d'agir seul, sans le concours des autres associés conformément à l'article cinq des statuts de la société civile dite "Cabourg Panoramas" ayant son siège à Paris, boulevard Bonne Nouvelle, n° 21.

Ladite société constituée suivant acte reçu par Me PRUD'HOMME, notaire à Paris, le huit février mil neuf cent vingt six.

A établi ainsi qu'il suit les diverses conditions auxquelles sont soumis les terrains formant la partie Ouest du lotissement des Panoramas situés sur la commune de Varaville et les modalités qui y ont été apportées.

Ledit lotissement approuvé par arrêté préfectoral en date à Caen du dix huit janvier mil neuf cent vingt six, après l'accomplissement des formalités prescrites par l'article onze de la loi du quatorze mars mil neuf cent dix neuf, modifiée par celle du dix neuf juillet mil neuf cent vingt quatre.

Les terrains vendus antérieurement au premier avril mil neuf cent vingt six, sont soumis aux conditions d'un cahier de charges résultant d'un acte sous signature privées en date à Dives-sur-Mer, du onze août mil huit cent quatre vingt dix neuf, déposé au rang des minutes de Me SANDRIN, notaire à Dives-sur-Mer, par acte en date du même jour et d'un cahier de charges dressé par Me MOREAU, notaire à Paris, le vingt et un septembre mil huit cent quatre vingt dix neuf, lesdits cahiers de charges, ainsi conçus :

#### CLOTURES - MITOYENNETES.

Les acquéreurs se clotureront comme ils l'entendront, mais entre les lots ils devront toujours se cloturer en mitoyenneté et conformément à la loi

Les clotures devront être propres et au moins en treillage de chemin de fer et entretenues en bon état.

#### AVENUES ET VOIES DE PARCOURS

A l'égard des voies ouvertes, le vendeur n'entend contracter d'engagement vis à vis des acquéreurs que celui de laisser les voies telles qu'elles existeront devant les lots qui seront vendus, et les acquéreurs ne pourront exiger autre chose que le maintien des voies bordant leurs terrains.

Les acquéreurs des terrains de la Place des Panoramas auront le droit de libre parcours sur les voies ou des lots seront vendus concurremment avec le vendeur ses acquéreurs ou représentants quelconques, absolument comme sur les voies publiques.

Le sol des rues reste la propriété du vendeur Les acheteurs n'auront rien à payer pour la mise en viabilité des rues ouvertes; les rues ouvertes mais non encaissées le jour de la vente seront encaissées par le vendeur et à ses frais, au plus tard quand la moitié des terrains en bordure sur une rue non encaissée sera vendue.

L'entretien des chemins, places et voies de parcours ainsi que les arbres des rues sera fait au moyen de la contribution annuelle à la charge de l'acheteur de deux centimes par chaque mètre superficiel de chaque lot vendu.

Le paiement sera fait d'avance le premier jour de chaque année, aux mains du vendeur, de son représentant qui, dans l'intérêt commun se charge à forfait et sans aucun compte ni délai des travaux d'entretien. Il ne devra jamais être obli-

gé de dépenser plus qu'il n'aura reçu.

Si les travaux d'embellissement au boulevard des Panoramas, ou une forte digue sont demandés par les propriétaires de la moitié des terrains en façade du boulevard ce qui donnerait une plus value considérable aux terrains de ce boulevard, le tout serait fait à frais communs par tous les propriétaires des lots du boulevard, proportionnellement à la superficie de chaque lot.

Chacun des acquéreurs des lots du boulevard pourra faire à ses frais, un escalier en façade de son lot, pour descendre du boulevard à la Mer, en suivant la pente de la Dune et en ne détériorant pas la digue qui serait faite. Les acquéreurs des terrains prenant façade sur le boulevard des Panoramas ne pourront élever de construction qu'à cinq mètres de reculement de l'alignement de ce boulevard.

L'acquéreur devra supporter sur sa clôture ou mur toutes plaques et indications de rues.

Le vendeur pourra seul demander le classement des rues ou chemins, comme voies publiques, sans qu'aucun acquéreur puisse l'y obliger.

L'acquéreur aura toujours la faculté de transmettre soit à un seul acquéreur, soit à tous sans droit de propriété, sur les voies de communication. Dans le cas de transmission d'un chemin à tous les propriétaires riverains ils s'entendront entre eux pour la régie et l'entretien de la voie transmise à la majorité formée par les propriétaires de la moitié des terrains en façade sans recours contre le vendeur. Il suffira pour l'accomplissement de cette transmission d'une simple déclaration dans un acte notarié et publié dans un journal d'annonces légales de l'arrondissement.

#### CONSTRUCTIONS ET PROFESSIONS INTERDITES

Les acquéreurs ne pourront établir aucun des établissements classés par les lois et règlements de police au nombre des établissements dangereux, insalubres, incommodes alors même qu'après enquête de commodo ou incommode une autorisation administrative aurait été accordée. Il ne pourra par conséquent être créé aucune usine abattoir, sablière, etc...

Il ne pourra être fait aucun dépôt d'immondices sur les rues et terrains vendus.

Les acquéreurs qui feront construire devront rentrer tous les matériaux sur leur terrain de façon à ne pas gêner leurs voisins ni empêcher la circulation.

Si par suite de travaux de constructions sur son terrain un acquéreur causait des dégats sur les voies il serait tenu de faire remettre à ses frais, dans l'état où elles se trouvaient, les parties de voies détériorées.

Les baraques en planches, couvertures en carton bitumé sont interdites, elles ne seront tolérées que provisoirement sur autorisation du vendeur seul et pendant une année au plus.

#### PUISARD - FOSSES D'AISANCES ET EAUX

Pour les puisards et fosses d'aisances qui seront établis sur le terrain de la Plage des Pancramas, les acquéreurs devront se conformer aux lois, règlements et ordonnances en vigueur, notamment pour les fosses d'aisances qui devront être absolument étanches. Les acquéreurs devront se prêter à toute vérification.

Aucune eau ménagère ou de service ne devra s'écouler sur les voies et chemins.

#### EAUX ET ECLAIRAGE

Si un service d'éclairage quelconque et un service d'eau venaient à être installés dans les rues et toutes voies de parcours, les acquéreurs des terrains ne pourraient s'y opposer pas plus qu'à la construction des usines pour les produire.

- B -

Suivant acte reçu par Me MALLET, notaire à Dives sur Mer le vingt sept avril mil neuf cent vingt cinq transcrite au bureau des Hypothèques de Caen, le neuf mai suivant (1925) volume 208, numéro 6, il a été stipulé les conditions particulières ci-après :

A partir d'aujourd'hui les différents acquéreurs des parcelles de terrains restant à vendre, y compris celles rachetées par Monsieur PHELIPOT, depuis le décès de Monsieur DERENNE, seront censés avoir visité toute la propriété et ils ne pourront, soit en leur nom personnel soit en association avec d'autres, faire ou faire faire directement ou indirectement des réclamations quelconques, relativement à l'entretien des routes avenues et voies de communication, tout comme ils ne pourront demander l'achèvement des routes, simplement tracées ou qui n'auraient pas été terminées, ou complètement encaissées dans toute leur largeur, l'état actuel de la propriété devant être considéré comme parfait et suffisant en raison de l'augmentation énorme et imprévue des frais d'entretien de toute sorte et de la hausse de la main d'oeuvre.

Les vendeurs se réservent toujours la faculté d'abandonner soit à un seul acquéreur soit à plusieurs et même à tous, leurs droits de propriété sur les rues, avenues et voies de communication dans les mêmes formes et aux mêmes conditions que celles indiquées à ce sujet sous l'article deuxième dernier alinéa du numéro deux des conditions spéciales insérées auxdits cahiers de charges.

Toujours à partir d'aujourd'hui il ne pourra être élevé de constructions ou d'habitations en planches, fibrociment, bois quelconque, matières ou substances autres que la pierre ou la brique et les couvertures ne pourront être qu'en ardoises, en tuiles ou en paille de luxe, suivant la méthode normande.

Ces conditions sont stipulées dans l'intérêt général mais les vendeurs pourront apporter les dérogations, accorder des tolérances momentanées ou définitives pour certains cas particuliers sans que les acheteurs postérieurs puissent formuler aucune réclamation.

Il n'est en rien dérogé aux autres conditions et stipulations générales et particulières desdits cahiers de charges, en ce qu'elles ne sont pas en contradiction avec les présentes.

- C -

En outre les terrains qui auront été ou seront vendus postérieurement au premier avril mil neuf cent vingt six seront également soumis tant aux clauses et conditions particulières qui précèdent qu'à celles-ci-après établies :

#### I - GENERALITES - VOIES

Le présent cahier des charges s'appliquera à toute voie nouvelle et reconnue nécessaire que la société Cabourg-Panoramas, ouvrirait sur les terrains non vendus. Il ne sera de ce fait, réclamé aucune indemnité aux acheteurs dont l'acquisition est antérieure à la création de ces voies nouvelles. Réciproquement, ils ne pourront sous aucun prétexte et pour quelque cause que ce soit, se prévaloir de ce nouveau travail de voirie pour demander des indemnités.

Les voies dont il s'agit devront être maintenues à perpétuité à l'état de voies de communication et seront affectées à cette destination, sauf toutefois, les modifications qui pourraient y être produites par les autorités communales.

La société venderesse se réserve expressément le droit exclusif, tant qu'elle possèdera un lot de terrain de procéder en toute liberté sans avoir besoin

-----  
faire /.

de l'assentiment d'aucun acquéreur et sans qu'aucun d'eux puisse opposer et demander d'indemnité à tous travaux qu'elle jugerait utiles à exécuter, soit pour la voirie, soit pour canalisations diverses, eau, gaz, électricité, éclairage, télégraphe, téléphone, soit pour la construction, l'entretien ou la modification des voies, soit pour faire tous dépôts de matériaux pour des travaux, faire poser et sceller tous candélabres, tous poteaux, panneaux pour toutes indications d'annonces, affiches plans quelle qu'en soit la durée.

La Société vendeuse se réserve en plus, le droit de faire placer sur les trottoirs de ces voies, pendant tout le temps où elles ne seraient pas classées comme communales ou départementales, à tels endroits qu'elle aviserait tous kiosques de vente, tous chalets de gardien, de cantonnier ou autres, tous candélabres, bornes fontaines, tous postes de transformateurs et autres, ainsi que tous poteaux indicateurs, soit de plan, de règlement et d'affiches, sans que les acquéreurs puissent s'y opposer pour quelque prétexte que ce soit, ni réclamer aucune indemnité.

Les acquéreurs auront la propriété et la jouissance de leur lot libre de location, à compter du jour de la vente.

L'acquéreur prendra le lot vendu dans l'état où il se trouvera au moment de la vente, sans pouvoir exercer aucun recours contre la Société, soit pour erreur dans la désignation ou la contenance, soit pour vice du sol ou toute autre cause;

Les acquéreurs acquitteront les impositions à charge du lot vendu à partir de la date de l'acquisition.

Les immeubles sont vendus avec les garanties ordinaires et de droit.

## II - VIABILITE

Davant les portes cochères, la hauteur des bordures de trottoirs pourra être réduite par les acquéreurs et à leurs frais, mais en se raccordant de part et d'autres sur l'ensemble des bordures et avec toutes autorisations nécessaires.

Les acquéreurs auront le droit après avoir obtenu l'autorisation de qui de droit, s'il y a lieu, de sabler bitumer, cimenter ou paver les trottoirs au droit de la façade de leurs lots, le tout à leurs frais.

Les acquéreurs seront tenus de souffrir sur les murs de leurs constructions ou sur leurs murs de clôture l'apposition de poteaux ou supports en fer ou en bois qui pourraient être nécessaires pour l'installation de l'électricité, notamment l'éclairage des voies, et ce, sans indemnité.

Tout acquéreur sera tenu de souffrir l'établissement et le maintien sur la clôture ou sur les constructions de son lot et sans indemnité, de tous signes indicateurs du nom des voies.

Les acquéreurs seront personnellement et pécuniairement responsable des dégradations et détériorations commises sur les voies par leurs entrepreneurs, domestiques ou ouvriers, et faute de réparer des dégradations dans le délai d'un mois, il y sera procédé aux frais de l'acquéreur responsable.

L'exécution des charges d'entretien des promenades ou voies ne pourra être réclamée par les acquéreurs des lots ou de leurs co-acquéreurs mais non de la société vendeuse ou de ses représentants à quelque titre que ce soit.

Les vendeurs se réservent toutes modifications utiles à la communauté, dans le présent cahier des charges.

### III - CIRCULATION

La circulation des voitures non suspendues et même leur stationnement, seront interdits sur lesdites voies.

Ne seront pas comprises dans cette prohibition, les voitures employées par la Société vendeuse pour l'exercice de tous les droits qu'elle s'est réservés et par les acquéreurs des lots vendus pour tous terrassements, transports de matériaux, non plus que des voitures de déménagements et celles de fournisseurs et visiteurs, à charge toutefois par celui de ces usagers qui y aura donné lieu à réparer les détériorations qu'il aurait pu ainsi causer à la voirie, avec des matériaux de même nature, et de même qualité que ceux qui auraient été ainsi avariés.

Tous les acquéreurs de lots ou leurs représentants auront sur lesdites voies les mêmes droits de circulation sans distinction que leurs lots aient ou non accès sur l'une ou l'autre de ces voies.

### IV - ENTRETIEN

Chaque acquéreur devra tenir à ses frais sa façade, son trottoir ainsi que le caniveau en bordure de son trottoir en bon état d'entretien et de propreté.

Pour le dépôt ou l'enlèvement des ordures, il devra se conformer aux usages et règlements en vigueur dans la commune de Varaville et payer s'il y a lieu, les taxes existantes ou qu'elle pourrait ultérieurement créer.

Pendant tout le temps où le service d'enlèvement des boues et ordures ne sera pas organisé les acquéreurs devront faire procéder eux mêmes à leurs frais à cet enlèvement sans pouvoir faire aucun dépôt d'ordures ou

de matériaux, ni rien laisser séjourner sur les dites voies.

En cas de neige, chaque propriétaire riverain devra faire le nécessaire pour assurer en façade de sa propriété et sur le trottoir un passage facile pour les piétons .

Dans le cas où des égouts seraient ultérieurement construits dans tout ou partie des voies projetées les acquéreurs de terrains ayant façade sur les voies dans lesquelles existeraient ces égouts seront dans l'obligation de se conformer à tous règlements et arrêtés municipaux pour l'écoulement de leurs eaux de pluies, ménagères et autres, dans lesdits égouts et seront en outre, tenus d'acquitter les taxes et redevances qui pourraient leur être imposées.

Enfin, les acquéreurs devront se conformer à tous règlements et arrêtés municipaux, taxes, droits de voirie, de police de la commune de VARAVILLE, que les voies nouvelles soient classées ou non, et ce, de manière que la société vendeuse ne soit nullement inquiétée ni recherchée de ce fait.

La Société vendeuse décline toutes responsabilités en ce qui concerne la surveillance et la conservation des propriétés des acquéreurs ou de leurs représentants, ceux-ci devant pourvoir par eux-mêmes, ainsi qu'ils avisent à la garde de leurs propriétés, ainsi qu'à la conservation et à l'exécution des clauses concernant la circulation et l'interdiction de certaines voitures.

#### V - CESSION

Aucun acquéreur ne pourra s'opposer à ce que les dites voies soient classées dans la voirie urbaine ou départementale en totalité ou en partie et ne pourra réclamer aucune indemnité du fait du classement même si pendant un certain nombre d'années les redevances par lui dues pour l'entretien ci-dessus indiqué continueraient à lui être réclamées soit par la commune, soit par le département.

Les acquéreurs ou leurs ayants droit seront tenus d'accepter sans pouvoir s'y refuser, sous aucun prétexte la cession, de toutes les charges, de tout ou partie de ces voies, dans le cas où elles ne seraient pas classées.

La Société vendeuse pourra à tout moment et à son gré, faire cette cession auxdits acquéreurs ou à leurs représentants ou ayant droits; par lettre recommandée.

#### VI - CLAUSES GENERALES D'ALIGNEMENTS - REDRESSEMENTS - SERVITUDES .

Les acquéreurs jouiront de toutes les servitudes

acquises dont la société vendorosso pourrait jouir. Par contre, ils auront à supporter les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, dont les terrains pourraient être grevés.

A cet égard la société vendorosso déclare qu'il n'existe à sa connaissance, aucune servitude passive pouvant diminuer les droits de propriété des acquéreurs autre que celles qui sont mentionnées ci-après. Toutefois s'il en existait ou s'il en était créé ultérieurement par les autorités publiques, ou tout autrement, les acquéreurs en pourraient en aucun cas, se retourner contre elle pour une demande d'indemnité ou une diminution du prix.

#### VII - VOIES PRIVEES

Les acquéreurs ne pourront ouvrir de rue ou voies nouvelles de communication quelconque sur le ou les lots par eux acquis, même ayant accès directement sur la voie publique tant que tous les terrains de la société vendorosso n'auront pas été vendus.

Ils ne pourront non plus, donner droit de passage au public sur le ou lesdits lots.

#### VIII - CANALISATIONS SPECIALES EAUX MENAGERES - FOSSES

Les canalisations de téléphone, télégraphe, ou autres pourront être installés dans les voies avant leur classement dans la voirie urbaine par les soins des tiers, sans qu'aucun acquéreur puisse, sous aucun prétexte s'y opposer, le tout sans que la société vendorosso prenne aucunement l'engagement de faire exécuter l'une ou l'autre de ces canalisations.

Les acquéreurs seront également tenus de laisser faire librement toutes opérations nécessaires.

Les acquéreurs pourront brancher à leurs frais, des conduites d'eau, de gaz, d'électricité, sur celles qui seront installées par la Société vendorosso, ou ses ayants droit, ils auront le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements, mais ils feront leur affaire personnelle des abonnements à contracter et à la remise en état et à leurs frais des parties des voies détériorées, au plus tard dans le mois qui suivra la fin de ces travaux.

Les acquéreurs devront se conformer au règlement sanitaire de la commune de Vervillo, notamment pour l'écoulement des eaux pluviales et ménagères, l'établissement des puisards, puits et fosses d'aisances, les dépôts de fumier, immondices et autres, ainsi que pour la construction de leur maison d'habitation et dépendances.

En tout état de cause, il est spécialement stipulé que les puisards et fosses d'aisances seront étanches, que les eaux usées seront évacuées dans des citernes étanches, et qu'elles ne devront en aucun cas être déversées sur les voies.

Il est expressément interdit aux acquéreurs d'ouvrir des carrières et même de faire des fouilles dans les lots acquis par eux, en vue de l'extraction de sable, pierres ou cailloux.

#### IX - PROFESSIONS ET INDUSTRIES

Les immeubles ainsi mis en vente étant destinés à être habités bourgeoisement il est, en principe, sauf les exceptions ci-après indiquées, interdit d'édifier - d'autres genres de constructions que des maisons de campagne, villas ou habitations bourgeoises.

Toutefois, la société vendresse se réserve le droit d'autoriser la création de boutiques de magasins ainsi que l'exercice de divers commerces ou métiers à son grès et sur tels lots qu'elle avisera.

En conséquence, sont prohibés, sauf les réserves ci-dessus, toutes fabriques, usines, ateliers, dépôts de tous genres, entrepôts et abattoirs compris ou non parmi les établissements dangereux insalubres ou incommodes il en serait de même pour toutes professions, métiers, industries ou commerces, qui, par leur bruit, leur odeur émanations ou toutes autres causes seraient de nature à nuire aux voisins.

Aucun hôpital ou hospice, maisons de refuges ou d'aliénés, clinique, maison de tolérance, ne pourront être établis par les acquéreurs sur les terrains dépendant de ladite propriété.

Il est également interdit aux acquéreurs de faire sur leur terrain aucune exploitation de carrières, de sables, cailloux, moulières, sauf en ce qui concerne les extractions qui pourraient servir aux constructions à faire sur le terrain de l'acquéreur. La société vendresse se réserve le droit de faire extraire du sable sur les lots vendus pour servir à la construction des voies prévues.

#### X - CLOTURE

Les acquéreurs feront établir à leurs frais, par le géomètre désigné par la société vendresse un plan du lot à eux adjugé pour être annexé à leurs titres. Le coût de ce plan est fixé à forfait à raison de dix centimes le mètre carré.

Ils auront un délai d'un mois à partir de la remise de ce plan, pour vérifier la contenance de leurs lots.

S'il existe une différence, il leur en sera tenu compte mais passé ce délai, aucune réclamation ne sera admise.

Ceux qui voudraient faire procéder au bornage supporteront les frais en résultant ainsi que le cout des bornes, leur implantation étant dérogé à cet égard, à l'article 645 du Code Civil ;

A cet égard, il sera établi par la Société vendeuse une clôture provisoire en piquets, en ciment armé ou en bois.

Cette clôture devra être payée par chacun des acquéreurs en même temps que son prix et proportionnellement au nombre de piquets nécessaires pour clôture de son lot.

Il pourra aussi se clôturer sur tous les côtés autres que la rue, par des murs élevés à cheval sur les lignes de division d'avec les lots voisins, c'est à dire moitié de leur épaisseur sur chaque terrain de manière à ce que les acquéreurs ultérieurs des lots contigus n'aient plus à rembourser, s'ils le jugent à propos que la moitié de la construction de ces murs qui deviendront ainsi mitoyens, en sol et construction. L'épaisseur maxima sera de cinquante centimètres.

La hauteur de ces murs sera facultative sans pouvoir toutefois excéder deux mètres, y compris le chapiteau, sauf pour les murs existants.

Par dérogation aux clauses ci-dessus, la société vendeuse est dispensée de toute clôture pour les lots restant à vendre.

Les acquéreurs voisins de ces lots qui voudraient établir les clôtures, devront supporter seuls, provisoirement, les frais qui en résulteraient sans pouvoir y faire contribuer la société vendeuse.

#### XI - CONSTRUCTION DES HABITATIONS

Chaque acquéreur qui fera édifier des constructions sans qu'il y ait obligation de construire de sa part devra se conformer pour la hauteur des habitations aux règlements sanitaires et aux arrêtés de la voirie de la commune de VARVILLE.

En outre, les murs des constructions destinées à l'habitation, édifiées dans le lotissement, ne pourront être constituées, qu'avec les matériaux suivants à l'exclusion formelle de tous autres.

Pierre de taille, moellons, pierre meulière, caillasse, brique de terre, cuite ou réfractaire, jointoyée ou ravalée, brique silico-calcaire, brique ou ciment aggloméré de ciment ou de mêchefer, mais dans ce dernier cas l'acquéreur serait tenu de faire un revêtement

en plâtre, ou en ciment ou en mortier, de chaux hydraulique.

Les couvertures de ces constructions ne pourront être faites à l'exclusion de tous autres matériaux, qu'en tuiles, ardoises, zinc, ou ciment armé.

Sont autorisés, mais en annexe et non comme principal, les communs, remises à voitures, écuries, pouilliers, loges à outils...etc...en tels matériaux que les acquéreurs jugeront convenables, à l'exclusion de cabanes en bois et du carton bitumé pour les toitures.

Toutefois, les chalets genre normand, charpentés en bois seront autorisés de même que tous chalets d'art agréés par la société vendeuse.

La valeur minima des constructions à édifier sur terrain sera de cinquante mille francs.

Des dérogations pourront être apportées à cette clause par la société vendeuse à qui un exemplaire des plans et devis des constructions à édifier devront obligatoirement être soumis avant le commencement des dites constructions.

La société vendeuse ou la commune se réserve la faculté de faire à toute époque qu'elle jugera convenable et si elle en reconnaît l'utilité, des plantations d'arbres sur les trottoirs des voies.

#### XII - ASSOCIATION SYNDICALE ENTRE LES ACQUEREURS

Par le fait même des ventes à eux consenties, les acquéreurs, leurs co-cessionnaires ou ayants droits formeront une Association syndicale libre et signeront leur adhésion.

Cette association sera constituée et gérée conformément aux dispositions de la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante, modifiée par les lois du vingt deux décembre mil huit cent quatre vingt huit et vingt deux juillet mil neuf cent douze, et par le règlement d'administration publique du dix mars mil huit cent quatre vingt quatorze.

L'association syndicale a pour objet :

1°) L'entretien et l'éclairage de toutes ces voies  
2°) L'entretien, la conservation de toutes conduites ou canalisations établies pour l'écoulement des eaux pluviales.

3°) L'enlèvement des ordures ménagères

4°) Et le moment venu, l'abandon des dites voies à la commune ou au département en vue du classement à en faire comme voies municipales ou départementales, abandon que ladite association aura le pouvoir d'opérer.

Le montant des dépenses à faire pour les causes dont s'agit sera déterminé d'une façon spéciale pour chacune des voies nouvelles ayant fait l'objet de ces dépenses et la répartition en sera faite entre les acquéreurs bordant ces voies, chacun au prorata de la superficie de son immeuble, la superficie des immeubles d'angle étant répartie entre chaque voie proportionnellement à la façade sur chacune d'elles.

La signature des contrats de vente par les acquéreurs emportera pour ceux-ci et leurs ayants droit, le consentement exigé par l'article cinq de la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq.

Le syndicat commencera à fonctionner immédiatement.

Les décisions de l'Association syndicale ne pourront en aucun cas être contraire aux stipulations du présent cahier de charges.

Les formalités de publication par l'article six de la loi du vingt et un juin mil huit cent soixante cinq et par l'article quatre du décret du neuf mars mil huit cent quatre vingt quatorze, seront remplies dans le mois qui suivra la première assemblée générale à la diligence du syndic élu.

Les dispositions qui précèdent ne préjudicient pas aux droits qu'aurait l'association syndicale libre ainsi constituée de se faire autoriser.

#### XIII - RECOURS RECIPROQUE DES PROPRIETAIRES

Les acquéreurs devront imposer à leurs représentants ou ayants droit, à leurs sous acquéreurs, l'obligation de se conformer aux clauses et conditions insérées au présent cahier des charges.

Tout propriétaire acquéreur de terrain soumis au présent cahier de charges aura, comme la société vendeuse, le droit d'exiger de chaque acquéreur l'exécution des conditions à lui imposées et auxquelles il aurait contrevenu.

Par suite toute discussion à ce sujet entre les propriétaires devra se vider directement entre eux sans que dans aucun cas ni sous aucun prétexte, la société vendeuse ou ses mandataires puissent être mis en cause.

Pour l'exécution des conditions contenues au présent cahier de charges, domicile est élu à Caen, en l'Etude de Me GUILMARD, avoué dans ladite ville, ce domicile sera attributif de juridiction.

Paris, le vingt et un novembre mil neuf cent vingt six.

Lu et approuvé (signé) CHAMBONNAUD

Enregistrement :

Enregistré à Dozulé le quatre décembre mil neuf cent vingt six, folio 47, case 219 reçu vingt deux francs cinquante centimes compris.

(signé) Beislambert

**COMMUNE DE VARAVILLE**

**LOTISSEMENT**

**LE CLOS DES SABLES**

Départementale de l'Équipement  
et du Logement



22 SE

**LE PREFET DU CALVADOS,**  
Officier de la Légion d'Honneur

VU, en date du 4 Février 1972, la demande présentée par M. Jean LANDRY, Géomètre expert à CAEN, au nom de la S. C. I. "Le Clos des Sables" (siège social : 3, impasse Adam à BOULOGNE-sur-SEINE), représentée par Me AIZE, Notaire à DIVES-sur-MER, en vue d'obtenir l'autorisation de créer un lotissement à usage d'habitation sur un terrain lui appartenant, situé à VARAVILLE (Le Home), entre la rue Centrale et l'avenue de Cabourg (N. N. 814) en bordure de l'avenue Lebeaux.

VU, les plans et programme d'aménagement de ce projet ;

VU le règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement ;

VU le projet des statuts de l'Association Syndicale qui sera constituée entre les acquéreurs des lots en vue de la gestion et de l'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif du lotissement ;

VU, l'avis du Maire de VARAVILLE ;

VU, en date du 25 Mars 1972, l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène ;

VU, en date du 28 Juin 1972, l'avis de l'Ingénieur en Chef, Directeur Départemental de l'Agriculture ;

VU, le Code de l'Urbanisme et de l'Habitation ;

VU, le décret n° 58.1466 du 31 Décembre 1958, relatif aux lotissements ;

VU le décret n° 59.398 du 28 Juillet 1959 fixant, en application du décret susvisé n° 58.1466 du 31 Décembre 1959, les formes et délais d'instruction des demandes d'autorisation de lotissements et notamment, son article 6 ;

Administration publique pour l'application de l'article 91 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation et notamment, ses articles 9 et 11 ;

VU, le décret n° 68.837 du 24 Septembre 1968 fixant les conditions dans lesquelles des cessions gratuites de terrain peuvent être exigées des constructeurs et lotisseurs ;

VU, le plan d'aménagement de la commune de VARAVILLE (Le Home), approuvé le 14 Mars 1950 et révisé les 5 Juillet 1955 et 24 Octobre 1958 ;

**CONSIDERANT :**

- que le terrain à lotir est situé en zone rurale et soumis à servitude de boisement au plan d'aménagement communal approuvé,
- qu'un permis de construire un groupe d'habitation a été délivré sur ce même terrain sous le n° 36.543, le 12 Septembre 1963,
- qu'un permis de construire individuel a été donné pour une construction sur le lot 13,
- que le projet présenté comporte la desserte de tous les lots par des voies et réseaux divers prévus pour être raccordés aux voies et réseaux publics existants, la commune de VARAVILLE étant dotée d'une station d'épuration.

SUR proposition de l'Ingénieur en Chef, Directeur Départemental de l'Equipement ;

**ARRÊTE**

**ARTICLE 1er** - La S.C.I. "Le Clos des Sables" (siège social : 3, impasse Adam à BOULOGNE-sur-SEINE), est autorisée, par dérogation aux dispositions du plan d'urbanisme communal et sous réserve des droits des tiers, à créer un lotissement sur un terrain lui appartenant, situé à VARAVILLE (Le Home), entre la rue Centrale et l'avenue de Cabourg (R. N. 814), en bordure de l'avenue Lebeaux, dans les conditions prévues aux plans, règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et programme d'aménagement, annexés au présent arrêté et auxquels aucune modification ne pourra être apportée sans l'autorisation préalable de l'Administration Préfectorale.

**ARTICLE 2** - Ce lotissement comprend 17 lots numérotés de 1 à 17 conformément au plan visé et annexé au présent arrêté, étant précisé que le lot n° 13 est déjà construit.

.../

**ARTICLE 3** - La présente autorisation est donnée sous réserve que le lotisseur cède gratuitement :

1°) à l'Etat le terrain nécessaire à l'élargissement à 17 mètres de la R.N. 814

2°) à la commune le terrain nécessaire à l'élargissement à 8 mètres de la rue Centrale.

Ces terrains sont teints en jaune sur le plan parcellaire et des servitudes du lotissement.

**ARTICLE 4** - La S.C.I. "Le Clos des Sables" devra entreprendre les travaux nécessaires de mise en état de viabilité du lotissement dans les conditions prévues aux plans et programme d'aménagement du projet ; dans le cas où ces travaux ne seraient pas commencés dans le délai de un an à compter de la date du présent arrêté, celui-ci deviendrait caduc (article 6 du décret n° 58.1466 du 31 Décembre 1958).

**ARTICLE 5** - La vente ou la location des lots de ce lotissement sera autorisée par un arrêté ultérieur pris après justification par la S.C.I. "Le Clos des Sables" de l'exécution desdits travaux d'aménagement.

**ARTICLE 6** - Les acquéreurs des lots devront se constituer en Association Syndicale en vue de la gestion et de l'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif du lotissement.

**ARTICLE 7** - Le Secrétaire Général de la Préfecture, l'Ingénieur en Chef, Directeur Départemental de l'Equipement et le Maire de VARAVILLE sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une ampliation sera adressée au Chef des Services Fiscaux du Calvados (Service du Cadastre).

POUR AMPLIATION

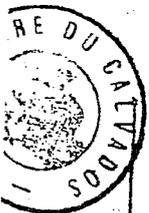
L'Attaché de Préfecture

CAEN, le 15 SEP. 1972

LE PREFET,

Pour le Préfet  
Le Secrétaire Général  
par intérim

H. GUYON



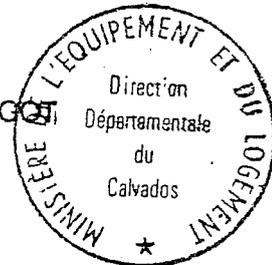
[Handwritten signature]



22 SEP 1973

VU pour être annexé  
à l'arrêté préfectoral  
du : 15 SEPT 1972 .....  
Pour le Préfet et par délégation  
Le Chef du G. A. C.

M. ANGOT



LOTISSEMENT

"LE CLOS DES SABLES"

LE HOME

VARAVILLE

(CALVADOS)

Annexé à la minute  
d'un acte reçu par le  
Notaire soussigné,  
le 22 Septembre  
mil neuf cent soixante,  
Luz

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Présenté le 9 décembre 1971  
modifié le 2 Mai 1972

JEAN LANDRY Réf : 91/58

Urbaniste - Ingénieur V. R. D.  
Géomètre-Expert D. p. I. G.

8 Rue Doyen Morière  
CAEN

Téléphone : 81-31-29



## CHAPITRE I

### DEFINITION DU LOTISSEMENT - DESIGNATION DES LOTS

#### ARTICLE 1/1

Le lotissement dit "Le Clos des Sables" a pour but le morcellement d'un terrain sis à VARAVILLE lieu dit Le Home, entre l'avenue de Cabourg (RN 814) et la rue Centrale (CR n° 49) appartenant à la S.C.I. "Le Clos des Sables" par Maître AIZE, Notaire à DIVES SUR MER, et cadastré n° 794 à 796 de la section A.

Deux permis de construire portant les n° 36543 et 38083 ont été délivrés pour la construction sur ce terrain d'un groupe d'habitations.

La voirie et les réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité basse tension nécessaires à la desserte de ces habitations ont été réalisés suivant le programme des travaux joint au dossier de permis de construire.

Seul le pavillon prévu sur le lot n° 13 a été bâti.

La substitution d'un lotissement à ce groupe d'habitation est maintenant demandée en vue de la vente des parcelles non bâties, aux membres de la S.C.I. pour y construire des immeubles d'habitation.

La pièce d'eau qui existait comme partie commune en face des lots n° 13 et 14 est maintenant sèche et le terrain sera remblayé. Deux nouveaux lots sont prévus à son ancien emplacement.

#### ARTICLE 1/2

Le lotissement comporte 17 lots numérotés de 1 à 17 inclus dont les dimensions, limites et superficies sont portées au plan parcellaire et des servitudes ci-annexé.

Les dimensions figurant au dit plan ayant été mesurées graphiquement ne sont pas définitives. Les dimensions et superficies à retenir dans les actes de vente seront celles du bornage qui sera effectué après l'autorisation préfectorale de lotir.

#### ARTICLE 1/3

Chaque lot est indivisible et ses limites ne peuvent être modifiées même par convention entre acquéreurs des lots voisins sans autorisation préfectorale.



22 SE

## CHAPITRE II

### NATURE DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER

#### ARTICLE II/1

Chacun des lots non bâtis du lotissement est réservé à la construction d'une seule habitation individuelle à usage de résidence principale ou de résidence secondaire qui ne comportera qu'un seul logement.

La création de tout commerce est interdite dans le lotissement. Toutefois, l'exercice d'une profession libérale à l'intérieur des locaux d'habitation pourra y être autorisé.

## CHAPITRE III

### CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER

#### I - IMPLANTATION ET VOLUME

#### ARTICLE III/1

Le plan parcellaire et des servitudes ci-annexé précise la zone constructible à l'intérieure de laquelle devront être implantés les bâtiments.

#### ARTICLE III/2

La superficie au sol des bâtiments ne devra pas être supérieure à 15 % de la superficie totale de chacun des lots.

Les pavillons d'habitation comporteront au maximum :

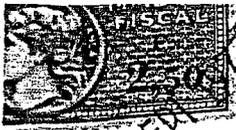
- un rez-de-chaussée sur sous-sol ou terre-plein,
- un comble aménageable.

Leur hauteur à l'égoût de couverture ne devra pas dépasser 5 m au dessus du terrain naturel.

#### ARTICLE III/3

Il n'est pas prévu d'annexe distincte du bâtiment principal.

Les annexes ou garages seront incorporés dans la masse du bâtiment principal ou adjoints à celle-ci dans les limites de la zone constructible portée au plan parcellaire et des servitudes.



22 SEP 1977

Ces annexes ne pourront en aucun cas être réalisées en matériaux de fortune tels que tôles, planches etc...

Les annexes adjointes au corps principal devront être en harmonie avec celui-ci et couvertes du même matériaux.

## II MATERIAUX ET ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE III/4

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, le caractère général de l'environnement et l'harmonie du paysage.

### ARTICLE III/5

Pour les lots 1 à 6, 16 et 17, il est recommandé de ne pas aménager de sous sol.

Si un acquéreur désire cependant en avoir un, il devra en assurer l'étanchéité par un cuvelage ou tout autre système approprié.

Avant de construire, l'acquéreur fera exécuter les sondages nécessaires à la bonne connaissance du sol et à sa résistance en vue de déterminer les fondations qui conviennent.

### ARTICLE III/6

1°) Les façades latérales et postérieures des constructions ainsi que les façades des annexes adjointes seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

2°) Les matériaux de remplissage tels que briques creuses ou agglomérés ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

Sont interdites toutes les imitations de matériaux naturels, telles que fausses pierres, faux marbre, faux pans de bois.

Les bétons apparents seront ravalés.

3°) Les enduits de façade seront de couleur très claire : blanc ou ivoire. Il en sera de même des badigeons.

Toutes les menuiseries extérieures, à l'exclusion des parties vernies ou des métaux traités devront être mises en harmonie de couleur avec celles des constructions voisines.

4°) Les couvertures de tous les bâtiments seront en ardoises, en tuiles plates de terre cuite ou en chaume.

L'emploi des métaux est interdit sauf comme accessoires pour les couvertures.

Les toits seront à 2 ou 4 pentes ou à 2 pentes avec croupes.

La pente des toitures sera comprise entre 35 et 60 °.



## CHAPITRE IV

### CLOTURES ET PLANTATIONS

#### TENUE DES PARCELLES

##### ARTICLE IV/1

En façade sur rues les clôtures devront avoir une hauteur de 1 m. Elles seront constituées d'un grillage gantois posé sur poteaux bois ou béton qui sera dissimulé par une haie vive taillée dont la hauteur ne dépassera pas 1 m 20.

En limites séparatives, les clôtures seront de même nature mais leur hauteur pourra être au maximum de 1 m 80.

##### ARTICLE IV/2

Les portails et portillons devront être en harmonie avec la construction principale. Leur hauteur ne devra pas dépasser celle de la clôture.

Autour des entrées de plus de 1 m 20, de large des piliers en maçonnerie sont autorisés. La hauteur maximum de ces piliers ne devra pas dépasser 1 m 20.

##### ARTICLE IV/3

Les espaces compris dans la marge de reculement le long de la voie seront réservés aux pelouses, fleurs et arbustes à l'exclusion de toute culture potagère.

Les acquéreurs des lots devront faire planter sur leur parcelle un minimum de trois arbres de haute tige dès l'automne qui suit la fin de la construction.

##### ARTICLE IV/4

Les parcelles devront être tenues en parfait état d'entretien et de propreté dès leur acquisition.

Tous dépôts de matériaux (sauf à l'occasion de travaux), de combustibles etc... y sont interdits.

.../...



## CHAPITRE V

### COMPLEMENT DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT A REALISER

#### ARTICLE V/1 - Alimentation en eau potable et en électricité BT

Une canalisation d'eau potable et un réseau électrique basse tension ont été réalisés le long des voies du lotissement.

Il reste toutefois à procéder à la petite extension du réseau d'eau potable nécessaire à la desserte du lot n°6.

#### ARTICLE V/2 - Assainissement

##### 1°) Eaux usées

Un réseau d'assainissement communal existant maintenant, des canalisations d'égoût, en amiante ciment Ø150 mm, seront posées par les lotisseurs suivant tracé teinté en rouge au plan ci-annexé et reliées à ce réseau.

##### 2°) Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront conduites au fil d'eau des caniveaux des voies jusqu'à des bouches d'égoût reliées à des puisards de 10 m<sup>3</sup> placés aux points bas et figurés au plan ci-annexé.

#### ARTICLE V/3 - Branchements aux réseaux

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement faire effectuer à leur frais les branchements aux réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité BT ainsi qu'à la canalisation d'égoût pour eaux usées desservant sa parcelle.

## CHAPITRE VI

### SERVITUDES PARTICULIERES

#### ARTICLE VI/1

Les lots n° 1-2-13-14 et 15 sont grevés d'une servitude pour le passage et l'entretien normal de la canalisation de distribution d'eau potable qui traverse ces lots.

Les lots n° 1 à 7, 10 à 12, 13, 14 et 16 sont grevés d'une servitude pour le passage et l'entretien normal de la canalisation d'égoût pour eaux usées qui traverse ces lots.

## CHAPITRE VII

### TENUE DU LOTISSEMENT

#### ARTICLE VII/1

L'affichage et la publicité au moyen de panneaux ou autres objets sont interdits à l'intérieur du lotissement.



22 SEP

ARTICLE VII/2

Tous dépôts de matériaux (sauf à l'occasion de travaux) de combustibles etc. . . sont interdits sur les terrains et sur les voies les desservant.

ARTICLE VII/3

Chacun des acquéreurs des lots sera responsable du maintien en parfait état de la section de voirie située au droit de sa parcelle jusqu'à l'axe de la voie.

Toute dégradation des chaussées, trottoirs, bordures, contre-bordures et installations diverses de voirie devra être réparée aux frais de l'acquéreur qu'il soit ou non auteur de ces dégradations.

ARTICLE VII/4

Les acquéreurs de tous les lots devront se constituer en Association Syndicale dont le but principal sera la gestion et l'entretien des voies de desserte, des canalisations d'égout et de la station d'épuration avant leur incorporation dans le domaine public communal.

Le projet des statuts de cette Association est annexé au présent dossier.

CHAPITRE VIII

ARTICLE VIII/1

Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à l'application des lois et règlements relatifs notamment aux plans d'urbanisme et au permis de construire.

ARTICLE VIII/2

Toute modification du présent règlement ou des documents annexés devra être approuvée par arrêté préfectoral.

CAEN, le 9 décembre 1971

**ARRETES MODIFICATIFS**

**LOTISSEMENT**

**LE CLOS DES SABLES**

## REPUBLIQUE FRANCAISE

**Commune de VARAVILLE**

**Lotissement «LE CLOS DES SABLES»**

**Dossier n° 5450 – Modification du règlement**

Le Maire de VARAVILLE,

VU, en date du 15 septembre 1972, l'arrêté autorisant la SCI « Le Clos des Sables » à créer un lotissement à usage d'habitation sur un terrain situé rue Adrien LEBEAU, à Varaville,

VU, en date du 23 janvier 1974, l'arrêté autorisant la vente des terrains issus du lotissement,

VU, en date des 16 décembre 1980, 14 janvier 1985, 27 janvier 1986, 26 juin 1986, 28 décembre 1987, 23 juillet 1988 et 27 novembre 1997, les arrêtés autorisant la modification du lotissement,

VU, en date du 21 mars 2009, reçue en mairie le 26 mars, la demande présentée par M. Eric SPOOR, Président de l'Association Syndicale des propriétaires, en vue de la modification du règlement du lotissement,

VU, les pièces jointes à la demande,

VU, le code de l'urbanisme, notamment le livre IV, Titre IV, Chapitre II relatif aux lotissements, et plus particulièrement l'article L 442-10 fixant les conditions selon lesquelles les documents peuvent être modifiés,

VU, le Plan d'Occupation des Sols de la commune de VARAVILLE, approuvé le 15 juillet 1991, zone UC,

### CONSIDERANT :

Que la modification sollicitée est conforme aux dispositions du plan d'occupation des sols applicables à la zone UC,

Que la modification sollicitée est conforme à l'article L 442-10 du code de l'urbanisme, lequel stipule que « lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie le demandent, ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents », .

**ARRETE :**

**Article 1 :** La modification du règlement du lotissement est autorisée conformément à la demande susvisée. L'article IV/1 du règlement est complété par l'alinéa suivant :

« Toutefois, l'édification des clôtures extérieures au lotissement le long de l'avenue Adrien Lebeau et de la rue d'Hastings est régie par les seules dispositions du POS ou du PLU en vigueur. »

**Article 2 :** Conformément aux dispositions de l'article L 442-7 du code de l'urbanisme, le présent arrêté (y compris les pièces annexées), sera remis à l'acquéreur préalablement à la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location.

Les actes mentionneront que ces formalités ont été effectuées.

**Article 3 :** Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques à la diligence du demandeur (ou de son notaire) et à ses frais. Le demandeur devra transmettre à l'autorité signataire du présent arrêté une copie portant mention de sa publication au fichier immobilier.

Fait à VARAVILLE, le **25 JUIN 2009**  
Le Maire,  
Joseph LETOREY



« La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 424-7 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception. »

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

**DROITS DES TIERS :** Le présent arrêté est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé....)

**AFFICHAGE :** Mention de l'arrêté doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification, au minimum pendant DEUX MOIS.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

# REPUBLIQUE FRANCAISE

**Commune de VARAVILLE**

**Calvados**

**Lotissement « Le Clos des Sables »**

**Dossier n° 5450 - Modificatif (lot 4) -**

Le Maire de VARAVILLE,

VU, en date du 15 Septembre 1972, l'arrêté autorisant la SCI « Le Clos des Sables » à créer un lotissement à usage d'habitation sur un terrain situé entre la Rue Centrale et l'Avenue de Cabourg, en bordure de l'Avenue Lebeaux à VARAVILLE,

VU, en date du 23 Janvier 1974, l'arrêté autorisant la vente des terrains issus du lotissement,

VU, en date des 16 Décembre 1980, 14 Janvier 1985, 27 Janvier 1986, 26 Juin 1986, 28 Décembre 1987 et 23 Juillet 1988, les arrêtés autorisant des modifications du lotissement,

VU, en date du 10 Septembre 1997, la demande de modificatif effectuée par M. le Président de l'association syndicale des propriétaires,

VU, les pièces jointes à la demande,

VU, le code de l'urbanisme, notamment les chapitres V et VI (Livre III - Titre 1<sup>er</sup>) relatifs aux lotissements, et plus particulièrement l'article L315.3 fixant les conditions selon lesquelles les documents peuvent être modifiés,

VU, le plan d'occupation des sols de la commune de VARAVILLE approuvé le 15 Juillet 1991,

## CONSIDERANT :

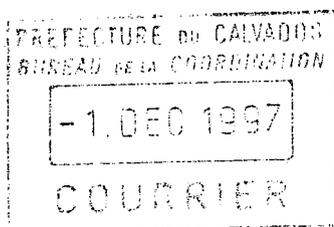
- que la modification sollicitée est conforme avec les dispositions du plan d'occupation des sols applicables à la zone UC,
- que les accords des colotis ont été recueillis dans les proportions fixées par l'article L315.3 du code de l'urbanisme,

## ARRETE :

**Article 1:** **EST AUTORISEE** l'extension de la zone constructible du lot n° 4 du lotissement susvisé, conformément au plan annexé au présent arrêté.

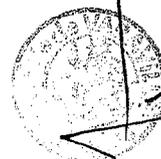
**Article 2:** Conformément aux dispositions de l'article L316.3 du code de l'urbanisme, le présent arrêté (et le plan annexé) sera remis à l'acquéreur préalablement à la signature de la promesse ou de l'acte de vente ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location.

Les actes mentionneront que ces formalités ont été effectuées.



Fait à VARAVILLE, le 27 NOV. 1997

Le Maire,



*Schwal*

"La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L421.2.4 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception".

### INFORMATION A LIRE ATTENTIVEMENT

**DROITS DES TIERS :** Le présent arrêté est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...).

**AFFICHAGE :** Mention de l'arrêté doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification, au minimum pendant DEUX MOIS.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le bénéficiaire de l'arrêté qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée.

Il peut également saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai d'un recours contentieux qui doit alors être introduit dans les DEUX MOIS suivant la réponse. La non réponse dans un délai de QUATRE MOIS vaut rejet implicite.

COMMUNE DE VARAVILLE

CALVADOS

Le Maire de VARAVILLE

Dossier n° 5450

Modificatif

VU, en date du 15 SEPTEMBRE 1972, l'arrêté préfectoral autorisant la S.C.I. "le Clos des Sables" dont le siège social est à BOULOGNE SUR SEINE 3 Impasse Adam, à créer un lotissement sur un terrain lui appartenant situé à VARAVILLE, entre la rue Centrale et l'Avenue de Cabourg (C.D. n° 514) en bordure de l'Avenue Lebeaux ;

VU, en date du 23 JANVIER 1974, l'arrêté préfectoral autorisant la commercialisation des lots ;

VU, en date du 16 DECEMBRE 1980, l'arrêté modificatif ;

VU, en date des 14 JANVIER 1985, 27 JANVIER 1986, 26 JUIN 1986 et 28 DECEMBRE 1987 les arrêtés modificatifs ;

VU, en date du 18 AVRIL 1988 l'arrêté modificatif qui a été rapporté le 1er JUIN 1988 ;

VU, en date du 4 JUILLET 1988 la demande présentée par M. et Mme PIRAUBE propriétaire du lot n° 11, sollicitant une modification des servitudes ;

VU, le plan joint à la présente demande ;

VU, le plan d'occupation des sols de la commune de VARAVILLE, dont la modification a été approuvée le 12 JUIN 1987 ;

VU, le Code de l'Urbanisme et notamment les chapitres V et VI (livre III titre 1er) relatifs aux lotissements et en particulier l'article L 315.3 fixant les conditions dans lesquelles peuvent être modifiés les documents relatifs aux lotissements ;

CONSIDERANT :

- Que la modification sollicitée consiste à déplacer la zone constructible de manière à ce qu'elle soit à 4 m de la limite séparative EST et à 8 m 50 de la limite séparative SUD, sans que le niveau 0 (niveau plancher Rez de Chaussée) de la construction subisse de modification ;

- Que cette modification est compatible avec les dispositions du Plan d'Occupation des Sols de VARAVILLE applicables à la zone U.C. ;
- Que tous les accords des colotis ont été recueillis.

- A R R E T E -

ARTICLE 1er : EST APPROUVE, tel qu'il est annexé au présent arrêté, le plan de servitude modifiant la zone constructible sur le lot n° 11.

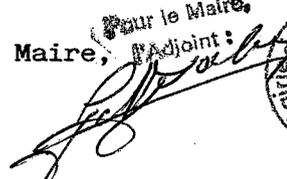
ARTICLE 2 : L'article III/4 du chapitre III du règlement est complété comme suit :

Article III/4 : En aucun cas le niveau 0 (niveau plancher R.D.C.) de la construction envisagée sur le lot n° 11 ne devra subir de modification même mineure de la cote NCF par rapport à la cote initialement prévue à son ancien emplacement.

ARTICLE 3 : La construction devra respecter les dispositions du plan d'occupation des sols et les autres règles du lotissement qui demeurent opposables.

ARTICLE 4 : Mention du présent arrêté sera faite dans tous les actes de vente.

fait à VARAVILLE le : 23 JUIL. 1988

Pour le Maire,  
Le Maire, Adjoint :   


"La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421.2.4. du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception".

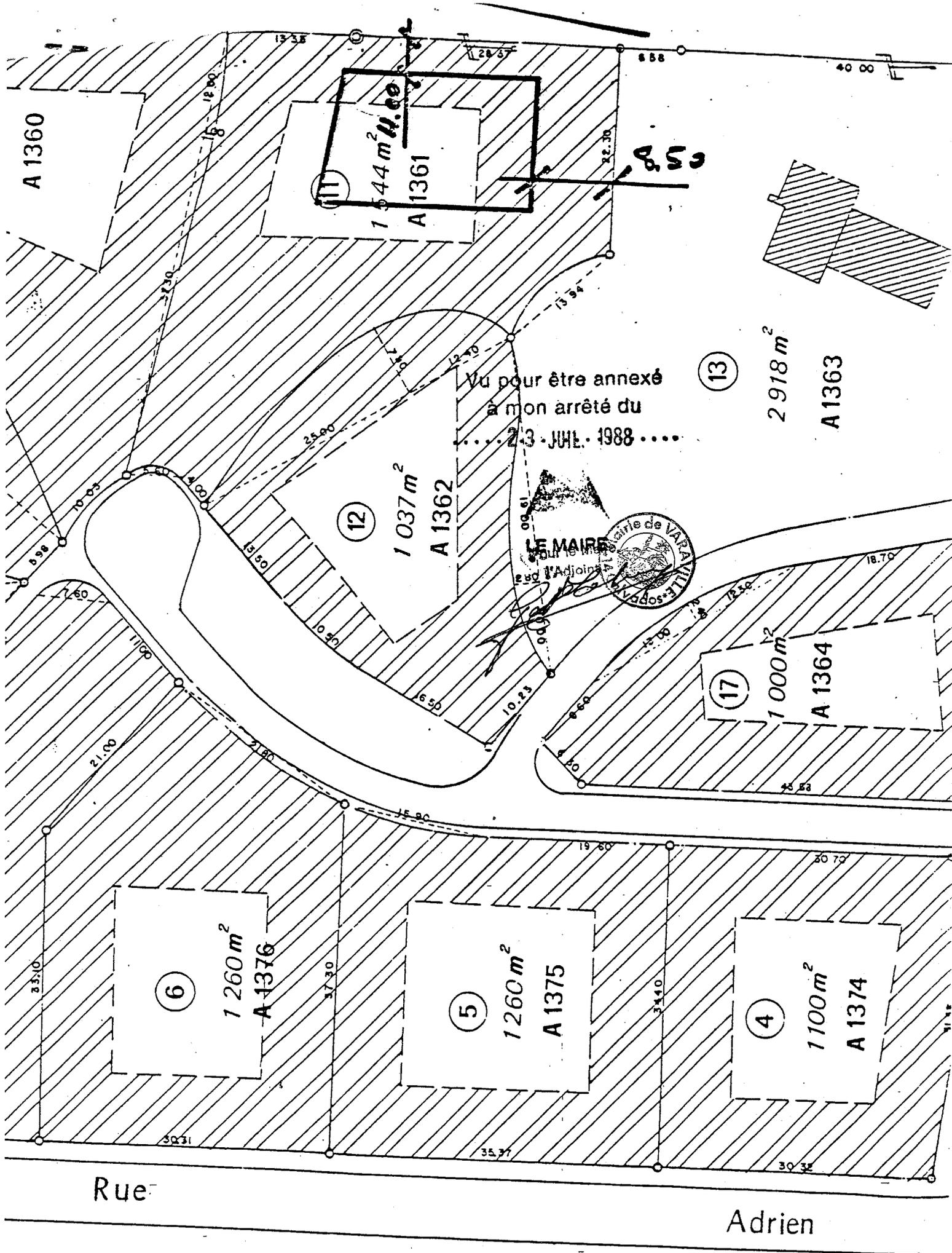
INFORMATION A LIRE ATTENTIVEMENT

DROITS DES TIERS : Le présent arrêté est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...).

AFFICHAGE : Mention de l'arrêté doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification, au minimum pendant DEUX MOIS et jusqu'à la date de délivrance du certificat mentionnant l'exécution des prescriptions imposées par l'arrêté.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le bénéficiaire de l'arrêté qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée.

Il peut également saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai d'un recours contentieux qui doit alors être introduit dans les DEUX MOIS suivant la réponse. La non réponse dans un délai de 4 MOIS vaut rejet implicite



→ COMMUNE DE VARAVILLE

CALVADOS

Le Maire de VARAVILLE

Dossier n° 5450  
(Modificatif)

VU, en date du 15 SEPTEMBRE 1972, l'arrêté préfectoral autorisant la S.C.I. "le Clos de Sables" dont le siège social est à BOULOGNE SUR SEINE 3 impasse Adam, à créer un lotissement sur un terrain lui appartenant situé à VARAVILLE, entre la rue Centrale et l'Avenue de Cabourg (C.D. n° 514) en bordure de l'avenue Lebeaux ;

VU, en date du 23 JANVIER 1974, l'arrêté préfectoral autorisant la commercialisation des lots ;

VU, en date du 16 DECEMBRE 1980, l'arrêté modificatif ;

VU, en dates des 14 JANVIER 1985, 27 JANVIER 1986, 26 JUIN 1986 et 28 DECEMBRE 1987 les arrêtés modificatifs ;

VU, en date du 12 MARS 1988, la demande présentée par M. et Mme PIRAUBE propriétaires du lot n° 11, sollicitant une modification des servitudes ;

VU, le plan joint à la présente demande ;

VU, le plan d'occupation des sols de la commune de VARAVILLE, dont la modification a été approuvée le 12 JUIN 1987 ;

VU, le Code de l'Urbanisme, notamment les chapitres V et VI (livre III titre 1er) relatifs aux lotissements et en particulier l'article L 315.3 fixant les conditions dans lesquelles peuvent être modifiés les documents relatifs aux lotissements ;

CONSIDERANT :

- Que la modification sollicitée consiste à déplacer la zone constructible de manière à ce qu'elle soit à 4 m de la limite séparative EST et à 8 m 50 de la limite séparative SUD, sans que le niveau 0 (niveau Plancher R.D.C.) de la construction subisse de modification ;
- Que cette modification est compatible avec les dispositions du Plan d'Occupation des Sols de VARAVILLE applicables à la zone U.C. ;

- A R R E T E -

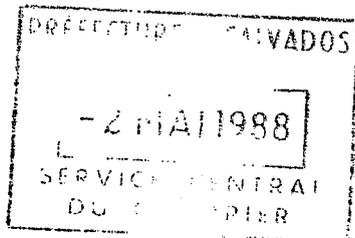
**ARTICLE 1er** : Est approuvé, tel qu'il est annexé au présent arrêté, le plan de servitude modifiant la zone constructible sur le lot n° 11.

**ARTICLE 2** : L'article III/4 du chapitre III du règlement sera complété comme suit :

Article III/4 : En aucun cas le niveau 0 (niveau plancher R.D.C) de la construction envisagée sur le lot n° 11 ne devra subir de modification même mineure de côté NGF par rapport à la cote initialement prévue à son ancien emplacement.

**ARTICLE 3** : La construction devra respecter les dispositions du plan d'occupation des Sols et les autres règles du lotissement qui demeurent opposables.

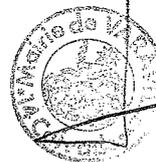
**ARTICLE 4** : Mention du présent arrêté sera faite dans tous les actes de vente.



Fait à VARAVILLE le :

18 AVRIL 1988

Le Maire,



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Schwarz", written over the official seal.

"La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421.2.4. du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception".

**INFORMATION A LIRE ATTENTIVEMENT**

**DROITS DES TIERS** : Le présent arrêté est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...).

**AFFICHAGE** : Mention de l'arrêté doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en Mairie pendant DEUX MOIS.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire de l'arrêté qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée.

Il peut également saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai d'un recours contentieux qui doit alors être introduit dans les DEUX MOIS suivant

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de VARAVILLE

Calvados

Dossier n° 5450 (modificatif)

LE MAIRE DE VARAVILLE

VU, en date du 15 septembre 1972, l'arrêté préfectoral autorisant la SCI "Le Clos des Sables" dont le siège social est à BOULOGNE SUR SEINE, 3, impasse Adam, à créer un lotissement sur un terrain lui appartenant situé à VARAVILLE, entre la rue Centrale et l'avenue de Cabourg (CD 514) en bordure de l'avenue Lebeaux, et les arrêtés modificatifs subséquents.

VU, en date du 23 janvier 1974, l'arrêté préfectoral autorisant la commercialisation des lots.

VU, en date du 10 novembre 1987, la demande présentée au nom de Mme de CASTENSKIOLD, propriétaire du lot n° 4, par la Centrale Française de l'Habitat 14870 EPRON.

VU, les plans joints à la présente demande.

VU, le plan d'occupation des sols de la commune de VARAVILLE, dont la modification a été approuvée le 12 juin 1987.

VU, le code de l'urbanisme, notamment les chapites V et VI (titre III, livre 1er) relatifs aux lotissements et en particulier l'article L 315.3 fixant les conditions dans lesquelles peuvent être modifiés les documents relatifs aux lotissements.

CONSIDERANT :

- que la modification sollicitée consiste à agrandir la zone constructible du lot n° 4 jusqu'à 5 m00 de la limite séparative nord ;
- que cette modification est compatible avec les dispositions du plan d'occupation des sols de VARAVILLE applicables dans la zone UC ;
- que les accords des co-lotis ont été recueillis dans les proportions fixées par les dispositions de l'article L 315.3 du code de l'urbanisme.

.../...

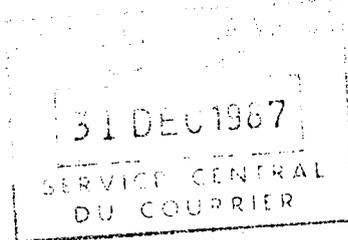
- A R R E T E -

ARTICLE 1er - Est approuvé, tel qu'il est annexé au présent arrêté, le plan de servitudes modifiant la zone constructible du lot n° 4 du lotissement ci-dessus désigné.

ARTICLE 2 - La construction devra respecter les dispositions du plan d'occupation des sols et les autres règles du lotissement qui demeurent opposables.

Fait à VARAVILLE, le 27 DEC 1987

Le Maire,



Official seal of the Mayor of Varaville and a handwritten signature.

"La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421.2.4 du code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception".

INFORMATION A LIRE ATTENTIVEMENT

DROITS DES TIERS : Le présent arrêté est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...).

AFFICHAGE : Mention de l'arrêté doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en Mairie pendant DEUX MOIS.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le bénéficiaire de l'arrêté qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée.

Il peut également saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. La non réponse dans un délai de 4 MOIS vaut rejet implicite

COMMUNE DE VARAVILLE

(Calvados)

Le Maire de VARAVILLE,

Lotissement 5450 (modificatif)

VU, en date du 15 septembre 1972, l'arrêté préfectoral autorisant la S.C.I. "Le Clos des Sables" dont le siège Social est à BOULOGNE SUR SEINE, 3 Impasse Adam, à créer un lotissement sur un terrain lui appartenant situé à VARAVILLE entre la rue Centrale et l'Avenue de Cabourg (C.D. n° 514) en bordure de l'Avenue Lebeaux ;

VU, en date du 23 janvier 1974, l'arrêté préfectoral autorisant la commercialisation des lots ;

VU, en date du 16 décembre 1980, l'arrêté préfectoral modificatif ;

VU, en date du 14 janvier 1985, l'arrêté modificatif

VU, en date du 27 janvier 1986, l'arrêté modificatif

VU, en date du 26 avril 1986, les demandes présentées par MM. LEMARCHAL et SPOOR, respectivement propriétaires des lots n°s 14 et 3 ;

VU, les plans joints aux présentes demandes ;

VU, le plan d'occupation des sols de VARAVILLE dont la modification a été approuvée par arrêté en date du 9 septembre 1983 ;

VU, le code de l'urbanisme et notamment les chapitres V et VI relatifs aux lotissements et en particulier l'article L 315.3 fixant les conditions dans lesquelles peuvent être modifiés les documents relatifs aux lotissements ;

CONSIDERANT :

- que la modification sollicitée consiste à changer l'emplacement des zones constructibles sur les lots n°s 3 et 14 du présent lotissement
- que cette modification est conforme aux dispositions du Plan d'Occupation des Sols de la commune de VARAVILLE applicables dans la zone U.C.
- que les accords des colotis ont été recueillis dans les proportions fixées par les dispositions de l'article L 315.3 du code de l'urbanisme

.../...

- A R R E T E -

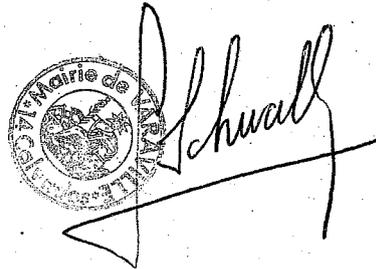
ARTICLE 1er - Est approuvé tel qu'il est annexé au présent arrêté le plan de servitude modifié des lots n°s 3 et 14 du lotissement ci-dessus désigné.

ARTICLE 2 - Les dispositions du présent arrêté annulent celles de l'arrêté modificatif en date du 27 janvier 1986.

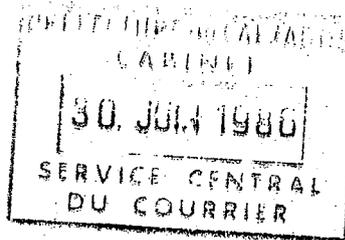
ARTICLE 3 - Les règles et servitudes d'intérêt général du présent lotissement (arrêtés et documents) ainsi que la mention du présent arrêté devront figurer ou être annexées à chacun des actes de cession.

Fait à VARAVILLE le : 26 JUIN 1986

Le Maire :



The image shows a circular official seal of the Municipality of Varaville, featuring a central emblem and the text 'Mairie de VARAVILLE'. To the right of the seal is a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Schwall'.



"la présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception".

INFORMATION A LIRE ATTENTIVEMENT

DROITS DES TIERS : Le présent arrêté est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...).

AFFICHAGE : Mention de l'arrêté doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en Mairie pendant DEUX MOIS.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Le bénéficiaire de l'arrêté qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir le Maire d'un recours gracieux.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.

La non réponse dans un délai de 4 MOIS vaut rejet implicite.

COMMUNE DE VARAVILLE

(CALVADOS)

Le Maire de VARAVILLE

Dossier n° 14 724 85 D 0082

VU, en date du 15 SEPTEMBRE 1972, l'arrêté préfectoral autorisant la S.C.I. "le Clos des Sables" dont le Siège Social est à BOULOGNE SUR SEINE, 3 Impasse Adam, à créer un lotissement sur un terrain lui appartenant situé à VARAVILLE entre la rue Centrale et l'Avenue de Cabourg (C.D n° 514), en bordure de l'Avenue Lebeaux ;

VU, en date du 23 JANVIER 1974, l'arrêté préfectoral autorisant la commercialisation des lots ;

VU, en date du 16 DECEMBRE 1980, l'arrêté préfectoral modificatif ;

VU, en date du 14 JANVIER 1985, l'arrêté modificatif ;

VU, en dates des 23 NOVEMBRE 1985 et 3 DECEMBRE 1985 les demandes présentées par MM. LEMARCHAL et SPOOR, respectivement propriétaires des lots n°s 14 et 3 ;

VU, les plans joints aux présentes demandes ;

VU, le Plan d'Occupation des Sols de VARAVILLE dont la modification a été approuvée par arrêté en date du 9 SEPTEMBRE 1983 ;

VU, le Code de l'Urbanisme et notamment les chapitres V et VI relatifs aux lotissements et en particulier l'article L 315.3 fixant les conditions dans lesquelles peuvent être modifiés les documents relatifs aux lotissements ;

CONSIDERANT :

- Que la modification sollicitée consiste à changer l'emplacement des zones constructibles sur les lots n°s 3 et 14 du présent lotissement ;

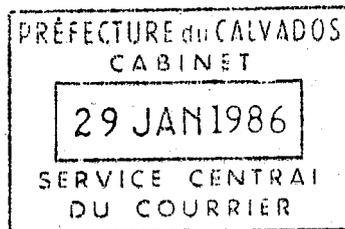
.../...

- Que cette modification est conforme aux dispositions du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de VARAVILLE applicables dans la zone U.C ;
- Que les accords des colotis ont été recueillis dans les proportions fixées par les dispositions de l'article L 315.3 du Code de l'Urbanisme ;

- A R R E T E -

**ARTICLE 1er** : Est approuvé tel qu'il est annexé au présent arrêté le plan de servitude modifié des lots n°s 3 et 14 du lotissement ci-dessus désigné.

**ARTICLE 2** : Les règles et servitudes d'intérêt général du présent lotissement (arrêtés et documents) ainsi que la mention du présent arrêté devront figurer ou être annexées à chacun des actes de cession.



Fait à VARAVILLE le : 27 JAN. 1986

Le Maire,

"La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421.2.4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception".

INFORMATION A LIRE ATTENTIVEMENT

**DROITS DES TIERS** : Le présent arrêté est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...).

**AFFICHAGE** : Mention de l'arrêté doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en Mairie pendant DEUX MOIS.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire de l'arrêté qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir le Maire d'un recours gracieux.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.

La non réponse dans un délai de 4 MOIS vaut rejet implicite.

1)airie

LE MAIRE DE VARAVILLE

VU, en date du 15 septembre 1972, l'arrêté préfectoral autorisant la S.C.I. "Le Clos des Sables" dont le siège social est à BOULOGNE SUR SEIN 3 impasse Adam, à créer un lotissement à usage d'habitation, sur un terrain lui appartenant situé à VARAVILLE (Le Home), entre la rue Centrale et l'avenue de Cabourg (C.D. 514) et en bordure de l'avenue Lebeaux.

VU, en date du 23 janvier 1974, l'arrêté préfectoral autorisant la vente ou la location des lots de son lotissement.

VU, en date du 16 décembre 1980, l'arrêté préfectoral modificatif

VU, la demande présentée par Mme de CASTENSKIOLD, propriétaire du lot n° 4 du lotissement.

VU, les pièces annexées à la présente demande.

VU, le Plan d'Occupation des Sols de VARAVILLE dont la modification a été approuvée le 9 septembre 1983.

VU, le Code de l'Urbanisme et notamment :

- les chapitres V et VI, livre III, titre 1er relatifs aux lotissements ;
- l'article L 315.3 fixant les conditions dans lesquelles peuvent être modifiés les documents concernant les lotissements.

CONSIDERANT :

- que la modification sollicitée consiste à implanter sur le lot n° 4 un bâtiment annexe (garage) à moins de 8 m de l'alignement,
- que cette modification est compatible avec les dispositions du Plan d'Occupation des Sols applicables en zone UC,
- que les accords des colotis ont été recueillis conformément aux dispositions de l'article L 315.3 sus-visé.

- A R R E T E - \*

ARTICLE 1er - Est autorisée la modification qui consiste à implanter sur le lot n° 4 un bâtiment annexe à usage de garage à l'intérieur de la zone non aédificandi prévue au plan des servitudes et au règlement et ce, par rapport à l'alignement sur la voie publique.

.../...

ARTICLE 2 - Cette construction devra respecter les dispositions du Plan d'Occupation des Sols applicables au moment de la demande de permis de construire.

ARTICLE 3 - Les dispositions générales fixant les règles et servitudes du lotissement (arrêtés et documents annexés) ainsi que la mention du présent arrêté devront figurer ou être annexées à chacun des actes de cession.

ARTICLE 4 - Un exemplaire du présent arrêté sera adressé au Directeur des Services Fiscaux du Calvados (service du cadastre).

Fait à VARAVILLE, le 17 JANV. 1985

Le Maire,


"La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421.2.4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception".

INFORMATION - A LIRE ATTENTIVEMENT -

DROITS DES TIERS

Le présent arrêté est délivré sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé ...).

AFFICHAGE

Mention de l'arrêté doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le bénéficiaire de l'arrêté qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir le maire d'un recours gracieux.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.

La non réponse dans un délai de 4 mois vaut rejet implicite.

**B - GUIDE TECHNIQUE : " les haies bocagères"**  
Document Conseil Départemental du Calvados

Guide technique

# Les haies bocagères



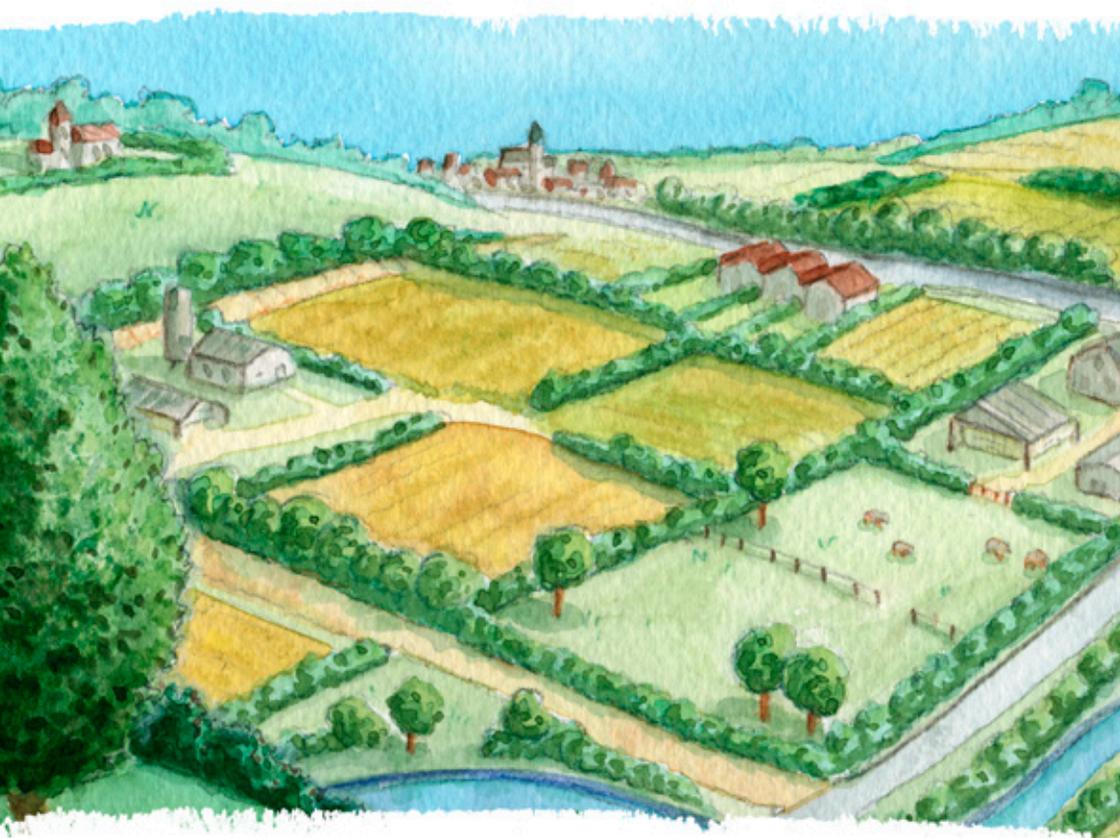
Conseil Général



Calvados

Fiche n°1

# Les rôles de la haie



Conseil Général



Calvados

# Les rôles de la haie

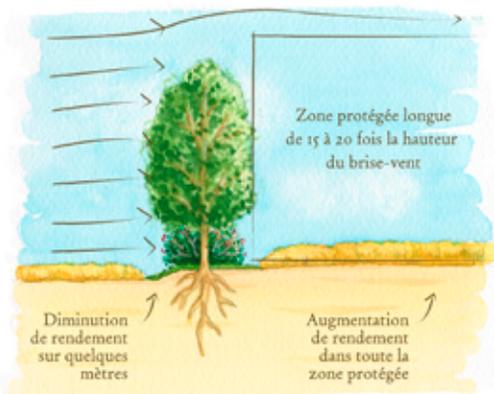
Le vent est freiné par une haie brise-vent "semi-perméable" sans création de tourbillons nuisibles

## 1. Protéger contre le vent

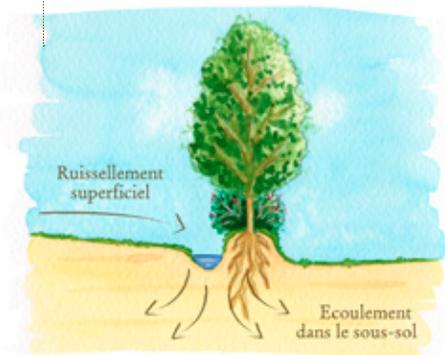
**Une haie constituée d'arbres et arbustes caducs protège du vent bétail, cultures et bâtiments.**

La haie permet de :

- diminuer de 30 à 50% la vitesse du vent,
- réduire de 20 à 30% l'évaporation,
- élever la température de l'air de 1 à 2 °C en saison froide,
- procurer un meilleur rendement en amont des cultures et une meilleure production des élevages et assurer une meilleure protection des bâtiments et des habitations.



Les eaux de ruissellement sur et dans le sol sont freinées par l'ensemble fossé-talus.



## 2. Réguler le régime des eaux

**La haie, associée au talus et au fossé, interrompt le cheminement de l'eau à l'intérieur d'un bassin versant, favorisant son infiltration et limitant ainsi l'intensité des crues et le transfert des polluants aux cours d'eau.**

Ce ralentissement permet à l'eau de s'infiltrer vers les nappes profondes.

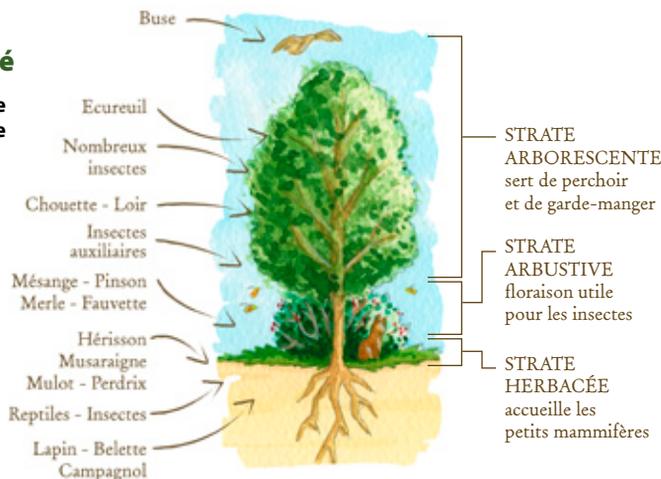
Une partie des nitrates et autres polluants est absorbée par les racines des arbres du talus.

## 3. Préserver la biodiversité

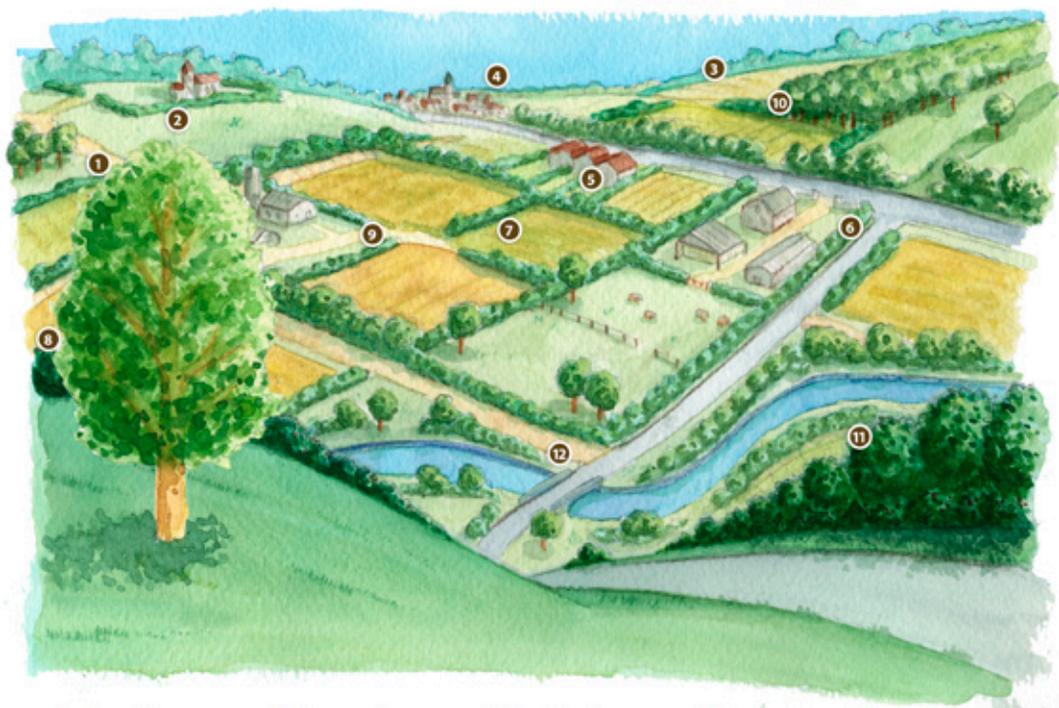
**Une haie, constituée d'une multitude d'espèces végétales et associée à une banquette herbeuse, contribue à la richesse du milieu naturel.**

Le maillage bocager est, par ailleurs, un élément déterminant de maintien des continuités écologiques.

De nombreuses espèces d'oiseaux, d'insectes, de petits mammifères souvent utiles à l'agriculture, trouvent dans la haie abri, nourriture et lieu de reproduction. Le gibier en profite également.



- 1 Bosquets et bois    2 Limites de propriété    3 Lignes de crête    4 Espaces urbains    5 Zones artisanales ou lotissements    6 Abords des bâtiments d'élevage    7 Limites de parcelles



- 8 Abords des nouveaux chemins    9 Pourtour du siège d'exploitation    10 Talus de ceinture ou rupture de pente    11 Fonds de vallées    12 Berges des cours d'eau

#### 4. Construire le paysage

**Le réseau des haies joue un rôle capital dans le paysage. Il marque le parcellaire en suivant les limites de propriété et contribue de manière déterminante à l'identité du territoire départemental.**

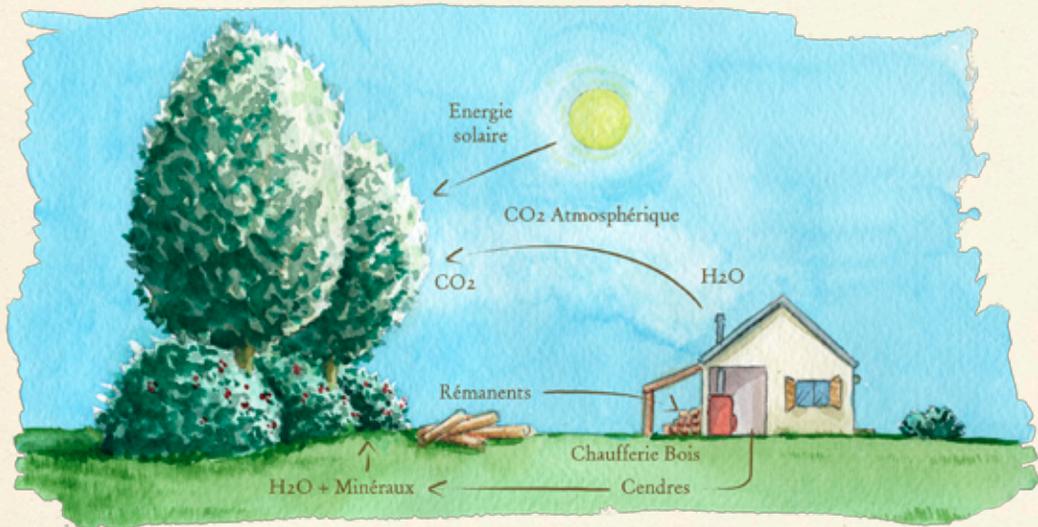
La haie participe aussi à la reconstruction des paysages après un aménagement foncier ou l'installation de nouvelles constructions (bâtiments agricoles, etc.).



*Chemin bordé de haies.*

# Les rôles de la haie

UNE SOURCE D'ÉNERGIE NEUTRE VIS À VIS DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE



## 5. Produire de l'énergie et des matériaux

La haie est source de production de bois.

### ➤ Du bois d'œuvre :

La production de bois obtenue à partir de feuillus comme le chêne, le merisier, le châtaignier, est utilisée pour la charpente ou le sciage.

### ➤ Du bois de chauffage (cf. fiche n°2) :

Autrefois source principale d'énergie, le bois a, après guerre, laissé sa place aux énergies fossiles. Aujourd'hui, utilisé sous différentes formes (bûches, bois déchiqueté) il retrouve sa place avec la hausse du coût des énergies fossiles, grâce à son caractère renouvelable et son absence de contribution au réchauffement climatique.

**En effet, les émissions de gaz carbonique (CO<sub>2</sub>) issues de la combustion du bois sont consommées par les arbres en croissance grâce au phénomène de photosynthèse (cycle du carbone renouvelable).**



Déchetage du bois.

Conseil Général



Calvados

**D.G.A.  
Développement  
et Environnement**

Direction de l'environnement et de la biodiversité  
Tél. : 02 31 57 15 68 - [www.calvados.fr](http://www.calvados.fr)

Fiche n°2

# Le bois déchiqueté



Conseil Général



Calvados

# Le bois déchiqueté

## La production de bois déchiqueté

➤ Issu notamment de l'entretien des haies bocagères, ce bois se présente sous la forme de plaquettes obtenues par découpe franche sous l'action des couteaux d'une déchiqueteuse.



Plaquettes de bois déchiqueté.

➤ Les plaquettes doivent ensuite être stockées dans un endroit sec et aéré pendant 4 à 6 mois avant d'être utilisées.

➤ Au départ destinée aux exploitants agricoles, producteurs et consommateurs directs ou aux grosses unités collectives, la filière s'élargit progressivement vers les particuliers sous l'égide de communautés de communes ou de sociétés collectives.

➤ Pour gérer durablement votre patrimoine de haies sans pénaliser les autres intérêts du bocage (cf. fiche n°1), des plans de gestion peuvent être réalisés par des techniciens spécialisés, généralement à l'échelle d'une exploitation agricole, afin d'en évaluer la production annuelle nette renouvelable.

# Quelques chiffres

**100 mètres linéaires de haies bocagères = 15 à 60 m<sup>3</sup> humides**  
(\*mètre cube apparent de plaquettes)

**Coût de production agricole d'un m<sup>3</sup> sec : 22 € HT**

**4 m<sup>3</sup> secs = 1 tonne sèche de plaquettes = 360 litres de fioul = 3 500 kWh d'électricité**

**Coût de l'énergie / kWh**  
(tenant compte du rendement des appareils)  
**Bois déchiqueté = 2.6 cts / kWh**  
**Fioul domestique = 6.3 cts / kWh**  
**Électricité = 10.5 cts / kWh**

**Coût d'une chaudière à bois déchiqueté 30 kW : 8 000 à 16 000 € HT**

Source : FD CUMA du Calvados



Une coupe de haie au lamier à scie.

## Pourquoi se chauffer au bois déchiqueté ?

### Avantages :

- ✦ chaudières à alimentation automatique.
- ✦ autonomie : variable en fonction de la taille du silo de stockage et des besoins en chaleur - 600 litres : 2 à 3 jours, 30 m<sup>3</sup> : 4 mois.
- ✦ rendement élevé : 85 %, faible production de cendres : 1 à 2 % du tonnage consommé.
- ✦ possibilité d'alimentation par des réseaux de production locaux, participant à la préservation du bocage et ne contribuant pas à l'effet de serre.
- ✦ énergie renouvelable si la ressource est gérée de manière raisonnée.

### Contraintes :

- ✦ nécessite un espace suffisant pour recevoir la chaudière, la trémie d'alimentation et le dispositif de stockage.
- ✦ implique une bonne qualité de bois déchiqueté (sans cailloux ni terre).

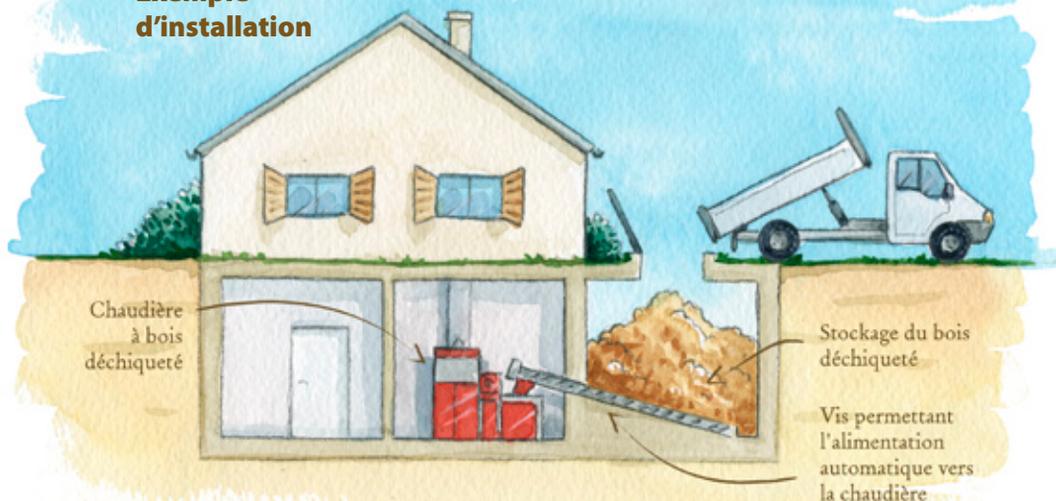
### Que chauffe-t-on avec une chaudière à bois déchiqueté ?

- ✦ des structures collectives,
- ✦ des maisons d'habitation,
- ✦ des groupes d'habitations par l'intermédiaire d'un réseau de chaleur enterré,
- ✦ des bâtiments agricoles : eau de salle de traite, fromageries, poulaillers, porcheries, ateliers d'élevage de veaux, séchoirs de fourrage...

Déchetage des branches coupées.



### Exemple d'installation



# Se renseigner sur les filières existantes

## Contacts :

### Conseil général du Calvados

Direction de l'environnement  
et de la biodiversité

Adresse postale :

BP 20520 - 14035 CAEN CEDEX 1

23-25, boulevard Bertrand  
14 000 CAEN

Tél. : 02 31 57 15 68

[www.calvados.fr](http://www.calvados.fr)

### Chambre Départementale d'Agriculture du Calvados

ZAC Route de Caen  
Saint-Martin des Entrées  
14 406 BAYEUX CEDEX

Tél. : 02 31 51 66 33

[www.webagri14.com](http://www.webagri14.com)

### Fédération départementale des Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA)

1, rue d'Hermia  
14 209 HÉROUVILLE SAINT-CLAIR CEDEX

Tél. 02 31 53 55 15

[www.ouest.cuma.fr](http://www.ouest.cuma.fr)

### Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME)

Citis «Le Pentacle» - Avenue de Tsukuba  
14 209 HÉROUVILLE SAINT-CLAIR CEDEX

Tél. : 02 31 46 81 00

[www.basse-normandie.ademe.fr](http://www.basse-normandie.ademe.fr)

### Espaces Info-Énergie Basse-Normandie Biomasse Normandie

19, quai de Juillet  
14000 CAEN

Tél. : 02 31 34 24 88

[info@biomasse-normandie.org](mailto:info@biomasse-normandie.org)



*Déchetage des  
branches coupées.*

Conseil Général



Calvados

**D.G.A.  
Développement  
et Environnement**

Direction de l'environnement et de la biodiversité

Tél. : 02 31 57 15 68 - [www.calvados.fr](http://www.calvados.fr)

Fiche n°3

# Sélectionner les essences adaptées



Conseil Général



Calvados

# Avant de planter, les bonnes questions à se poser

La plantation d'une haie répond à plusieurs objectifs : paysagers, utilitaires, etc. Pour que, tout au long de sa croissance, la haie puisse satisfaire durablement sa vocation initiale (cf. fiche 1), il importe de bien réfléchir le projet au départ, en prenant en compte les aspects suivants.

## Les configurations au sol

On distingue les haies à plat des haies sur talus, ces dernières ayant l'avantage de contribuer à la lutte contre l'érosion des sols. Les haies sur talus peuvent également correspondre à la configuration traditionnelle des haies de certains territoires, s'insérant ainsi plus harmonieusement dans le paysage. Elles nécessitent en contrepartie plus de travail du sol.

*Haie à plat*

*Haie sur talus*



# L'agencement aérien de la haie

**La hauteur de la haie souhaitée à terme conditionne le nombre de strates à agencer :**

**STRATE 1**  
arbres de haut jet  
pour une protection  
maximale.

**STRATE 2**  
arbres en cépée\*  
assurant une protection  
intermédiaire.

**STRATE 3**  
essences buissonnantes  
pour garnir le pied  
de la haie.



**LES HAIES HAUTES**  
Strates 1, 2 et 3  
Hauteur de 15 à 25 mètres

**Exemples d'usage :** autour d'une prairie, d'une culture, le long d'un chemin (attention aux racines traçantes).



**LES HAIES MOYENNES**  
Strates 2 et 3 ou strate 2 seule  
Hauteur de 8 à 15 mètres

**Exemples d'usage en plus de ceux d'une haie haute :** autour d'un verger, d'un bâtiment d'exploitation ou d'une maison, en bordure d'un ruisseau (en veillant au choix d'essences compatibles avec l'équilibre des milieux aquatiques), en bordure d'une route.



**LES HAIES BASSES**  
Strate 3  
Hauteur de 3 à 5 mètres

**Exemples d'usage :** autour d'un bâtiment d'exploitation ou d'une maison, en bordure d'une route.



\* Touffe de tiges ou rejet de bois sortant de la souche d'un arbre qui a été coupé.



*Haie basse en délimitation de parcelle.*



*Haie haute en bordure de culture.*



*Haie moyenne le long d'une ligne électrique.*

Conception, réalisation et illustrations : Delphine Gauthier - Carte : Mars 2010 - Direction de l'environnement et de la biodiversité - Service communautaire. Photos : Conseil général de Calvados.

Conseil Général



Calvados

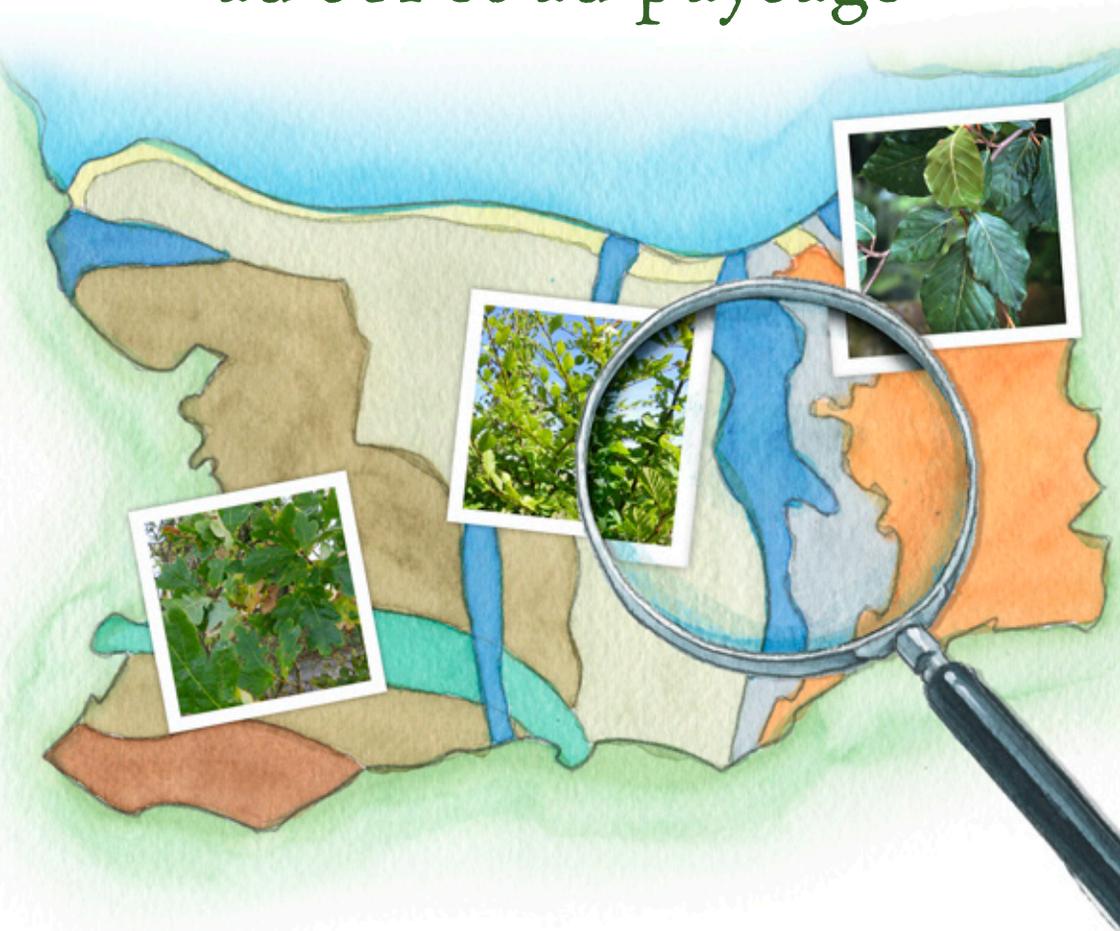
**D.G.A.  
Développement  
et Environnement**

Direction de l'environnement et de la biodiversité

Tél. : 02 31 57 15 68 - [www.calvados.fr](http://www.calvados.fr)

Fiche n°3 bis

# L'adaptation des essences au sol et au paysage



Conseil Général



Calvados

DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA BIODIVERSITÉ

# L'adaptation des essences au sol et au paysage

La répartition des essences dans les différents « pays » du département du Calvados obéit à des critères multiples (nature des sols, pluviométrie, embruns sur le littoral, etc.). Pour garantir, là aussi, la pérennité de la haie et sa bonne intégration paysagère, le tableau suivant permet de sélectionner les essences les mieux adaptées au territoire et aux caractéristiques principales des sols concernés.



STRATES	ESPÈCES	SOLS		HUMIDITÉ		PROFONDEUR		TERRITOIRES ADAPTES								
		ARGILEUX	SABLEUX	FRAIS	SEC	PROFOND	SUPERFICIEL	1	2	3	4	5	6	7	8	
Haut-jet - Strate 1	Alisier torminal	-	♥	♥	-	-	♥	1	2	3						
	Alisier blanc	-	♥	✘	♥	-	♥	1	2	3						
	Châtaignier	✘	-	♥	-	♥	-			3	4		6		8	
	Chêne pédonculé	♥	-	♥	-	♥	✘	1		3	4		6	7	8	
	Chêne rouvre	✘	♥	-	♥	♥	-	1		3	4		6	7	8	
	Érable sycomore	✘	-	♥	-	♥	-		2	3	4		6	7	8	
	Frêne commun	-	-	♥	✘	♥	✘	1	2	3	4	5	6	7	8	
	Hêtre vert	✘	-	-	♥	-	♥	1		3	4		6	7	8	
	Merisier	✘	♥	♥	-	♥	✘	1		3	4		6	7	8	
	Noyer commun	✘	♥	♥	-	♥	-	1						7		
	Noyer noir	✘	♥	♥	✘	♥	✘	1						7		
	Peuplier noir *	-	✘	♥	-	♥	✘									
	Peuplier tremble *	-	✘	♥	-	♥	✘					5				
	Sorbier des oiseleurs	✘	♥	♥	✘	-	♥	1	2	3				6		
	Sorbier domestique	✘	♥	♥	✘	-	♥	1	2	3				6		
	Tilleul à petites feuilles	-	♥	♥	✘	♥	-	1							7	8
Cépée - Strate 2	Aulne glutineux	♥	-	♥	✘	♥	-		2			5				
	Bouleau verruqueux	-	♥	♥	♥	♥	♥			3		5	6		8	
	Cerisier de Sainte- Lucie	-	♥	-	♥	♥	-	1								
	Charme commun	-	-	✘	♥	-	-	1		3	4	5	6	7	8	
	Châtaignier	✘	✘	♥	-	♥	-			3	4		6		8	
	Érable champêtre	♥	-	♥	-	♥	-	1							7	
	If commun	✘	♥	-	♥	-	♥	1							7	
	Poirier franc	♥	✘	♥	-	♥	-								7	8
	Pommier sauvage	-	-	♥	-	♥	-								7	8
	Prunier myrobolan	✘	♥	-	♥	-	♥	1	2						7	8
	Saule blanc	♥	-	♥	✘	♥	-					5				
	Saule cendré	-	♥	♥	-	♥	-					5				
	Saule marsault	-	♥	♥	♥	♥	-		2			5		7	8	

\* Zone de marais uniquement

♥ : l'essence appréciée

✘ : l'essence refusée

- : l'essence supportée

# RÉPARTITION DES ESSENCES



(Cartographie : source BRGM, DDE)

STRATES	ESPÈCES	SOLS		HUMIDITÉ		PROFONDEUR		TERRITOIRES ADAPTES									
		ARGILEUX	SABLEUX	FRAIS	SEC	PROFOND	SUPERFICIEL	1	2	3	4	5	6	7	8		
<b>Bourrage - Strate 3</b>	Ajonc d'Europe	×	-	-	-	♥	×			2	3	4			6	7	8
	Amélanchier commun	×	♥	-	♥	-	♥	1									
	Argousier	-	♥	×	-	-	♥		2								
	Bourdaïne	♥	-	♥	♥	-	♥				3				6		
	Buis à feuilles longues	×	♥	×	♥	-	♥	1									
	Charme commun	-	-	×	-	-	-	1			3	4	5	6	7	8	
	Cornouiller sanguin **	♥	-	♥	-	♥	-	1					5				
	Cornouiller mâle	×	♥	-	♥	♥	♥	1									
	Coudrier	-	♥	♥	×	♥	-	1			3	4	5	6	7	8	
	Églantier	-	♥	-	♥	♥	-	1									
	Fusain d'Europe	♥	-	♥	-	♥	-	1			3	4		6			
	Genêt à balais	-	♥	×	♥	♥	♥	1			3	4					8
	Houx vert	×	♥	-	♥	-	♥	1			3	4			7	8	
	Lilas vulgaire **	×	♥	-	-	-	♥	1									
	Nerprun purgatif	-	♥	-	♥	-	♥	1									
	Prunellier	♥	♥	♥	♥	♥	♥	1	2						7	8	
	Tamaris	♥	♥	-	♥	♥	-		2								
	Troène vulgaire	-	♥	♥	♥	♥	-	1	2	3	4				7	8	
Viorne lantane	-	♥	♥	-	♥	-	1							7			
Viorne obier	♥	♥	♥	×	♥	×								6	7		

\*\* Hors essences ornementales

♥ : l'essence appréciée    × : l'essence refuse    - : l'essence supporte

# Attention à ne pas planter des espèces invasives !

À l'inverse de ces espèces bien adaptées au contexte local, il importe de veiller à ne pas planter d'espèces qui, introduites par le passé, ont tendance à se développer et concurrencer les espèces locales, au détriment de l'équilibre des milieux naturels.



*Cytisus aubour*



*Robinier faux acacia*

➤ Dans le Calvados, les essences invasives concernées au titre de la plantation des haies sont le robinier faux acacia et le cytise aubour (cf. fiche n° 6).

➤ D'autres espèces ligneuses, inadaptées à la plantation en haies, possèdent également ce caractère invasif, tels que le séneçon en arbre, le buddleia ou arbre aux papillons, le rhododendron pontique et le rosier rugueux.

**Il est essentiel de ne pas contribuer à leur diffusion.**



*Haie bocagère plantée en bordure de route.*

## Contraintes réglementaires et techniques à prendre en compte

**Le Code rural impose de planter à 0,50 m en retrait de la limite de propriété pour une haie de moins de 2 m de hauteur et à 2 m pour une haie de plus de 2 m de hauteur.**

➤ **Pour planter en bordure de route,** veillez à respecter certaines règles, notamment pour ne pas gêner la visibilité des automobilistes. Vous pouvez vous renseigner au conseil général ou dans l'une des 6 Agences Routières Départementales dont vous dépendez (Caen, Bayeux, Villers-Bocage, Pont-l'Évêque, Saint-Pierre sur Dives, Falaise).

➤ **En présence de réseaux aériens,** de lignes électriques ou téléphoniques, privilégiez les strates 2 et 3.

➤ **Ne plantez pas de haies à plat en bordure d'une parcelle drainée,** les racines risquant de boucher les drains. Optez dans ce cas pour une plantation sur talus.

➤ **Respectez une distance de plantation de 6 m minimum entre les arbres de haut jet.**

➤ **Veillez à tenir compte, dans la configuration de la haie, à la vitesse de croissance des essences voisines,** en particulier afin d'éviter l'étouffement des strates basses par les strates plus hautes.

Conseil Général



Calvados

**D.G.A.  
Développement  
et Environnement**

Direction de l'environnement et de la biodiversité  
Tél. : 02 31 57 15 68 - [www.calvados.fr](http://www.calvados.fr)

Fiche n°4

# La plantation d'une haie bocagère



Conseil Général



Calvados

# La plantation sur paillage

## L'intérêt du paillage

- ✂ Maintient la structure du sol,
- ✂ Évite l'évaporation,
- ✂ Réchauffe le sol au printemps,
- ✂ Empêche la concurrence des mauvaises herbes.

## Le paillage permet d'obtenir

- ✂ Une bonne reprise,
- ✂ Une meilleure croissance,
- ✂ Un entretien du sol réduit,
- ✂ Une réserve d'eau constante.

## Mode opératoire pour la préparation du sol

Soignez le travail du sol, préparez votre terrain en août ou septembre, sous-solage, charrue, herse rotative ou motoculteur suivant les engins disponibles.

Commencez par un sous-solage...



Le Chisel travaille le sol en profondeur. Il casse la semelle de labour et favorise l'implantation des racines

...enchaînez par un labour à la charrue...



...et finissez par la herse rotative.

Elle émiette la terre juste avant la pose du paillage naturel ou du film plastique en septembre ou octobre.



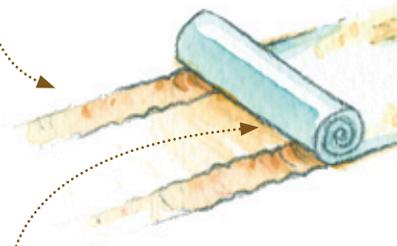
# Principe d'installation du paillage biodégradable

## Quelques précautions à prendre pendant la période de plantation (novembre à mars)

✂ N'exposez pas trop longtemps les racines des plants à l'air. Maintenez-les au frais et plantez-les rapidement.

✂ Si vous ne plantez pas le jour même de la réception des plants, mettez-les en jauge dans un lieu ombragé et abrité.

**1** Formez deux sillons en parallèle sur un sol travaillé en fin d'été : 1.20 m de large et 0.30 m de profondeur minimum (Sous-solage, labour, herse rotative ou motoculteur).



**2** Déroulez et enterrez les bords du paillage. Tassez énergiquement les bords pour les maintenir mais ne marchez jamais sur le paillage. Le paillage doit être bien tendu.

**5** **Retaillez les extrémités des racines**, raccourcissez les racines abîmées en prenant soin de préserver le chevelu fin. Si de nombreuses racines ont été coupées, il est conseillé de tailler les branches sur un tiers de leur longueur.

**ATTENTION**, veillez à ne pas couper la racine pivot ni le bourgeon terminal sur les jeunes plants d'arbres.

**6** **Pralinez les racines** : trempez-les dans un mélange composé de trois parts égales de terre, de bouse de vache et d'eau.

Si les plants sont très racinés, retirez de la terre. S'ils le sont peu, il suffit d'écarter la terre autour du trou de plantation.

**7** **Plantez le jeune plant**, arrosez pour mieux faire adhérer la terre aux racines.

**8** **Remplacez bien le paillage** autour du plant et maintenez-le au pied du plant avec deux agrafes ou une pelletée de gravier.

**4** **Écartez les volets** du paillage.

**3** **Fendez le paillage en croix**. Disposez les jeunes plants près de la fente, suivant le schéma de plantation.

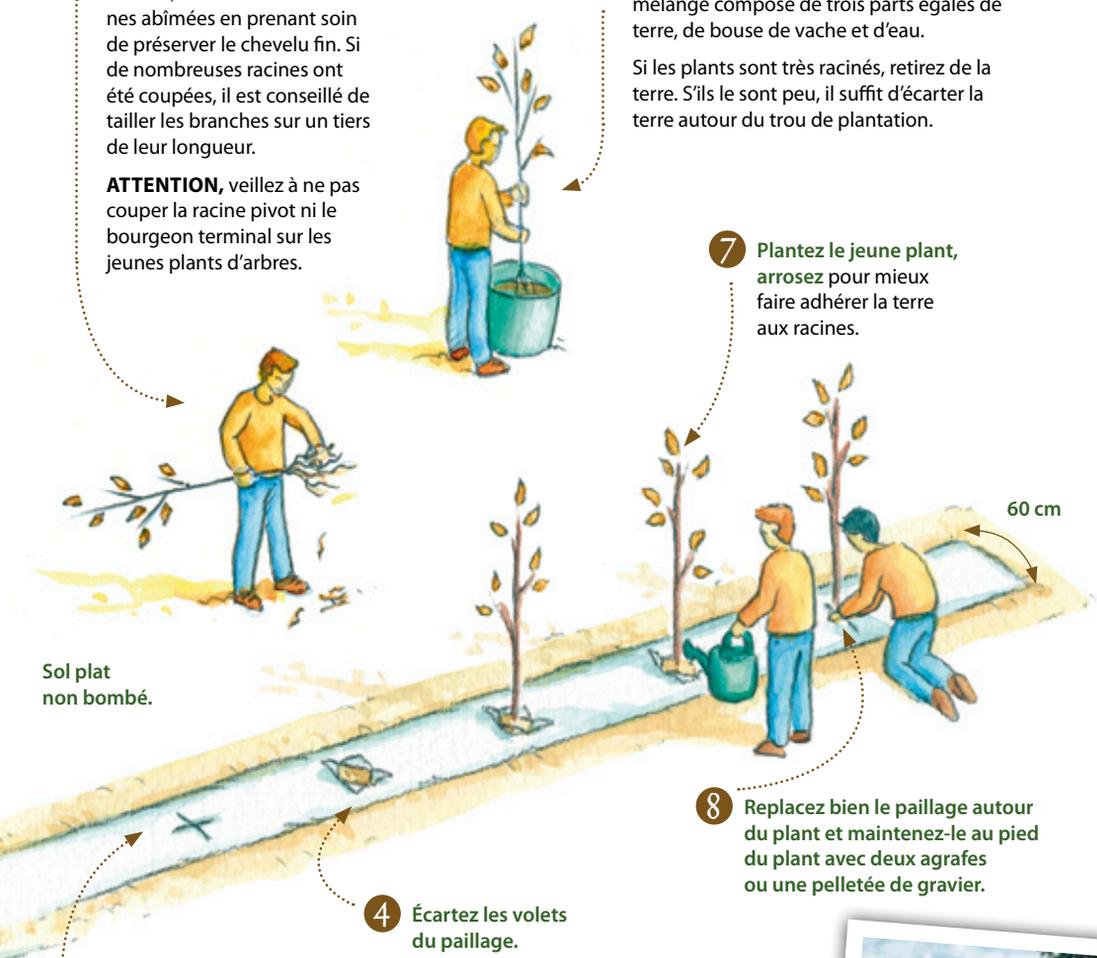
À la plantation, veillez à ce que le collet du plant soit au niveau du sol et que la terre soit bien tassée autour des racines.

Niveau de la terre

Collet

Photo: Chambres d'agriculture de Normandie.

Installation typique de paillage biodégradable.



# Les différents types de paillage



*Haie bocagère plantée sur un paillage naturel composé de bois déchiqueté.*

## Paillage naturel

➤ **Plastique biodégradable** : à base d'amidon de maïs. Le film est décomposé intégralement 24 mois environ après la mise en place.

➤ **Feutre souple biodégradable**. En fibre végétale, il donne de bons résultats surtout sur talus et reste en place plus de 24 mois.

### Disponible localement en vrac :

➤ **Anas de lin\*** : efficace et intéressant surtout si une coopérative linière est proche du lieu de plantation, évitant le coût du transport.

➤ **La plaquette de bois\*** : résidus de branches de haies bocagères broyées.

➤ **La paille\***. Conditionnée en round baller, une fois déroulée, après le travail du sol, elle forme un paillage efficace.

*Ces protections ont l'avantage d'apporter de la matière organique en se décomposant mais doivent être renouvelées régulièrement.*

*\* Ces paillages en vrac se déposent après la plantation, sur une épaisseur de 15 cm minimum.*

## • Film plastique polyéthylène ou toile tissée

très efficace mais la composition de ce paillage (dérivés pétroliers) et sa dégradation aléatoire, demeurent des inconvénients à son utilisation.



*Installation d'une jeune haie bocagère sur un paillage en polyéthylène.*

# Protections de la haie bocagère

**Il est préférable de protéger la haie le long des herbages pour éviter que celle-ci ne soit broutée par les animaux en place.**

## Clôtures herbagères

1 piquet de Chêne, Châtaignier ou Acacia, section 10 cm x 10 cm, tous les 3 m, 4 à 5 rangs de fil barbelé. *S'il y a présence de gibier sur le site : protection individuelle des plants contre les lapins et les chevreuils.*



## Clôtures électriques à déport latéral

1 piquet Chêne, Châtaignier ou Acacia, section 10 cm x 10 cm, tous les 10 m. Tige de déport, 1 rang de fil électrique.



Photo FDCUMA.

*Exemple de clôture électrique à déport latéral. Ce type de clôture facilite l'entretien mécanique de la végétation située sous le fil électrique.*

Conseil Général



**D.G.A.  
Développement  
et Environnement**

Direction de l'environnement et de la biodiversité

Tél. : 02 31 57 15 68 - [www.calvados.fr](http://www.calvados.fr)

Fiche n°5

# L'entretien d'une haie bocagère



Conseil Général



Calvados

# L'entretien des jeunes plantations

Il consiste

- à dégager la végétation herbacée pendant les trois premières années, sans recours aux produits phytosanitaires,
- à recéper les arbustes à l'année  $n + 1$ ,
- à défoucher et élaguer les arbres de haut jet à partir de l'année  $n + 2$  à  $n + 3$ .



## L'entretien manuel des jeunes haies

Les tailles sont nécessaires pour obtenir une haie bien structurée et fournie. Il s'agit de recépage à pratiquer sur les arbustes et les futures cépées à la fin de l'hiver, un an après la plantation ou de taille à réaliser l'été pour les arbres de haut-jet.

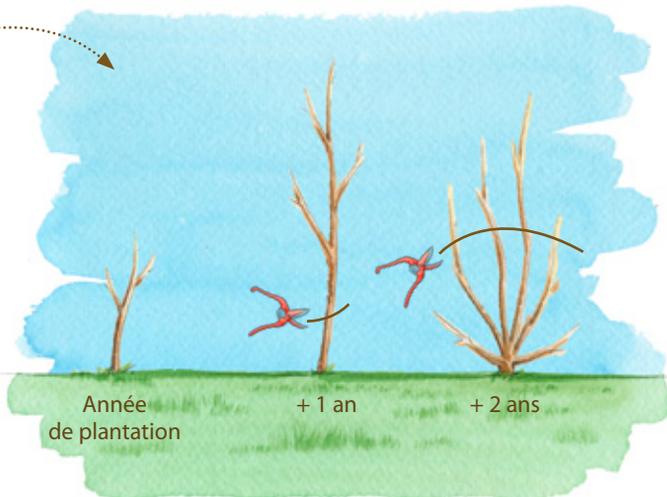
### Arbustes

✂ Rabattez les plants à 15 cm du sol la 2<sup>ème</sup> année suivant la plantation. Les arbustes formeront ainsi des touffes bien garnies à la base.

#### EXCEPTIONS

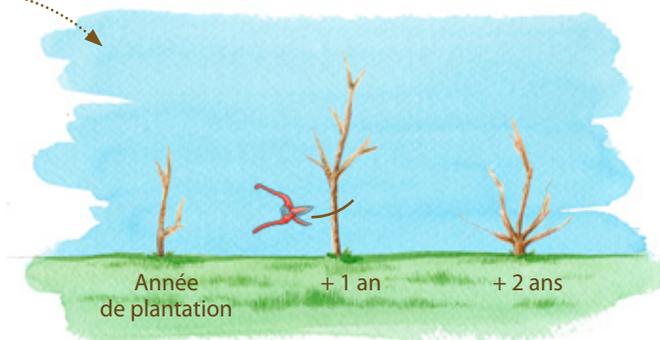
Charme commun et hêtre vert : rabattre d'un tiers de la hauteur.

Houx vert : ne se taille pas.



## Cépées

✂ Rabattez les plants à 15 cm du sol la 2ème année suivant la plantation, afin d'obtenir des repousses vigoureuses sur souche. L'année suivante, sélectionnez 3 ou 4 brins vigoureux et supprimez les autres. Les touffes obtenues permettent de garnir l'étage intermédiaire de la haie, entre les arbustes et les arbres de haut jet.

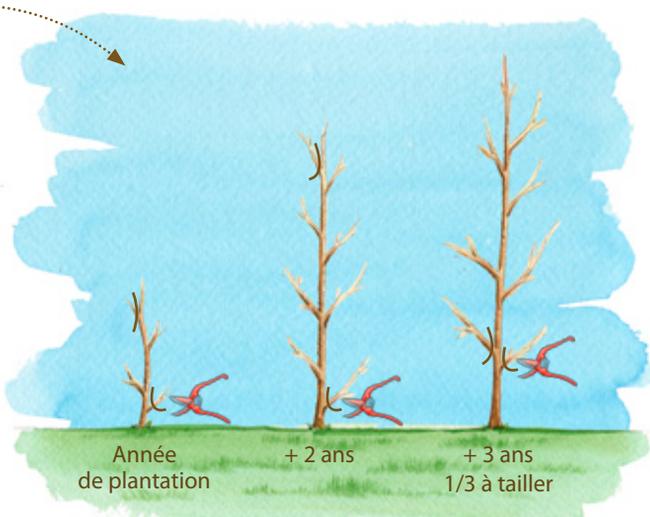


## Arbres de haut jet

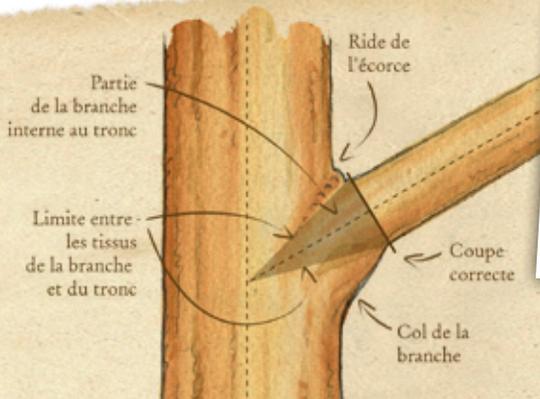
✂ Défourchez les brins de part et d'autre pour fortifier celui qui constituera l'axe central.

✂ Éliminez les branches comprises dans le tiers inférieur du tronc, sans laisser de "chicots" et en coupant à 1 cm du tronc.

✂ Préservez les branches situées au dessus. Pour obtenir du bois d'œuvre de qualité, renouvelez cette opération chaque année.



### Coupe d'une branche vivante



Merisier taillé.

# Les matériels mécaniques d'entretien des haies

Matériels utilisables à partir de la 4<sup>ème</sup> année de plantation.



	Lamier à scies	Lamier à couteaux	Sécateur	Tronçonneuse + nacelle
<b>Largeur de travail</b>	1,8 à 2,5 m	1,8 à 2,5 m	1,8 à 2,5 m	
<b>Prix d'achat HT</b>	Barre de coupe : 7 500 €	Barre de coupe : 7 500 €	Barre de coupe : 7 500 €	Tronçonneuse : 550 € Nacelle : 17 000 €
<b>Utilisation</b>	Taille latérale	Taille latérale	Taille latérale	Élagage, balivage, coupe à blanc, façonnage du bois
<b>Préconisations d'utilisation</b>	Limitez la vitesse d'avancement pour ne pas "riper" sur les branches non visées			Utilisez nacelle élévatrice + tronçonneuse légère avec sécurité anti-rebond. Portez des vêtements de sécurité + casque et bouchons d'oreille
<b>Diamètre des branches</b>	3 à 18 cm	0 à 2 cm	10 cm maxi	Pas de limite
<b>Fréquence de passage</b>	4 à 8 ans	2 ans	1 à 5 ans	entre 9 et 20 ans en fonction du bois
<b>Vitesse d'avancement</b>	0,6 à 2,5 km/h	0,6 à 2,5 km/h	0,7 à 2 km/h	variable
<b>Avantages</b>	Coupe nette à partir de 3 cm, valorisation possible du bois	Adapté aux petits diamètres, branches jeunes	Coupe nette même sur petits diamètres	Passages peu fréquents. Valorisation optimale du bois.
<b>Inconvénients</b>	Laisse des moignons : la haie se densifie. Affûtage des scies. Difficultés pour le ramassage du bois.	Limité en diamètre. Difficultés pour le ramassage du bois.	Vitesse d'avancement faible. Difficultés pour le ramassage du bois.	Main-d'œuvre importante.
<b>Coût en €/km (2 faces, main-d'œuvre incluse)</b>	296 à 392 (4 passages*, ramassage des branches au chargeur inclus), bras + barre de coupe.	141 à 168 (4 passages*), bras + barre de coupe	141 à 168 (4 passages*), bras + barre de coupe	

\*nombre de passages pour l'entretien hors pied de haie.  
Coûts à pondérer selon la fréquence d'intervention.  
Exemple : le sécateur peut être passé tous les 2 ans pour un coût compris entre 141 € et 168 € par côté de haie, soit entre 71 € et 84 € par km par an et par côté de haie.  
(Source FDCUMA Ouest)

Conseil Général



**D.G.A.  
Développement  
et Environnement**

Direction de l'environnement et de la biodiversité  
Tél. : 02 31 57 15 68 - [www.calvados.fr](http://www.calvados.fr)

Fiche n°6

# Identification des principales espèces bocagères

(les plus communes dans le Calvados)



Conseil Général



Calvados

## Les arbres de haut-jet



**Chêne pédonculé**



**Hêtre vert**



**Frêne commun**



**Merisier**

## Les arbres en cépée



**Charme commun**



**Érable champêtre**



**Aulne glutineux**



**Saule blanc**

## Les essences buissonnantes



**Coudrier**



**Fusain d'Europe**



**Houx vert**



**Viorne obier**



**Tilleul**



**Châtaignier**



**Érable sycomore**



**Noyer**

## Les espèces invasives



**Bouleau verruqueux**



**Robinier faux acacia**



**Cytise aubour**



**Viorne lantane**



**Troène vulgaire**



**Prunellier**



**Cornouiller sanguin**



*Charme commun.*



*Châtaignier,  
arbre de haut-jet.*



*Viorne orbier,  
buissonnant.*

Conception, rédaction et illustrations : Mlle. Claude Darquignat - Coor. Mars 2010 - Direction de l'environnement et de la biodiversité - Service communication - Photos : Cascazi général de Calvados.

Conseil Général



Calvados

**D.G.A.  
Développement  
et Environnement**

Direction de l'environnement et de la biodiversité

Tél. : 02 31 57 15 68 - [www.calvados.fr](http://www.calvados.fr)

## **C** – PPRL DIVES : projet réglementaire

*en attente de la version définitive qui sera opposable au règlement du PLU*



PRÉFET DU CALVADOS

# PLAN DE PREVENTION DES RISQUES LITTORAUX DE L'ESTUAIRE DE LA DIVES

Règlement

**PROJET**

**(document de travail V1)**

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral  
d'approbation du .....

V1 – avril 2017

## Sommaire

TITRE I. Portée du règlement du Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) – Dispositions générales.....	3
CHAPITRE 1. Champ d'application du PPRn.....	3
I. Les objectifs du PPRn.....	3
II. L'objet du PPRn.....	3
III. Le PPRL de l'estuaire de la Dives.....	4
Article III.1 Les zones réglementées.....	4
Article III.2 Les principes de réglementation.....	6
Article III.3 L'articulation entre le plan de zonage réglementaire et le règlement.....	7
CHAPITRE 2. La portée du PPRL.....	8
I. En matière d'urbanisme.....	8
II. En matière de mise en sécurité des personnes et des biens.....	8
III. Les conséquences assurantielles en cas de non-respect des règles.....	9
IV. En matière de sécurité civile et d'information préventive.....	9
V. Possibilités de recours pour les tiers devant le tribunal administratif.....	9
VI. Révision / Modification du PPR.....	10
Article VI.1 Révision.....	10
Article VI.2 Modification d'un PPR.....	10
TITRE II. Réglementation des projets.....	11
CHAPITRE 1. Dispositions applicables en zones rouges Rs.....	11
I. Modes d'occupation des sols et travaux interdits.....	11
II. Modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions.....	11
III. Dispositions constructives.....	17
CHAPITRE 2. Dispositions applicables en zones BLEUES B1 et B2.....	19
I. Modes d'occupation des sols et travaux interdits.....	19
II. Modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions.....	19
III. Dispositions constructives.....	22
CHAPITRE 3. Dispositions applicables en zones oranges O.....	24
I. Modes d'occupation des sols et travaux interdits.....	24
II. Modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions.....	24
III. Dispositions constructives.....	25
CHAPITRE 4. dispositions applicables en zones JAUNES J.....	27
I. Modes d'occupation des sols et travaux interdits.....	27
II. Modes d'occupation des sols et travaux admis.....	27
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS applicables en zones vertes V.....	28
I. Modes d'occupation des sols et travaux admis.....	28
II. Recommandations constructives.....	28
Il est recommandé que :.....	28
TITRE III. Mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.....	29
I. Mesures de sauvegarde.....	29
II. Mesures d'information préventive.....	29
CHAPITRE 2. Prescription de diagnostics de vulnérabilité *.....	30
CHAPITRE 3. Mesures applicables aux personnes publiques.....	31
CHAPITRE 4. Mesures applicables aux gestionnaires d'établissements d'hôtellerie de plein air.....	32
CHAPITRE 5. mesures applicables aux propriétaires de terrains nus ou non aménagés.....	32

CHAPITRE 6. Mesures applicables aux gestionnaires des réseaux publics ou collectifs et d'ouvrages de protection hydrauliques.....	32
I. Mesures imposées aux gestionnaires des réseaux publics ou collectifs.....	32
II. Mesures imposées aux gestionnaires des réseaux d'électricité.....	32
III. Mesures imposées aux gestionnaires des autres réseaux (gaz, télécommunication, réseaux de chaleur, SNCF réseau, etc.).....	33
IV. Mesures relatives aux constructions neuves imposées à l'ensemble des gestionnaires de réseaux.....	33
CHAPITRE 7. Mesures imposées aux gestionnaires d'ouvrages de protection hydraulique.....	33
TITRE IV. Mesures de réduction de la vulnérabilité des biens et activités existants.....	34
CHAPITRE 1. Prescriptions applicables aux constructions.....	34
CHAPITRE 2. Prescriptions applicables aux installations.....	35
TITRE V. Les sanctions attachées au non-respect du PPR.....	36
CHAPITRE 1. Les sanctions administratives.....	36
CHAPITRE 2. Les sanctions pénales.....	36
TITRE VI. Annexes.....	38
ANNEXE 1 : Liste des sigles et abréviations.....	38
Annexe 2 : Terminologie et définitions (glossaire).....	38

Certains termes et concepts, suivis d'un astérisque (\*) dans le présent règlement, sont définis dans le glossaire.

## TITRE I. PORTÉE DU RÈGLEMENT DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS (PPRN) – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### CHAPITRE I. CHAMP D'APPLICATION DU PPRN

#### I. Les objectifs du PPRN

Le PPRN a pour but d'améliorer la sécurité des personnes et de garantir la limitation des dommages voire leur réduction.

#### II. L'objet du PPRN

Le PPRN – tel qu'il est défini au Chapitre II. Titre VI. Livre 5 du code de l'environnement, relatif au renforcement de la protection de l'environnement - est un outil essentiel de la politique définie par l'État en matière de prévention des risques naturels. Il est défini à l'article L562-1 du code de l'environnement et a pour objet :

- **de délimiter les zones exposées** aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle, ou, dans le cas où des constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles, pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquels ils doivent être réalisés, utilisés ou exploités ;
- **de délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques** mais où des constructions ou des aménagements pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions telles que prévues au paragraphe ci-dessus ;
- **de définir les mesures de prévention**, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises, dans les zones mentionnées aux paragraphes ci-dessus, par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers. Ces mesures applicables à l'existant peuvent être rendues obligatoires en fonction de la nature et de l'intensité du risque. Toutefois, la valeur des travaux imposés aux biens existants ne peuvent porter que sur des aménagements limités dont le coût est inférieur à 10 % de la valeur vénale des biens à la date d'approbation du PPR ;
- **de définir**, dans les zones mentionnées dans les paragraphes ci-dessus, **les mesures relatives à l'aménagement**, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date d'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

Outre le présent règlement écrit, le PPRL comprend :

- une note de présentation précisant notamment les conditions de détermination des aléas de référence pour chacune des deux typologies d'aléas sur lesquelles le PPRL est fondé, les différents niveaux d'aléas de submersion marine retenus à moyen et long terme (échec 100 ans), les choix opérés pour le dispositif réglementaire (zonage réglementaire et règlement écrit) ;
- une cartographie du zonage réglementaire faisant apparaître les différentes zones réglementairement identifiées ;
- une cartographie des cotes de référence.

### III. Le PPRL de l'estuaire de la Dives

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de l'estuaire de la Dives est établi pour prévenir les risques majeurs de submersion marine, d'érosion et de migration duniaire.

Il s'applique aux parties des territoires des communes de Cabourg, Dives-sur-mer, Periers-en-Auge et Varaville, soumises aux aléas de submersion marine.

En application de l'article L 562-1 du code de l'environnement issu de la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 modifiée et des articles R 562-1 à R 562-10 du même code issus du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 modifié relatif aux Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, le présent règlement fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'aux projets de toutes natures, sans préjudice des autres législations qui trouveraient à s'appliquer.

Les constructions, installations, travaux ou activités non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation au titre du code de l'urbanisme sont édifiés ou entrepris sous la seule responsabilité de leurs auteurs dans le respect des dispositions du présent PPRL.

#### Article III.1 Les zones réglementées

En application de l'article L 562-1 du code de l'environnement, le territoire inclus dans le périmètre du PPRL a été divisé en plusieurs zones en fonction notamment des deux typologies d'aléas appréhendés, des deux échéances étudiées pour le risque de submersion marine, du degré d'exposition à celui-ci et de l'occupation des sols (enjeux).

Le territoire du PPRL est partiellement recouvert par les différentes zones réglementaires suivantes :

**Les zones rouges indicées en Rs (submersion).** Elles sont inconstructibles à l'exception de certains cas particuliers. Le règlement sur ces zones vise à :

- préserver la fonction de stockage et de ralentissement des écoulements et ce, afin de ne pas augmenter les effets de l'aléa de submersion sur les zones urbanisées voisines,
- éviter l'apport de population nouvelle,
- ne pas aggraver la vulnérabilité \* de la population existante.

**La zone Rs (submersion) comprend notamment :**

- les secteurs non urbanisés tels que définis dans la cartographie des enjeux exposés à un aléa de submersion dans le scénario de référence ainsi que dans le scénario à échéance 100 ans;
- les secteurs urbanisés tels que définis dans la cartographie des enjeux exposés à un aléa de submersion fort ou très fort dans le scénario de référence ;
- les secteurs situés dans les bandes de précaution et bandes de chocs mécaniques, définies dans le scénario de référence.

**Les zones bleues indicées en B1 et B2 :**

Le règlement de ces zones vise à :

- admettre l'apport de population nouvelle,
- ne pas aggraver la vulnérabilité \* de la population résidente,
- permettre la densification et le renouvellement urbain.

**La zone B1 comprend notamment :**

- les secteurs urbanisés hors centre urbain défini dans la cartographie des enjeux exposés à un aléa faible ou moyen dans le scénario de référence ;

- les secteurs compris dans les sur-largeur des bandes de précaution ou de chocs mécaniques déterminées dans le scénario à échéance 100 ans.

**La zone B2 comprend notamment :**

- les secteurs urbanisés non exposés à l'aléa de référence mais qui seront exposés à un aléa à échéance 100 ans ;
- les secteurs urbanisés en centre urbain (définis dans la cartographie des enjeux) exposés à un aléa faible ou moyen dans le scénario de référence.

◦ **Les zones oranges (O) :**

Le règlement de ces zones vise à :

- ne pas aggraver la vulnérabilité de la population utilisatrice de ces espaces,
- permettre la gestion de l'existant et la création d'espaces destinés à ces destinations compatibles avec les risques identifiés.

Elles comprennent tous les espaces destinés à la pratique extérieure du sport et au tourisme de plein air (camping, parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs, etc.) :

- exposés à un aléa faible ou moyen dans le scénario de référence ;
- non exposés à un aléa dans le scénario de référence mais exposés à un aléa dans le scénario à échéance 100 ans.
- **Les zones jaunes (J)** comprennent tous les secteurs situés au-dessus de la cote de référence constituant en tout ou partie un système de protection contre la submersion.
- **Les zones vertes (V)** comprennent les secteurs situés sous la cote de référence non impactés par un aléa de submersion.

Les parties du territoire des communes non couvertes par une de ces zones ne sont pas concernées par le présent règlement.

**Article III.2 Les principes de réglementation**

La détermination des zones réglementaires est détaillée dans la note de présentation du PPRL. Elle est établie à partir d'un croisement entre les enjeux (occupation actuelle de la zone) et les aléas de submersion selon les niveaux d'aléas actuels (scénario de référence) ou futurs (scénario à l'horizon 100 ans).

La distribution respecte les croisements affichés dans le tableau suivant :

Nature de la zone (enjeux)	Scénario de référence	Scénario à échéance 100 ans			
		Aléas de submersion	Nul	Faible	Moyen
Non urbanisée	Nul	V			Rs
	Faible				Rs
	Moyen				Rs
	Fort/Très fort				Rs
Zones d'activités sportives et d'hébergement, de plein air	Nul	V			O
	Faible				O
	Moyen				O
	Fort/Très fort				Rs
Urbanisée hors centre urbain	Nul	V			B2
	Faible				B1
	Moyen				B1
	Fort/Très fort				Rs
Urbanisée en centre urbain	Nul	V			B2
	Faible				B2
	Moyen				B2
	Fort / Très fort				Rs
Système de protection					J

Les principes de zonage réglementaire définis dans les bandes de précaution et les bandes de chocs mécaniques sont les suivants :

	Largeur définie dans le scénario de référence	Sur-largeur issue du scénario à échéance 100 ans
Bande de précaution	Rs	B1
Bande de chocs mécaniques	Rs	B1

*Nota : Si les sur-largeurs issues des bandes de précaution ou de chocs mécaniques, sont exposées à des aléas fort ou très forts de submersion marine, ces secteurs seront classés en zone Rs.*

**Article III.3 L'articulation entre le plan de zonage réglementaire et le règlement**

Le règlement applicable est défini par le plan de zonage réglementaire annexé à ce règlement. Il est établi sur un fond cadastral au 1/5000 pour l'ensemble du périmètre du PPRL.

**article 3.a Définition des cotes de référence**

La cote de référence est celle du scénario à échéance 100 ans telle qu'identifiée dans la cartographie des cotes de référence annexée au présent règlement.

Dans certains cas, lorsque le secteur est uniquement soumis à un aléa de chocs mécaniques, la cote de référence correspond au terrain naturel.

Elle correspond à l'altitude du plan d'eau modélisé au droit d'un projet ou d'une construction existante. Elle est affichée en m NGF-IGN 69, c'est-à-dire en mètres dans le réseau de nivellement officiel en France métropolitaine qui est rattaché au marégraphe de Marseille. Elle ne correspond donc pas à une hauteur d'eau mais à l'altimétrie du plan d'eau.

**article 3.b Règles d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux unités foncières**

Les règles d'utilisation et d'occupation des sols qui s'appliquent à tout projet de construction sont celles de la zone dans laquelle il est implanté. Si l'emprise au sol de la future construction est intersectée par deux zones réglementaires, les règles applicables sont celles de la zone la plus contraignante.

CAS DE FIGURE N°1



NON

CAS DE FIGURE N°2



OUI

SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES PRESCRIPTIONS APPLICABLES EN ZONE BLEUE

CAS DE FIGURE N°3



OUI

SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES PRESCRIPTIONS APPLICABLES EN ZONE BLEUE

**Règles d'utilisation applicables aux unités foncières:**

Rouge = Rs ou Re

Bleu = O, B1 ou B2

Blanc = zone non concernée par le règlement du PPRL

## CHAPITRE 2. LA PORTÉE DU PPRL

La nature et les conditions d'exécution des mesures de prévention prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage ou du propriétaire du bien ou du maître d'œuvre concerné par la construction, les travaux et les installations visés. Ceux-ci sont également tenus d'assurer les opérations de gestion et d'entretien nécessaires pour maintenir la pleine efficacité de ces mesures.

### I. En matière d'urbanisme

**Le présent PPRL vaut servitude d'utilité publique et est opposable aux tiers. À ce titre, il doit être annexé sans délai au document d'urbanisme (PLU, POS ou carte communale) en vigueur conformément à l'article L.153-60 du code de l'urbanisme.**

Conformément aux articles L.151-43, L.161-1, L.153-60, L.152-7 et L.162-1 du code de l'urbanisme, le PPRL est notifié par l'autorité administrative compétente de l'État au président de l'établissement public ou au maire. Ces derniers annexent le PPRL approuvé sans délai, par arrêté, au document d'urbanisme en vigueur. À défaut, l'autorité administrative compétente de l'État est tenu de mettre en demeure le président de l'établissement public à coopération intercommunale compétent en matière de réalisation des documents d'urbanisme ou le maire, d'annexer les servitudes au document d'urbanisme en vigueur. Si cette formalité n'a pas été réalisée dans le délai de trois mois, l'autorité administrative compétente de l'État y procède d'office. Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme ou de la carte communale, soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L.151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'occupation du sol. Dans le cas où le document d'urbanisme en vigueur a été approuvé, ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L.151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

Les dispositions les plus contraignantes du présent PPRL et du document d'urbanisme en vigueur sur la commune s'imposent. Toutefois, si elles sont contradictoires, les dispositions les plus prescriptives prévalent.

### II. En matière de mise en sécurité des personnes et des biens

Le présent PPRL rend obligatoires des prescriptions qui s'appliquent aux constructions, aux ouvrages, aux aménagements ainsi qu'à l'ensemble des activités économiques. Pour les biens et activités implantés antérieurement à la publication de l'acte approuvant ce PPRL, des mesures de réduction de la vulnérabilité sont définies au titre IV du présent règlement. En outre, à défaut de mise en conformité dans le délai prescrit, le préfet pourra, après mise en demeure non suivie d'effet, ordonner la réalisation de ces mesures aux frais du propriétaire, de l'exploitant ou de l'utilisateur (article L.562-1 III du code de l'environnement).

Le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan est puni des peines prévues à l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme.

En application de l'article R.562-5 du code de l'environnement, les travaux de prévention imposés à des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme avant l'approbation du plan et mis à la charge des propriétaires, exploitants ou utilisateurs ne peuvent porter que sur des aménagements limités dont le coût est inférieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée \* du bien à la date d'approbation du plan.

Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments implantés antérieurement à

l'approbation du plan sont autorisés, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation de la population exposée dans les zones les plus fortement exposées aux risques de submersion et d'érosion.

### III. Les conséquences assurantielles en cas de non-respect des règles

Selon l'article L.125-6 du code des assurances, un assureur n'est pas tenu de garantir son assuré contre les effets des catastrophes naturelles s'agissant :

- des biens et activités situés sur des terrains classés inconstructibles par un PPR (sauf pour les biens et activités existant avant la publication du PPR) ;
- des biens construits et des activités exercées en violation des règles administratives en vigueur lors de leur implantation et tendant à prévenir les dommages causés par une catastrophe naturelle.

Les entreprises d'assurance ne peuvent toutefois se soustraire à cette obligation que lors de la conclusion initiale ou du renouvellement du contrat.

En outre, la garantie obligatoire due par l'assureur peut, de façon exceptionnelle, sur décision du bureau central de tarification, excepter certains biens mentionnés au contrat d'assurance ou opérer des abattements différents de ceux fixés dans les clauses types lorsque plusieurs conditions sont réunies :

- les biens et activités doivent être situés sur des terrains couverts par un PPR ;
- le propriétaire ou l'exploitant ne se conforme pas, dans un délai de cinq ans, aux mesures de prévention, de précaution et de sauvegarde prescrites par le présent PPR pour les biens et activités existants à la date d'approbation du PPR.

### IV. En matière de sécurité civile et d'information préventive

L'article L.731-2 du code de la sécurité intérieure oblige aux communes ou Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) de se doter d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS). Il est arrêté par le maire des communes concernées et par le président de l'EPCI, s'il s'agit d'un PCS intercommunal.

Sur le territoire de la commune où un PPRL est prescrit ou approuvé, l'obligation d'information donnée au public sur les risques prend la forme d'un dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM), consultable en mairie, reprenant les informations transmises par le préfet. Le maire fait connaître au public l'existence du DICRIM par un avis affiché en mairie pendant deux mois au minimum.

En outre, en application des dispositions de l'article L.125-2 du code de l'environnement, le maire d'une commune sur le territoire de laquelle est prescrit ou approuvé un PPRL, doit notamment informer la population au moins une fois tous les deux ans, par des réunions publiques ou tout autre moyen approprié.

### V. Possibilités de recours pour les tiers devant le tribunal administratif

L'arrêté préfectoral d'approbation du PPR peut faire l'objet, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification aux communes concernées, de la part de ces dernières, soit d'un recours gracieux auprès du préfet du Calvados, soit d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la prévention des risques, soit d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Caen.

Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Caen de la part de tiers, soit :

- directement en l'absence de recours préalable, dans le délai de 2 mois à compter de la plus tardive des mesures de publicités prévues,
- à l'issue d'un recours préalable, dans les deux mois à compter de la notification de la réponse obtenue de l'administration, ou au terme d'un silence gardé par celle-ci pendant deux mois à compter de la réception de la demande.

## VI. Révision / Modification du PPR

Le décret n°2011-765 du 28 juin 2011 traite de la procédure d'élaboration, de révision et de modification des plans de prévention des risques naturels prévisibles.

### Article VI.1 Révision

Un P.P.R. peut être révisé pour tenir compte de nouvelles informations relatives principalement :

- aux caractéristiques des risques ;
- à l'évolution de la vulnérabilité des territoires concernés.

#### Révision d'ensemble d'un P.P.R.

Selon l'article R. 562-10 du Code de l'Environnement, la révision d'un P.P.R. s'effectue, selon le principe du parallélisme des formes et des procédures, dans les mêmes conditions que celles de son élaboration.

#### Révision partielle du P.P.R.

La révision partielle d'un P.P.R. fait l'objet d'une procédure simplifiée (Code de l'Environnement, art. R. 562-10) :

- la concertation, les consultations et l'enquête publique ne sont effectuées que dans les communes sur le territoire desquelles la révision est prescrite ;
- le projet de révision, soumis à consultation et à enquête publique, comprend uniquement les deux pièces suivantes :
  - une note synthétique présentant l'objet des modifications envisagées ;
  - un exemplaire du P.P.R. tel qu'il serait après révision avec l'indication, dans le document graphique et le règlement, des dispositions faisant l'objet d'une modification ainsi que le rappel, le cas échéant, de la disposition précédemment en vigueur.

### Article VI.2 Modification d'un PPR

Selon l'article L. 562-4-1 du Code de l'Environnement, le P.P.R. peut être modifié à condition que la modification envisagée ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan. Dans cette hypothèse, la modification ne fait pas l'objet d'une enquête publique. Le projet de modification et l'exposé de ses motifs sont néanmoins portés à la connaissance du public en vue de permettre à ce dernier de formuler des observations pendant le délai d'un mois précédant l'approbation par le préfet de la modification.

La procédure de modification peut notamment être utilisée pour :

- Rectifier une erreur matérielle ;
- Modifier un élément mineur du règlement ou de la note de présentation ;
- Modifier les documents graphiques délimitant les zones pour prendre en compte un changement dans les circonstances de fait.

## TITRE II. RÉGLEMENTATION DES PROJETS

### CHAPITRE 1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES ROUGES RS

Le règlement du présent chapitre s'applique dans toutes les zones rouges Rs du présent PPRL.

#### I. Modes d'occupation des sols et travaux interdits

Sont interdits dans les zones rouges Rs, les constructions nouvelles, extensions\*, dépôts, installations, activités et aménagements de toute nature, à l'exception de ceux visés dans la partie II « modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions » du présent chapitre.

En particulier et de manière non exhaustive, sont interdits :

- les installations nouvelles de stockage d'ordures ménagères, de déchets inertes ou industriels et de produits toxiques ;
- les remblais de toute nature, à l'exclusion de ceux liés à des modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions dans la partie II du présent chapitre ;
- les affouillements non temporaires du terrain naturel \*, à l'exclusion de ceux liés à des modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions dans la partie II du présent chapitre ;
- les créations de logement (y compris les espaces de fonction\* à l'exclusion de ceux liés aux modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions dans la partie II du présent chapitre) ou d'hébergement par aménagement, ou rénovation, ou changement de destination ou sous-destination\* de bâtiments existants ;
- les changements d'affectation en pièces habitables ;
- les reconstructions à l'identique\* de bâtiments au titre de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, liés à un sinistre généré par une submersion marine, des chocs mécaniques, une inondation ou une érosion ;
- les implantations nouvelles de terrains d'hôtellerie de plein air tels que les campings, caravanings ou parcs résidentiels de loisirs\* (PRL) ainsi que tous travaux ayant pour conséquence une augmentation de la vulnérabilité\* humaine de l'existant ;
- les créations de caves et de sous-sols\*, y compris dans le bâti existant et l'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables ;
- les implantations nouvelles d'établissements sensibles\* ou stratégiques\* ;
- les constructions nouvelles de piscines et spas\* couverts ;
- les implantations nouvelles d'habitations légères de loisirs\* (HLL), y compris par transformation d'emplacement de caravanes ;
- la pratique du camping et du caravaning sur parcelle nue privée ;
- les nouveaux établissements recevant du public (ERP\*) de type J, R et U, ou de catégories 1 à 4 incluses (cf. annexes).

#### II. Modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions

Sous réserve du respect d'autres législations en vigueur, et du respect des dispositions constructives énoncées dans la partie III ci-après, sont admis les modes d'occupation et travaux suivants :

**Travaux sur biens existants :**

- les réparations \* et reconstructions \* d'éléments architecturaux sur les monuments inscrits ou classés expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques ;
- les réparations \* et reconstructions à l'identique \* de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité \* des biens, seulement si le sinistre n'est pas causé par l'aléa de submersion, d'inondation, de chocs mécaniques ou d'érosion ;
- les travaux d'entretien et de gestion courants sur les bâtiments existants, notamment les traitements de façade, la réfection des toitures, la mise aux normes de sécurité et d'accessibilité à condition que ces travaux n'aggravent pas la vulnérabilité \* des biens ou celle de leurs occupants ;
- tous travaux et aménagements du bâti et de ses accès permettant de réduire le risque ;
- les changements de destination et de sous-destination \* à condition :
  - qu'ils ne visent pas les destinations suivantes : habitation, équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que commerce et activités de service (uniquement pour les sous-destinations suivantes : hébergement hôtelier et touristique, cinéma) ;
  - qu'ils s'accompagnent de la création d'une zone refuge \* s'il n'en existe pas, excepté le cas où le projet est situé uniquement en zone de chocs mécaniques ;
  - qu'ils ne donnent pas lieu à une augmentation de la vulnérabilité \* de l'existant.

**Constructions d'habitation :**

- la création d'une zone refuge \* par surélévation \* exclusivement<sup>1</sup> liée à une mise en sécurité des occupants, ou par extension avec création d'emprise au sol \* ou de surface de plancher\*, à condition qu'elle ne donne pas lieu à une augmentation de plus de 9 m<sup>2</sup> de la surface de plancher existante,
- les réparations \* et reconstructions à l'identique \* liées à une mise en sécurité des occupants à condition que :
  - elles ne soient pas dues à un sinistre lié à une submersion, des chocs mécaniques, une inondation ou une érosion ;
  - les bâtiments aient été régulièrement édifiés ;
  - elles ne donnent pas lieu à la création de logements, d'activités ou de commerces supplémentaires ;
  - les nouvelles constructions n'augmentent pas l'emprise au sol \* et la surface de plancher\* existantes.
- Les travaux d'aménagement dans les volumes existants \* à condition qu'ils :
  - ne donnent pas lieu à la création de logements, d'hébergements ou d'habitations supplémentaires ;
  - n'aggravent pas la vulnérabilité \* du bâti ;
- La création d'une annexe en respectant les principes suivants :
  - la surface créée ne devra pas dépasser 9 m<sup>2</sup> ;

<sup>1</sup> Une construction d'habitation pourra être étendue par surélévation \* seulement si elle ne dispose pas d'une zone refuge située au-dessus de la cote de référence

- elle devra disposer d'un dispositif d'arrimage au sol ;
- elle ne devra être pas être maçonnée.
- Les piscines et spas \* non couverts à condition qu'ils soient munis d'un dispositif de mise en sûreté comprenant le balisage et la couverture de sécurité ;
- Les piscines et spas \* hors-sol devront respecter les principes suivants :
  - ils devront être ni maçonnés, ni reposer sur des fondations ;
  - ils devront disposer d'un dispositif d'arrimage au sol.
- Les travaux de modification de façades et d'aménagement de l'existant dans les zones exposées aux chocs mécaniques (faisant l'objet d'un tramage spécifique sur le plan de zonage) sur les façades avant, arrières ou latérales, à condition qu'ils permettent une réduction de la vulnérabilité \* du bâti.

**Activités agricoles et forestières, non situées dans la bande de précaution :**

- la création d'espace de fonction \* par extension de bâtiment d'exploitation existant à condition que :
  - la surface de plancher créée ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PPR ;
  - l'espace nouvellement créé soit exclusivement lié et nécessaire à l'exploitation agricole ;
  - le bâtiment existant soit situé sur le siège d'exploitation agricole ;
  - le pétitionnaire justifie, par tout document nécessaire, le lien et la nécessité de cet espace pour l'exercice de l'exploitation agricole, notamment lorsqu'il existe déjà sur l'exploitation une autre pièce de ce type.
- Les extensions\* de bâtiments de stockage, de bâtiments liés à l'élevage et/ou de bâtiments en lien avec l'activité agricole au sein d'un même siège d'exploitation, à condition que :
  - elles comportent à minima une zone refuge \* (dans le cas d'une extension, la zone refuge ne sera pas exigée si le bâtiment existant en comporte déjà une) d'une surface minimale de 9 m<sup>2</sup>;
  - la surface de plancher ne dépasse pas 10 % de la surface de plancher existante en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PPR ;
  - et elles ne donnent pas lieu à la création de logements, d'hébergements ou de locaux à sommeil.
- Les réparations \* ou reconstructions à l'identique \* de bâtiments à condition que :
  - elles ne soient pas dues à un sinistre causé par un aléa de chocs mécaniques, d'inondation, de submersion ou d'érosion ;
  - les bâtiments aient été régulièrement édifiés ;
  - les nouvelles constructions ne donnent pas lieu à la création de logements, d'hébergements, de locaux à sommeil, d'activités autres que celles visées ou de commerces supplémentaires ;
  - les nouvelles constructions n'augmentent pas l'emprise au sol \* et la surface de plancher \* existantes.
- Les constructions nouvelles d'abris nécessaires aux installations de pompage et d'irrigation,

sous réserve de prévoir la protection de l'alimentation électrique ;

- les serres « plastiques » sur arceaux, sans exhaussement du terrain, à condition :
  - d'être implantées dans le sens du courant de l'eau ;
  - de disposer sur une de ses extrémités, d'un dispositif d'effacement à l'eau \* dont la hauteur en position ouverte se situe 0,40 mètre au-dessus de la cote de référence ;
  - de n'être constitué que de cultures plein champ en excluant les cultures hors sol.

#### **Activités exigeant la proximité immédiate de l'eau \***

- les constructions nouvelles de bâtiment et les extensions \*, à condition que :
  - une étude hydraulique\* préalable soit réalisée ;
  - elles soient exclusivement liées à ces activités ;
  - concernant les extensions, elles comportent a minima une zone refuge \* d'une surface minimale de 9m<sup>2</sup> excepté dans le cas où le projet est situé uniquement en zone de chocs mécaniques (la zone refuge ne sera pas exigée si le bâtiment existant en comporte déjà une) ;
  - et elles ne donnent pas lieu à la création de logements, d'hébergements ou de locaux à sommeil.
- les implantations nouvelles d'installations ou d'équipements liées exclusivement à des activités de nautisme, pêche, pisciculture, ostréiculture, mytiliculture, aquaculture.
- les réparations \* et reconstructions à l'identique\* de bâtiments, quelle que soit l'origine du sinistre et à condition que :
  - les bâtiments aient été régulièrement édifiés ;
  - les nouvelles constructions ne donnent pas lieu à la création de logements, d'hébergements, de locaux à sommeil, d'activités autres que celles visées ou de commerces supplémentaires ;
  - concernant les réparations, elles comportent a minima une zone refuge \* d'une surface minimale de 9m<sup>2</sup> excepté dans le cas où le projet est situé uniquement en zone de chocs mécaniques.
- les constructions nouvelles d'abris nécessaires aux installations de pompage et d'irrigation, sous réserve de prévoir la protection de l'alimentation électrique ;
- à condition de ne pas être situés en bande de précaution ou de chocs mécaniques, les installations légères et démontables, saisonnières ou les concessions de plage, qui à ce titre sont dispensées de zone refuge, sous réserve de l'application du titre III, chapitre 2.

#### **Autres activités que celles visées aux paragraphes ci-dessus :**

- les extensions \*de bâtiment nécessaire à la gestion ou à la mise en valeur des milieux naturels à condition que :
  - elles comportent a minima une zone refuge \* sauf si le bâtiment existant en comporte déjà une ;
  - elles ne donnent pas lieu à la création de logements, d'hébergements ou de locaux à sommeil.
- Les réparations \* et reconstructions à l'identique \* de locaux d'activités artisanales,

commerciales ou de services à condition que :

- elles ne soient pas dues à un sinistre lié à une inondation, une submersion, des chocs mécaniques ou une érosion ;
  - les bâtiments aient été régulièrement édifiés ;
  - les nouvelles constructions ne donnent pas lieu à la création de logements, d'hébergements, de locaux à sommeil, d'activités autres que celles visées ou de commerces supplémentaires ;
  - elles comportent une zone refuge\* excepté dans le cas où le projet est situé uniquement en zone de chocs mécaniques ou d'érosion.
- Les extensions \* par création d'emprise au sol \* ou par surélévation \* de bâtiments liés aux activités artisanales, commerciales ou de services, à condition que :
    - la capacité d'accueil du bâtiment ne soit pas augmentée ;
    - elles ne donnent pas lieu à une augmentation de plus de 20 m<sup>2</sup> en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PPR ;
    - elles comportent une zone refuge \* d'une surface minimale de 9m<sup>2</sup> excepté dans le cas où le projet est situé uniquement en zone de chocs mécaniques (à moins que le bâtiment existant en comporte déjà une) ;
    - et elles ne donnent pas lieu à la création de logements, d'hébergements ou de locaux à sommeil.

#### **Établissements stratégiques\* et sensibles\*:**

- les extensions \* d'établissements stratégiques \* ou sensibles \* à condition que :
  - elles soient exclusivement liées à une mise aux normes ;
  - elles n'induisent pas d'augmentation de la capacité d'accueil ;
  - elles participent à la réduction de la vulnérabilité\* de leurs occupants ou utilisateurs.

#### **Établissements d'hôtellerie de plein air :**

- les travaux liés à une mise aux normes de leurs équipements, installations ou bâtiments à condition qu'ils ne conduisent pas à une aggravation de la vulnérabilité\* des occupants ;
- les aménagements ou équipements nouveaux liés à des activités sportives, récréatives et/ou de loisirs, y compris leurs installations, locaux techniques et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique\* préalable ;
- les extensions\* d'établissement et/ou de bâtiment non destiné à l'hébergement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique\* préalable et à condition :
  - qu'elles ne donnent pas lieu à une augmentation de plus de 20m<sup>2</sup> en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PPR ;
  - que le projet d'extension ne soit pas situé dans les bandes de précaution ou de chocs mécaniques ;
  - qu'elles n'augmentent pas la capacité d'accueil ;
  - qu'elles s'accompagnent d'une diminution de la vulnérabilité \* humaine (réorganisation en vue de faciliter l'évacuation, ancrage des HLL\*, etc.).

- Les réparations \* et reconstructions à l'identique \* des bâtiments à condition que :
  - elles ne soient pas dues à un sinistre lié à une inondation, une submersion, des chocs mécaniques ou une érosion ;
  - les bâtiments aient été régulièrement édifiés ;
  - les nouvelles constructions ne donnent pas lieu à la création de logements, d'hébergements, de locaux à sommeil, d'activités, de commerces, autres que celles visées ;
  - elles comportent une zone refuge\* excepté dans le cas où le projet est situé uniquement en zone de chocs mécaniques ou d'érosion ou que le bâtiment en possède déjà une.

#### **Ouvrages, installations et aménagements divers :**

- la pose de clôtures ajourées\* non maçonnées;
- les travaux, ouvrages et aménagements nouveaux participant à la prévention contre les submersions et l'érosion sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique \* préalable ;
- les implantations nouvelles d'ouvrages liés à l'usage et à l'exploitation de la voie d'eau, y compris les installations et équipements nécessaires à leur fonctionnement (installations portuaires, escales, chantiers navals, stations-service, plates-formes multimodales, etc.) sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique \* préalable et de la justification que lesdits équipements ne peuvent être réalisés à un autre endroit. Les locaux techniques ne devront comporter ni logement, ni hébergement, ni local à sommeil ;
- les travaux, ouvrages et aménagements liés à l'activité agricole et conchylicole ;
- les implantations nouvelles d'équipements publics \* liés à des activités de plein air (sportives, récréatives et/ou de loisirs), y compris leurs installations et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique \* préalable, de la justification que lesdits équipements ne peuvent être réalisés à un autre endroit, qu'ils ne soient pas situés dans les bandes de précaution ou de chocs mécaniques, que le mobilier soit arrimé au sol et qu'ils ne constituent pas d'hébergement, de logements ou de locaux à sommeil.
- les implantations nouvelles non imperméabilisées d'installations foraines y compris les équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la justification que lesdits équipements ne peuvent être réalisés à un autre endroit et qu'elles ne soient pas installées dans la bande de précaution. Cette possibilité se limite à la période comprise entre le 1<sup>er</sup> avril et le 30 septembre ;
- les implantations nouvelles d'ouvrages liés à l'utilisation de l'énergie hydraulique ou éolienne, y compris leurs installations, locaux techniques et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la justification que lesdits équipements ne peuvent être réalisés à un autre endroit. Les locaux techniques ne devront comporter ni logement, ni hébergement, ni local à sommeil ;
- les implantations nouvelles d'ouvrages d'infrastructures liées au transport terrestre, y compris les installations, locaux techniques et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique \* préalable et de la justification que lesdits équipements ne peuvent être réalisés à un autre endroit. Les locaux techniques ne devront comporter ni logement, ni hébergement, ni local à sommeil ;
- les aménagements de voiries existantes, y compris leurs dépendances (aires de stationnement \* non couverts) sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique \*

préalable. Les aires de stationnement \* nouvelles ne devront pas être implantées dans les bandes de précaution ou de chocs mécaniques. Elles devront respecter les principes suivants ;

- être muni d'un dispositif de contrôle d'accès ;
- le propriétaire/gestionnaire doit mettre en œuvre son évacuation et sa fermeture.
- les équipements collectifs publics, les implantations nouvelles de réseaux collectifs nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris leurs équipements et locaux, à condition que ces réseaux n'aggravent pas la vulnérabilité \* des personnes. Les nouveaux réseaux d'assainissement et d'eau potable devront être notamment équipés de regards étanches munis de tampons verrouillables ;
- la création ou l'extension de cimetière proposant un mode de sépulture compatible avec le risque sanitaire et n'accentuant pas le risque lié à l'écoulement des eaux. Une justification d'aménagement en fonction des différents modes de sépultures proposées devra être réalisée, ainsi que la constitution d'un dossier justifiant qu'il n'existe pas d'autres alternatives sur le territoire concerné ;
- les implantations nouvelles d'aires de grand passage \* à condition que :
  - qu'une étude hydraulique\* préalable soit réalisée ;
  - le projet ne soit pas situé dans les bandes de précaution ou de chocs mécaniques;
  - le site ne soit pas librement accessible (mise en place d'une barrière...) et ouvert uniquement sur autorisation du propriétaire et/ou gestionnaire ;
  - le propriétaire et/ou gestionnaire mette en œuvre son évacuation et sa fermeture.

### **III. Dispositions constructives**

#### **Définition des cotes planchers des projets autorisés :**

##### **Constructions d'habitations :**

- les constructions admises par le présent règlement (création de zone refuge, reconstructions) devront avoir une cote de premier plancher habitable \* implantée à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence ;
- la création d'annexe admise par le présent règlement pourra être implantée qu'au niveau du terrain naturel.

##### **Activités agricoles et forestières :**

- les constructions admises par le présent règlement (création d'espace de fonction, reconstructions) devront avoir une cote de premier plancher habitable \* implantée à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence ;
- les extensions de bâtiment de stockage, liés à l'élevage ou en lien avec l'exploitation agricole, devront comporter une zone refuge implantée à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence, d'une surface de 9m<sup>2</sup> minimum. Le reste du bâtiment pourra être implanté au niveau terrain naturel.

##### **Activités exigeant la proximité immédiate de l'eau :**

- les constructions admises par le présent règlement (constructions nouvelles, extensions, reconstructions) devront avoir une cote de premier plancher habitable \* implantée à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence ;
- les autres projets autorisés pourront être implantés au niveau du terrain naturel.

**Établissements stratégiques et sensibles :**

- les constructions admises par le présent règlement devront avoir une cote de premier plancher habitable \* implantée à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence.

**Établissements d'hôtellerie de plein air :**

- les projets autorisés pourront être implantés au niveau du terrain naturel.
- Les constructions admises par le présent règlement (extensions, reconstructions) devront avoir une cote de premier plancher habitable\* implantée à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence.

**Ouvrages, installations et aménagements divers :**

- les projets autorisés pourront être implantés au niveau du terrain naturel.

**Autres dispositions constructives :**

- les bâtiments devront être conçus pour résister aux tassements différentiels et aux pressions hydrostatiques \* en cas de submersion ;
- les matériaux de construction autorisés en dessous de la cote de référence ne devront pas présenter de risques de dégradation irréversible sous l'action de l'eau. En particulier, les cloisons et l'isolation thermique seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après une submersion ;
- dans les constructions autorisées ci-dessus :
  - les portes ou ouvertures donnant sur l'extérieur devront être conçues pour recevoir des batardeaux \* si elles sont situées en dessous de la cote de référence ;
  - les volets et stores des ouvrants et portes devront être munis d'un dispositif d'ouverture manuel ;
  - les dispositifs de comptage des installations de gaz devront être installés au-dessus de la cote de référence ou, à défaut, être munis d'un dispositif de mise hors service automatique en cas de submersion ;
  - le tableau de distribution électrique devra être placé au-dessus de la cote de référence et un coupe-circuit devra être installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous cette cote afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après la submersion. Les réseaux électriques doivent être descendants de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines (pose en parapluie) ;
  - les différentes pénétrations de conduits dans les bâtiments (ventilation, canalisations d'eaux usées et pluviales, gaines de réseaux...) doivent être équipées de dispositifs de fermeture temporaires ;
  - les mécanismes de fonctionnement des ascenseurs (groupe de traction, armoire électrique de commande...) doivent être installés au-dessus de la cote de référence ;
- les infrastructures liées au transport terrestre devront être équipés d'un dispositif de repérage de ladite infrastructure permettant d'identifier son tracé en cas de submersion ;
- les cuves de stockage de produits dangereux ou polluants devront être implantées au-dessus de la cote de référence ou à défaut être arrimées. Dans ce dernier cas, les orifices non étanches devront être situés au-dessus de la cote de référence ;
- les transformateurs et compteurs électriques devront être implantés au-dessus de la cote de référence.

**CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES BLEUES B1 ET B2**

Le règlement du présent chapitre s'applique dans toutes les zones bleues B1 et B2 du présent PPRL.

**I. Modes d'occupation des sols et travaux interdits**

Sont interdits les constructions nouvelles, extensions\*, dépôts, installations, activités et aménagements de toute nature, à l'exclusion de ceux visés dans la partie II suivante. En particulier et de manière non exhaustive, sont interdits :

- Les installations nouvelles de stockage d'ordures ménagères, de déchets inertes ou industriels et produits toxiques ;
- les remblais de toute nature à l'exclusion de ceux liés à des constructions, travaux ou aménagements admis à la partie II ci-après ;
- les exhaussements et affouillements non temporaires du terrain naturel \* à l'exclusion de ceux liés aux modes d'occupation et travaux admis à la partie II ci-après ;
- les reconstructions à l'identique\* de bâtiments au titre de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, liées à un sinistre généré par une submersion, des chocs mécaniques, une inondation ou une érosion ;
- les implantations nouvelles de terrains d'hôtellerie de plein air tels que les campings, caravanings, ou parcs résidentiels de loisirs (PRL\*) ainsi que tous travaux ayant pour conséquence une augmentation de la vulnérabilité\* humaine de l'existant ;
- les implantations nouvelles d'établissements sensibles\* ou stratégiques\* ;
- les créations de caves et sous-sols\*, y compris dans le bâti existant ;
- les implantations nouvelles d'habitations légères de loisirs (HLL\*), y compris par transformation d'emplacement de caravanes ;
- la pratique du camping et du caravaning sur parcelle nue privée ;
- en zone B1, les projets autorisés ne devront pas constituer d'Établissement Recevant du Public (ERP \*) de type J, R et U, ou de catégories 1 à 4 incluses (cf.annexe),
- en zone B2, les projets autorisés ne devront pas constituer d'Établissement Recevant du Public (ERP \*) de type J et U, ou de catégories 1 à 4 incluses (cf.annexe).

**II. Modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions**

Sous réserve du respect d'autres législations en vigueur, et du respect des dispositions constructives énoncées dans la partie III ci-après, sont admis les modes d'occupation et travaux suivants :

**Travaux sur biens existants :**

- les réparations \* et reconstructions \* d'éléments architecturaux sur les monuments inscrits ou classés expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques ;
- les réparations \* et reconstructions à l'identique \* de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité \* des biens ;
- les travaux d'entretien et de gestion courants sur les bâtiments existants, notamment les

traitements de façade, la réfection des toitures, la mise aux normes de sécurité et d'accessibilité à condition que les dits travaux n'aggravent pas la vulnérabilité \* des biens, ou celle de leurs occupants ;

- tous travaux d'aménagements du bâti et de ses accès permettant de réduire le risque ;
- les changements de destination et de sous-destination \*, sauf pour les sous-destinations hébergement hôtelier et touristique, établissements d'enseignements, de santé et d'action social, à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la vulnérabilité \* de l'existant ;

#### **Habitations :**

- les constructions nouvelles, les extensions \* et leurs annexes \* ;
- les aménagements dans les volumes intérieurs à condition qu'ils n'aggravent pas la vulnérabilité \* de leurs occupants ;
- les réparations \* et reconstructions à l'identique \* d'habitation à condition que la reconstruction ne soit pas due à un sinistre lié à une submersion, des chocs mécaniques, une inondation ou une érosion et que les bâtiments aient été régulièrement édifiés ;
- les implantations nouvelles de piscines et spas \* couverts ou non, à condition que pour les piscines et spas \* non couverts, ils soient munis d'un dispositif de balisage et d'un dispositif de couverture de sécurité.

#### **Activités agricoles ou forestières :**

- les constructions nouvelles de bâtiments, leurs extensions \* et leurs changements de destination ou de sous-destination\* ;
- les implantations nouvelles d'installations ou équipements liés exclusivement aux activités agricoles ou forestières ;
- les réparations \* et reconstructions à l'identique\* de bâtiment à condition qu'elle ne soit pas due à un sinistre lié à une submersion, des chocs mécaniques, une inondation ou une érosion et que les bâtiments aient été régulièrement édifiés.

#### **Activités exigeant la proximité immédiate de l'eau \* :**

- les constructions nouvelles de bâtiments, leurs extensions \* et leurs changements de destination et de sous-destination \* ;
- les implantations nouvelles d'installations ou équipements liées exclusivement à des activités de nautisme, pêche, pisciculture, ostréiculture, mytiliculture, aquaculture.
- les réparations \* et reconstructions à l'identique\* de bâtiment à condition que les bâtiments aient été régulièrement édifiés.

#### **Autres activités que celles mentionnées aux paragraphes ci-dessus :**

- les constructions nouvelles de bâtiments, leurs extensions \* et leurs changements de destination et de sous-destination \* ;
- les réparations \* et reconstructions à l'identique\* de bâtiment à condition qu'elle ne soit pas due à un sinistre lié à une submersion ou une érosion et que les bâtiments aient été régulièrement édifiés.

#### **Établissements stratégiques \* et sensibles \* :**

- les extensions \* d'établissements stratégiques à condition qu'elles soient liées exclusivement à une mise aux normes ou qu'elles permettent une réduction de la vulnérabilité \* de leurs utilisateurs ;
- les extensions \* d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité des occupants, sous réserve qu'il n'y ait pas une augmentation du nombre de leurs occupants ;
- les réparations \* et reconstructions à l'identique\* à condition que :
  - elles ne soient pas dues à un sinistre lié à une submersion, des chocs mécaniques, une inondation ou une érosion ;
  - les bâtiments aient été régulièrement édifiés ;
  - les nouvelles constructions n'augmentent pas l'emprise au sol existante ;

#### **Ouvrages, installations et aménagements divers :**

- les édifications de clôtures y compris pleines \* à condition d'être munies d'un dispositif d'évacuation des eaux en partie basse ;
- les travaux, ouvrages et aménagements nouveaux participant à la prévention contre les submersions et l'érosion sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique \* préalable ;
- les travaux, ouvrages et aménagements liés à l'activité agricole et conchylicole ;
- les implantations nouvelles d'équipements publics \* liés à des activités de plein air (sportives, récréatives et/ou de loisirs), y compris leurs installations, locaux techniques et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique \* préalable, et de l'arrimage au sol du mobilier ;
- les implantations nouvelles d'activités foraines, y compris les équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve que celles-ci ne sont pas dans les sur-largeurs de bandes de précaution ou de chocs mécaniques à échéance 100 ans.. Cette possibilité se limite à la période comprise entre le 1<sup>er</sup> avril et le 30 septembre ;
- les implantations nouvelles d'ouvrages liés à l'usage et à l'exploitation de la voie d'eau, y compris les installations ou équipements nécessaires à leur fonctionnement (installations portuaires, escales, chantiers navals, stations-services, plates-formes multimodales, etc.) ;
- les implantations nouvelles d'ouvrages destinés à l'utilisation de l'énergie hydraulique, y compris les installations, locaux techniques et équipements nécessaires à leur fonctionnement ;
- les implantations nouvelles d'ouvrages d'infrastructures liées au transport terrestre, y compris les installations, locaux techniques et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique \* préalable ;
- les aménagements de voiries existantes, y compris leurs dépendances (aires de stationnement \* non couvertes) sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique \* préalable ;
- les équipements collectifs publics, les implantations nouvelles de réseaux collectifs nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris leurs équipements et locaux, à condition que lesdits réseaux n'aggravent pas la vulnérabilité \* des personnes. Les réseaux d'assainissement et d'eau potable devront être notamment équipés de regards étanches munis de tampons verrouillables ;

- la création ou l'extension de cimetière proposant un mode de sépulture compatible avec le risque sanitaire et n'accroissant pas le risque lié à l'écoulement des eaux. Une justification d'aménagement en fonction des différents modes de sépultures proposées devra être réalisée, ainsi que la constitution d'un dossier prouvant qu'il n'existe pas d'autres alternatives sur le territoire concerné ;
- les implantations nouvelles d'aires de grand passage \* condition que :
  - le site ne soit pas librement accessible (mise en place d'une barrière, etc.) et ouvert uniquement sur autorisation du propriétaire/gestionnaire ;
  - le propriétaire/gestionnaire mette en œuvre son évacuation et sa fermeture sur demande.
- Les implantations nouvelles de parcs de stationnement \* à condition que :
  - le parc de stationnement soit muni d'un dispositif de contrôle d'accès ;
  - le propriétaire/gestionnaire mette en œuvre son évacuation et sa fermeture sur demande.

### III. Dispositions constructives

#### Définition des cotes planchers des projets autorisés :

##### Constructions d'habitations :

- les constructions admises par le présent règlement (constructions nouvelles, extensions, réparations, reconstructions) devront avoir une cote de premier plancher habitable \* implantée à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence ;
- la création d'annexes admise par le présent règlement pourra être implantée au niveau du terrain naturel.

##### Activités agricoles et forestières :

- les constructions admises par le présent règlement (constructions nouvelles, extensions, réparations, reconstructions) devront avoir une cote de premier plancher habitable \* implantée à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence ;
- les installations ou équipements admis par le présent règlement pourront être implantés au niveau du terrain naturel.

##### Activités :

- les constructions admises par le présent règlement (constructions nouvelles, extensions, réparations, reconstructions) devront avoir une cote de premier plancher habitable \* implantée à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence ;
- les autres projets autorisés pourront être implantés au niveau du terrain naturel.

##### Établissements stratégiques et sensibles :

- les constructions admises par le présent règlement (extensions, réparations, reconstructions) devront avoir une cote de premier plancher habitable \* implantée à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence ;

##### Ouvrages, installations et aménagements divers :

- les projets autorisés pourront être implantés au niveau du terrain naturel.

#### Autres dispositions constructives :

- En zone B1 :
  - l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, sur une même unité foncière ne devra pas dépasser 30 %;
  - les projets autorisés ne devront pas constituer d'Établissement Recevant du Public (ERP \*) de type J, R et U, ou de catégories 1 à 4 incluses (cf.annexe).
- En zone B2 :
  - l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, sur une même unité foncière ne devra pas dépasser 50 %;
  - les projets autorisés ne devront pas constituer d'Établissement Recevant du Public (ERP \*) de type J et U, ou de catégories 1 à 4 incluses (cf.annexe).
- les bâtiments devront être conçus pour résister aux tassements différentiels et aux pressions hydrostatiques \* en cas de submersion ;
- les matériaux de construction autorisés en dessous de la cote de référence ne devront pas présenter de risques de dégradation irréversible sous l'action de l'eau. En particulier, les cloisons et l'isolation thermique seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après une submersion ;
- dans les constructions autorisées ci-dessus :
  - les portes ou ouvertures donnant sur l'extérieur devront être conçues pour recevoir des batardeaux \* si elles sont situées en dessous de la cote de référence ;
  - les volets et stores des ouvrants et portes devront être munis d'un dispositif d'ouverture manuel ;
  - les dispositifs de comptage des installations de gaz devront être installés au-dessus de la cote de référence ou, à défaut, être munis d'un dispositif de mise hors service automatique en cas de submersion ;
  - le tableau de distribution électrique devra être placé au-dessus de la cote de référence et un coupe-circuit devra être installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous cette cote afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après la submersion. Les réseaux électriques doivent être descendants de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines (pose en parapluie) ;
  - les différentes pénétrations de conduits dans les bâtiments (ventilation, canalisations d'eaux usées et pluviales, gaines de réseaux...) doivent être équipées de dispositifs de fermeture temporaires ;
  - les mécanismes de fonctionnement des ascenseurs (groupe de traction, armoire électrique de commande...) doivent être installés au-dessus de la cote de référence ;
- les annexes d'habitation sans fondation, devront être fixés au sol ou à défaut être arrimées ;
- les cuves de stockage de produits dangereux ou polluants devront être implantées au-dessus de la cote de référence ou à défaut être arrimées. Dans ce dernier cas, les orifices non étanches devront être situés au-dessus de la cote de référence ;
- les transformateurs et compteurs électriques devront être implantés au-dessus de la cote de référence.

### CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES ORANGES O

Le règlement du présent chapitre s'applique dans les zones oranges O du présent PPRL.

#### I. Modes d'occupation des sols et travaux interdits

Sont interdits dans les zones orange O, les constructions nouvelles, extensions \*, dépôts, installations, activités et aménagements de toute nature, à l'exception de ceux visés dans la partie II « modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions » du présent chapitre.

En particulier et de manière non exhaustive, sont interdits :

- les installations nouvelles de stockage d'ordures ménagères, de déchets inertes ou industriels et produits toxiques ;
- les remblais de toute nature à l'exclusion de ceux liés à des constructions, travaux ou aménagements admis à la partie II ci-après ;
- les exhaussements et affouillements non temporaires du terrain naturel \* à l'exclusion de ceux liés à des constructions, travaux ou aménagements admis à la partie II ci-après ;
- les reconstructions à l'identique \* de bâtiments au titre de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, liées à un sinistre généré par une submersion, des chocs mécaniques, une inondation ou une érosion ;
- les implantations nouvelles d'établissements stratégiques \* ou sensibles \* ;
- les créations de caves et sous-sols \*, y compris dans le bâti existant et l'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables.

#### II. Modes d'occupation des sols et travaux admis sous conditions

Sous réserve du respect d'autres législatives en vigueur, **et du respect des dispositions constructives énoncées dans la partie III ci-après, sont admis les modes d'occupation et travaux suivants** :

- les travaux d'entretien, de réhabilitation, de réduction du risque et/ou liés à une mise aux normes de leurs installations, équipements et bâtiments à condition qu'ils ne conduisent pas à une aggravation de la vulnérabilité \* des occupants ;
- les aménagements ou équipements nouveaux liés à des activités sportives, récréatives et/ou de loisirs, y compris leurs installations, locaux techniques et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique \* préalable ;
- les extensions \* d'établissement d'hôtellerie de plein air et/ou de bâtiments, non destinés à l'hébergement et la création d'annexes sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique \* préalable et à condition :
  - qu'elles n'augmentent pas la capacité d'accueil ;
  - qu'elles s'accompagnent d'une diminution de la vulnérabilité \* humaine (réorganisation en vue de faciliter l'évacuation, ancrage des HLL\*, etc.)
- les réparations \* et reconstructions \* d'éléments architecturaux sur les monuments inscrits ou classés expressément visés par une protection édictée en application de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques ;

- les réparations \* de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité \* des biens ;
  - les travaux d'entretien et de gestion courants sur les bâtiments existants, notamment les traitements de façade, la réfection des toitures, la mise aux normes de sécurité et d'accessibilité à condition que les dits travaux n'aggravent pas la vulnérabilité \* des biens, ou celle de leurs occupants ;
  - tous travaux d'aménagements du bâti et de ses accès permettant de réduire le risque ;
  - les aménagements dans les volumes intérieurs à condition qu'ils n'aggravent pas la vulnérabilité \* de leurs occupants ;
  - les reconstructions à l'identique\* à condition qu'elle ne soit pas due à un sinistre lié à une submersion, des chocs mécaniques, une inondation ou une érosion et que les bâtiments aient été régulièrement édifiés ;
  - les implantations nouvelles de piscines et spas \* couverts ou non, à condition que pour les piscines et spas \* non couverts, ils soient munis d'un dispositif de balisage et d'un dispositif de couverture de sécurité ;
  - les édifications de clôtures y compris pleines \* à condition d'être munies d'un dispositif d'évacuation des eaux en partie basse ;
  - les travaux, ouvrages et aménagements nouveaux participant à la prévention contre les submersions et l'érosion sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique \* préalable ;
  - les aménagements de voiries existantes, y compris leurs dépendances (aires de stationnement \* non couvertes) sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique \* préalable ;
  - les équipements collectifs publics, les implantations nouvelles de réseaux collectifs nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris leurs équipements et locaux, à condition que lesdits réseaux n'aggravent pas la vulnérabilité \* des personnes. Les réseaux d'assainissement devront être notamment équipés de regards étanches munis de tampons verrouillables ;
  - Les implantations nouvelles de parcs de stationnement \* à condition que :
    - le parc de stationnement soit muni d'un dispositif de contrôle d'accès ;
    - le propriétaire/gestionnaire mette en œuvre son évacuation et sa fermeture sur demande des services de secours.
  - les implantations nouvelles d'équipements publics \* liés à des activités de plein air (sportives, récréatives et/ou de loisirs), y compris leurs installations, locaux techniques et équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique \* préalable ;
  - les implantations nouvelles d'activités foraines, y compris les équipements nécessaires à leur fonctionnement sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique \* préalable et que celles-ci ne sont pas dans les sur-largeurs de bandes de précaution ou de chocs mécaniques à échéance 100 ans.. Cette possibilité se limite à la période comprise entre le 1<sup>er</sup> avril et le 30 septembre .
- #### III. Dispositions constructives
- L'ensemble des constructions à usage de logements ou locaux à sommeil, autorisées ci-dessus devront avoir une cote de premier plancher \* implantée à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence telle que définie au titre I – chapitre 1 du présent règlement ;

- les autres projets admis dans le présent règlement pourront être implantés au niveau du terrain naturel ;
- les bâtiments devront être conçus pour résister aux tassements différentiels et aux pressions hydrostatiques \* en cas de submersion ;
- les matériaux de construction autorisés en dessous de la cote de référence ne devront pas présenter de risques de dégradation irréversible sous l'action de l'eau. En particulier, les cloisons et l'isolation thermique seront réalisées à l'aide de matériaux qui devront être choisis de sorte qu'ils retiennent l'eau au minimum et qu'ils conservent au mieux leurs caractéristiques mécaniques et fonctionnelles après une submersion ;
- dans les constructions autorisées ci-dessus :
  - les portes ou ouvertures donnant sur l'extérieur devront être conçues pour recevoir des batardeaux \* si elles sont situées en dessous de la cote de référence ;
  - les volets et stores des ouvrants et portes devront être munis d'un dispositif d'ouverture manuel ;
  - les dispositifs de comptage des installations de gaz devront être installés au-dessus de la cote de référence ou, à défaut, être munis d'un dispositif de mise hors service automatique en cas de submersion ;
  - le tableau de distribution électrique devra être placé au-dessus de la cote de référence et un coupe-circuit devra être installé pour isoler la partie de l'installation électrique située sous cette cote afin de faciliter une remise en service partielle de l'installation après la submersion. Les réseaux électriques doivent être descendants de manière à faciliter l'évacuation de l'eau dans les gaines (pose en parapluie) ;
  - les différentes pénétrations de conduits dans les bâtiments (ventilation, canalisations d'eaux usées et pluviales, gaines de réseaux...) doivent être équipées de dispositifs de fermeture temporaires ;
  - les mécanismes de fonctionnement des ascenseurs (groupe de traction, armoire électrique de commande...) doivent être installés au-dessus de la cote de référence ;
- les annexes devront être fixées au sol ou à défaut être arrimées ;
- les cuves de stockage de produits dangereux ou polluants devront être implantées au-dessus de la cote de référence ou à défaut être arrimées. Dans ce dernier cas, les orifices non étanches devront être situés au-dessus de la cote de référence ;
- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, sur une même unité foncière ne devra pas dépasser 50 %;

#### **CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES JAUNES J**

Le règlement du présent chapitre s'applique dans les zones jaunes du présent PPRL.

##### **I. Modes d'occupation des sols et travaux interdits**

Sont interdits, les affouillements non temporaires du terrain naturel \* à l'exclusion de ceux liés à des constructions, travaux ou aménagements admis dans la partie II ci-après.

Tous travaux susceptibles de fragiliser le système de protection sont interdits.

##### **II. Modes d'occupation des sols et travaux admis**

Sont admis, les constructions nouvelles, extensions \*, annexes, dépôts, installations, activités et aménagements de toute nature.

PROJET V1

## CHAPITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES VERTES V

Le règlement du présent chapitre s'applique dans les zones vertes du présent PPRL.

### I. Modes d'occupation des sols et travaux admis

Sont admis, les constructions nouvelles, extensions \*, dépôts, installations, activités et aménagements de toute nature.

### II. Recommandations constructives

#### Il est recommandé que :

- l'ensemble des constructions autorisées ci-dessus aient une cote de premier plancher habitable \* implantée à 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence telle que définie au chapitre I du présent règlement ;
- les bâtiments soient conçus pour résister aux tassements différentiels et aux pressions hydrostatiques \* en cas de submersion ;
- les volets et stores des ouvrants et portes soient munis d'un dispositif d'ouverture manuel ;
- les différentes pénétrations de conduits dans les bâtiments (ventilation, canalisations d'eaux usées et pluviales, gaines de réseaux...) soient équipées de dispositifs de fermeture temporaires ;
- les mécanismes de fonctionnement des ascenseurs (groupe de traction, armoire électrique de commande...) soient installés au-dessus de la cote de référence ;

## TITRE III. MESURES DE PRÉVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE

Les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde, prévues dans ce titre sont rendues obligatoires et doivent être mises en œuvre dans un délai de cinq ans à compter de la date d'approbation du PPRL.

Elles ont pour objectif :

- de réduire la vulnérabilité \* des biens et activités existants et futurs tant à l'échelle parcellaire qu'à celle des secteurs submersibles appréhendés par le présent PPRL,
- de limiter les risques et leurs effets ,
- d'informer la population,
- de faciliter l'organisation des secours.

Il s'agit de mesures de prévention, de protection, de sauvegarde et, s'agissant des projets \*, de conception qui doivent être prises par les collectivités ou qui incombent aux maîtres d'ouvrages et aux particuliers concernés.

### I. Mesures de sauvegarde

S'agissant des communes ne disposant pas d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) à la date d'approbation du PPRL et conformément aux textes en vigueur en matière de sécurité civile, il est imposé dans un **délai de deux ans** à compter de l'approbation du PPRL l'arrêt d'un PCS par la municipalité.

Le PCS précisera notamment :

- les modalités d'information, d'alerte (et évacuation en cas de besoin) de la population, particulièrement dans les zones les plus exposées ;
- le protocole de secours et d'évacuation des établissements sensibles\* (cliniques, maisons de retraite, établissements scolaires...), particulièrement dans les zones les plus exposées ;
- la liste des personnes vulnérables (c'est-à-dire celles qui ne sont pas en mesure de gagner leur zone refuge) ;
- les modalités d'évacuation des installations et activités les plus exposées (parkings camping-cars proche du rivage, campings...);
- un plan de circulation et de déviations provisoires pour les axes routiers impactés par la submersion marine.

S'agissant des communes disposant d'un PCS à la date d'approbation du PPRL, il est imposé dans un **délai de six mois** à compter de l'approbation du PPRL la mise à jour du PCS en y intégrant les risques pris en compte par le présent PPRL.

### II. Mesures d'information préventive

En application de l'article L 125-2 du code de l'environnement, les citoyens ont un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis dans certaines zones du territoire et sur les mesures de sauvegarde qui les concernent. Ce droit s'applique aux risques technologiques et aux risques naturels prévisibles.

Dans les communes sur le territoire desquelles a été prescrit ou approuvé un plan de prévention des risques naturels prévisibles, le maire doit informer la population au moins une fois tous les deux ans par des réunions publiques communales ou tout autre moyen approprié. Il appartient donc aux municipalités de respecter cette obligation.

Cette information doit faire l'objet d'un affichage dans les locaux et terrains suivants :

1. Établissements recevant du public, au sens de l'article R 123-2 du code de la construction et de l'habitation, lorsque l'effectif du public est supérieur à cinquante personnes ;
2. Immeubles destinés à l'exercice d'une activité industrielle, commerciale, agricole ou de service lorsque le nombre d'occupants est supérieur à cinquante personnes ;
3. Terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs et le stationnement de caravanes soumis à permis d'aménager en application de l'article R 421-19 du code de l'urbanisme, lorsque leur capacité est supérieure soit à cinquante campeurs sous tente, soit à quinze tentes ou caravanes à la fois ;
4. Locaux à usage d'habitation regroupant plus de quinze logements.

Ces affiches, qui sont mises en place par l'exploitant ou le propriétaire de ces locaux ou terrains, sont apposées, à l'entrée de chaque bâtiment s'il s'agit de locaux mentionnés aux 1, 2 et 4 susmentionnés et à raison d'une affiche par 5000 mètres carrés s'il s'agit des terrains mentionnés au 3 ci-dessus.

Cet affichage portera au minimum sur :

- l'existence du risque de submersion marine, avec indications de ses caractéristiques (hauteur d'eau notamment) ;
- les modalités de l'alerte ;
- les numéros d'appel téléphonique auprès desquels la population peut s'informer avant, pendant et après la submersion (mairie, préfecture, centre de secours, gendarmerie...) ;
- la conduite à tenir.

## CHAPITRE 2. PRESCRIPTION DE DIAGNOSTICS DE VULNÉRABILITÉ \*

Est rendue obligatoire aux propriétaires ou gestionnaires, publics ou privés, dans le délai maximal de 5 ans, la réalisation :

- d'un diagnostic de vulnérabilité pour les établissements recevant du public (ERP) de 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégories, situés en zones d'aléa fort et d'aléa très fort.

Par ordre de priorité, ces diagnostics seront à réaliser pour :

- les établissements dont l'évacuation est difficile (hôpitaux, maisons de retraite, crèches, écoles...);
- les établissements impliqués dans la gestion de crise (pompiers, police...)\*

Ces diagnostics et les recommandations qu'ils édictent sont portés à la connaissance de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité.

- d'un diagnostic de vulnérabilité des entreprises situées en zone d'aléa fort et très fort présentant les caractéristiques suivantes :

- entreprises dont les services pourraient être impliqués dans la gestion de crise : nettoyage, BTP, transports, ramassage des déchets...
- entreprises dont l'arrêt de l'activité serait une menace sur l'économie du bassin d'emploi
- entreprises dont l'activité serait de nature à porter une atteinte irréversible à l'environnement en cas d'inondation.

Ces diagnostics de vulnérabilité spécifiques ont pour but d'étudier et de définir les adaptations techniques et les mesures envisageables pour réduire la vulnérabilité\* des personnes et les dommages au bâti et aux biens.

Ces diagnostics doivent porter sur la sauvegarde des personnes et des biens. Il s'agit donc de définir l'organisation interne de l'établissement face au risque de submersion et notamment de définir les rôles de chacun des personnels, d'étudier les possibilités de mise à l'abri (zone refuge\* adapté au-dessus de la cote de référence) des occupants de ces établissements ou de leur évacuation dans les meilleures conditions de sécurité (cheminement hors d'eau, accès des secours...).

Ils doivent également analyser les mesures de réduction de la vulnérabilité\* du bâtiment ou de l'entreprise permettant un retour à la normale aussi rapide que possible après la submersion (mise hors d'eau des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'établissement, etc.). Ils doivent donc s'articuler avec le Plan Communal de Sauvegarde (PCS) et tenir compte d'un scénario catastrophe où les mesures d'alerte et d'évacuation communales sont défaillantes.

Dans un délai de cinq ans à compter de la date d'approbation du PPRL, le gestionnaire de ces établissements devra mettre en œuvre les mesures éventuellement définies par les diagnostics de vulnérabilité\* spécifique prescrit ci-dessus dans la limite des 10 % de la valeur vénale du bien exposé.

## CHAPITRE 3. MESURES APPLICABLES AUX PERSONNES PUBLIQUES

Sont rendues obligatoires aux personnes publiques, les mesures de sauvegarde suivantes :

- L'élaboration d'un plan communal de sauvegarde (PCS) dans les délais précités au chapitre 1 du présent titre,
- La réalisation d'un exercice communal de mise en alerte et/ou d'évacuation des populations exposées avec la participation des gestionnaires d'installations ou d'équipements de plein air (parc de stationnement et aire de grand passage y compris),
- La diffusion de messages d'alerte à destination des occupants et/ou locataires des installations et équipements de plein air (installations foraines et aires de grand passage) en cas de vigilance « vagues-submersion » de niveau orange ou en cas d'une mise en alerte de niveau orange,
- L'évacuation des occupants et/ou locataires des installations et équipements de plein air (installations foraines, parc de stationnement et aire de grand passage) et éventuellement leur fermeture en cas de vigilance « vagues-submersion » de niveau rouge ou en cas d'une mise en alerte de niveau rouge,
- La fermeture des concessions de plage en cas de mise en vigilance « vagues-submersion » de niveau orange ou rouge,
- Les installations légères, démontables, saisonnières ou les concessions de plages, ainsi que les caravanes devront être munies d'un dispositif les empêchant d'être emportées par la force de l'eau en cas de submersion,
- La pose préventive de dispositifs d'arrimage des installations légères et autres unités mobiles, par leurs propriétaires, en cas de mise en vigilance « vagues-submersion » de niveau orange/rouge,
- Le nettoyage des terrains nus ou non aménagés par les propriétaires des-dites terrains en procédant notamment à l'évacuation des installations susceptibles de former des embâcles en cas de submersion.

## **CHAPITRE 4. MESURES APPLICABLES AUX GESTIONNAIRES D'ÉTABLISSEMENTS D'HÔTELLERIE DE PLEIN AIR**

Sont rendues obligatoires aux propriétaires ou gestionnaires publics ou privés, les mesures de sauvegarde suivantes :

- La mise en place par les gestionnaires de terrain d'hôtellerie de plein air, d'un affichage permettant des prescriptions d'information, d'alerte et d'évacuation afin d'assurer la sécurité des occupants des terrains concernés,
- La diffusion et affichage de messages d'alerte à destination des occupants et/ou locataires par les gestionnaires des établissements d'hôtellerie de plein air en cas de mise en vigilance « vagues-submersion » de niveau orange,
- L'évacuation des occupants et/ou locataires par les gestionnaires des établissements d'hôtellerie de plein air en liaison avec le plan communal de sauvegarde en cas de mise en vigilance « vagues-submersion » de niveau orange aggravé susceptible de virer au rouge, et niveau rouge,
- La participation du gestionnaire des établissements d'hôtellerie de plein air aux exercices communaux de mise en alerte et d'évacuation,

## **CHAPITRE 5. MESURES APPLICABLES AUX PROPRIÉTAIRES DE TERRAINS NUS OU NON AMÉNAGÉS**

Est rendue obligatoire aux propriétaires de terrains nus ou non aménagés, publics ou privés, la mesure de sauvegarde suivante :

- Le nettoyage des terrains nus ou non aménagés par les propriétaires des-dits terrains en procédant notamment à l'évacuation des installations susceptibles de former des embâcles en cas de submersion.

## **CHAPITRE 6. MESURES APPLICABLES AUX GESTIONNAIRES DES RÉSEAUX PUBLICS OU COLLECTIFS ET D'OUVRAGES DE PROTECTION HYDRAULIQUES**

### **I. Mesures imposées aux gestionnaires des réseaux publics ou collectifs**

Les gestionnaires de réseaux d'assainissement publics doivent, pour les tronçons des réseaux d'assainissement des eaux usées et/ou pluviales pouvant être mis en charge pour l'aléa de référence, remplacer les tampons existants pouvant présenter un risque de chute pour les personnes en cas d'ouverture durant une submersion (cas des regards de visite des collecteurs notamment) par des tampons verrouillés.

Dans le cas où la conception du réseau d'assainissement des eaux usées (séparatif strict, présence de clapets anti-retour) permet d'écarter la possibilité d'une mise en charge, ces prescriptions ne sont applicables qu'au réseau d'assainissement des eaux pluviales.

Le remplacement des tampons évoqués ci-dessus doit être opéré dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du PPRL. Les tampons situés en zone d'aléa fort vis-à-vis de l'aléa de submersion marine de référence (zone rouge) doivent être remplacés prioritairement.

### **II. Mesures imposées aux gestionnaires des réseaux d'électricité**

- Compteurs électriques :

À l'occasion du renouvellement des compteurs existants situés à une cote inférieure à la cote de référence du présent PPRL, le gestionnaire doit placer les nouveaux compteurs au-dessus de la cote

de référence, sauf difficulté technique importante et avérée.

S'agissant compteurs électriques futurs, ils doivent être installés au-dessus de la cote de référence du PPRL.

- Étude relative à l'exposition au risque de submersion de l'ensemble du réseau électrique :

Du fait du maillage du réseau, certains secteurs hors d'eau sont susceptibles de ne plus être alimentés en électricité en raison du caractère submersible des postes destinés à leur alimentation. En conséquence, dans un délai de cinq ans à compter de l'approbation du PPRL, le gestionnaire doit réaliser une étude relative à l'exposition au risque de submersion pour l'aléa de référence de l'ensemble du réseau afin notamment de déterminer :

- le nombre de clients « coupés » en cas d'arrêt de tous les postes situés en zone submersible,
- le nombre de clients pouvant être alimentés via des solutions de secours,
- les postes nécessitant d'être surélevés en priorité pour alimenter les clients ne pouvant l'être par des solutions de secours.

Cette étude s'accompagnera d'un relevé altimétrique de tous les postes situés en zone submersible pour l'aléa de référence du présent PPRL.

### **III. Mesures imposées aux gestionnaires des autres réseaux (gaz, télécommunication, réseaux de chaleur, SNCF réseau, etc.)**

Dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du PPRL, les équipements sensibles ou vulnérables des réseaux doivent être mis hors d'eau (au-dessus de la cote de référence) ou protégés contre les submersions par le gestionnaire.

En cas d'impossibilité à surélever ou à protéger ces équipements au regard de contraintes techniques, le gestionnaire doit identifier les points de vulnérabilité\* importants qui entraveraient fortement le retour à la normale en cas de submersion et intégrer leur protection aux programmes pluriannuels d'entretien et de renouvellement envisagés, et ce pour l'aléa de référence à échéance 100 ans.

### **IV. Mesures relatives aux constructions neuves imposées à l'ensemble des gestionnaires de réseaux**

Les équipements sensibles ou vulnérables dont le dysfonctionnement en cas de submersion entraverait le retour rapide à la normale doivent être positionnés de manière à ne pas être endommagés par un niveau marin de référence à échéance 100 ans (surélévation ou étanchéité).

## **CHAPITRE 7. MESURES IMPOSÉES AUX GESTIONNAIRES D'OUVRAGES DE PROTECTION HYDRAULIQUE**

En parallèle aux dispositions du décret 2007-1735 du 11 décembre 2007 relatif à la sécurité des ouvrages hydrauliques et au comité technique permanent des barrages et des ouvrages hydrauliques, sont rendues obligatoires aux responsables des ouvrages hydrauliques classés dans le délai maximal prévu par la réglementation en vigueur, les mesures de protection suivantes :

- la mise en place de consignes de sécurité et de surveillance des-dits ouvrages afin d'organiser une veille régulière et formalisée,
- la mise en place d'un entretien préventif des ouvrages et de dispositifs d'intervention facilement et rapidement mobilisables en cas de défaillance de leurs ouvrages.

#### **TITRE IV. MESURES DE RÉDUCTION DE LA VULNÉRABILITÉ DES BIENS ET ACTIVITÉS EXISTANTS**

Ce titre s'applique aux biens et activités autorisés avant la date d'approbation de ce PPRL et situés pour tout ou partie de son assiette sous la cote de référence dans les zones rouges RS. Les travaux de réduction de vulnérabilité, de mises aux normes, de gestion et d'entretien courants des bâtiments sont toujours autorisés, sauf s'ils augmentent les risques, ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation de la population exposée.

Pour satisfaire les objectifs de réduction de vulnérabilité définis ci-après, et en application de l'article R.562-5 du code de l'environnement, « les travaux de prévention imposés à des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, avant l'approbation du plan et mis à la charge des propriétaires, exploitants ou utilisateurs ne peuvent porter que sur des aménagements limités dont le coût est inférieur à 10 % de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du plan ». Les propriétaires, exploitants ou utilisateurs veilleront à rechercher toutes les opportunités de travaux pour réduire la vulnérabilité des occupants et des constructions exposées.

Préalablement à tous travaux, il est recommandé aux propriétaires de réaliser ou de faire réaliser un état des lieux de leurs constructions afin d'analyser la vulnérabilité de leurs biens.

Quelles que soient les opportunités de travaux pouvant se présenter, les présentes prescriptions devront faire l'objet d'une mise en œuvre par les propriétaires dans un délai de cinq ans en zone RS à compter de la date d'approbation de ce plan. Ces travaux peuvent faire l'objet d'une subvention.

#### **CHAPITRE 1. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS**

Préalablement à tous travaux, il est recommandé aux propriétaires de réaliser ou de faire réaliser un état des lieux de leurs constructions afin d'analyser la vulnérabilité de leurs biens. Cet état des lieux dressera, notamment, par ordre de priorité les aménagements et travaux à mettre en œuvre afin de réduire la vulnérabilité du bâti face à l'aléa de submersion.

##### **Mesures rendues obligatoires aux constructions existantes:**

###### Sécurité des personnes :

- la création, pour les constructions de plain pied, d'une zone refuge située au-dessus de la cote de référence ;
- la mise en place de dispositifs d'ouverture manuel sur les ouvrants et portes situés pour tout ou partie sous la cote de référence ;
- la pose obligatoire de clapets anti-retour sur les canalisations ;
- l'arrimage obligatoire des abris de jardins ou annexes existants ;
- les portes ou ouvertures donnant sur l'extérieur devront être conçues pour recevoir des batardeaux \* si elles sont situées en dessous de la cote de référence.

###### Limitation des dommages aux biens :

- la mise en site étanche ou arrimage hors d'eau par rapport à la cote de référence des stockages de produits polluants ou toxiques, notamment les cuves,
- la mise hors d'eau par rapport à la cote de référence des dispositifs de comptage de gaz ainsi que les tableaux de distribution électrique.

#### **CHAPITRE 2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX INSTALLATIONS**

Sont prescrits aux gestionnaires de réseaux d'eau implantés à une cote inférieure à la cote de référence, les mesures de réduction de vulnérabilité suivantes :

- le verrouillage des tampons des réseaux enterrés par des dispositifs adaptés et l'installation de dispositifs anti-refoulements sur les canalisations reliées aux réseaux collectifs.

En outre, les gabions devront être munis d'un moyen d'embarcation permettant l'évacuation de ses occupants.

PROJET V1

## TITRE V. LES SANCTIONS ATTACHÉES AU NON-RESPECT DU PPR

### CHAPITRE 1. LES SANCTIONS ADMINISTRATIVES

Les agents chargés du contrôle sont les inspecteurs de l'environnement ayant reçu des attributions relatives à l'eau et à la nature.

L'article L.171-8 du code de l'environnement précise les mesures applicables pour sanctionner le non-respect des prescriptions (titre III et IV du présent règlement) d'un PPRN :

« Indépendamment des poursuites pénales qui peuvent être exercées, en cas d'inobservation des prescriptions applicables en vertu du présent code, l'autorité administrative compétente met en demeure la personne à laquelle incombe l'obligation d'y satisfaire dans un délai qu'elle détermine.

Lorsque la mise en demeure désigne des travaux ou opérations à réaliser et qu'à l'expiration du délai imparti l'intéressé n'a pas obtempéré à cette injonction, l'autorité administrative compétente peut :

1°) L'obliger à consigner entre les mains d'un comptable public avant une date qu'elle détermine une somme correspondant au montant des travaux ou opérations à réaliser. La somme consignée est restituée au fur et à mesure de l'exécution des travaux ou opérations.

Cette somme bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'article 1920 du code général des impôts. Il est procédé à son recouvrement comme en matière de créances de l'État étrangères à l'impôt et au domaine. Le comptable peut engager la procédure d'avis à tiers détenteur prévue par l'article L.263 du livre des procédures fiscales.

L'opposition à l'état exécutoire pris en application d'une mesure de consignation ordonnée par l'autorité administrative devant le juge administratif n'a pas de caractère suspensif.

2°) Faire procéder d'office, en lieu et place de la personne mise en demeure et à ses frais, à l'exécution des mesures prescrites ; les sommes consignées en application du 1°) sont utilisées pour régler les dépenses ainsi engagées.

3°) Suspendre le fonctionnement des installations ou ouvrages, la réalisation des travaux et des opérations ou l'exercice des activités jusqu'à l'exécution complète des conditions imposées et prendre les mesures conservatrices nécessaires, aux frais de la personne mise en demeure.

4°) Ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15000 euros et une astreinte journalière au plus égale à 1500 euros applicable à partir de la notification de la décision la fixant et jusqu'à satisfaction de la mise en demeure. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas du 1°) s'appliquent à l'astreinte. Les amendes et astreintes sont proportionnées à la gravité des manquements constatés et tiennent compte notamment de l'importance du trouble causé à l'environnement. L'amende ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements.

Les mesures prévues aux 1°, 2°, 3° et 4° ci-dessus sont prises après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé. »

### CHAPITRE 2. LES SANCTIONS PÉNALES

L'article L.562-5-I du code de l'environnement envisage deux types de situations susceptibles d'entraîner des sanctions pénales prévues à l'article L.480-4 du code de l'urbanisme :

- le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un PPRN approuvé ;

- le fait de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par le PPRN.

Le régime de ces infractions relève très largement des dispositions du code de l'urbanisme, sous la seule réserve des conditions suivantes :

- les infractions sont constatées, en outre, par les fonctionnaires et agents commissionnés à cet effet par l'autorité administrative compétente et assermentés ;
- le tribunal statue au vu des observations écrites ou après audition du maire ou du fonctionnaire compétent, même en l'absence d'avis de ces derniers, soit sur la mise en conformité du lieu ou des ouvrages avec les dispositions du plan, soit sur leur rétablissement dans l'état antérieur ;
- le droit de visite est ouvert aux représentants de l'autorité administrative compétente ;
- le tribunal de grande instance peut également être saisi par le préfet.

Les infractions sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'État et des collectivités publiques assermentés et commissionnés à cet effet, par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme suivant l'autorité dont ils relèvent. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

L'amende susceptible d'être prononcée en cas d'infraction est comprise entre 1200 euros et un montant qui ne peut excéder :

- une somme égale à 6000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable dans le cas d'une construction d'une surface de plancher,
- un montant de 300000 euros dans les autres cas.

En outre, en cas de récidive, la peine d'amende peut être complétée par un emprisonnement de six mois.

Selon l'article L.480-14 du code de l'urbanisme, la commune ou l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme, peut saisir le tribunal de grande instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié sans autorisation (ou en méconnaissance de cette autorisation) dans un secteur soumis à des risques naturels prévisibles.

## TITRE VI. ANNEXES

### ANNEXE 1 : LISTE DES SIGLES ET ABRÉVIATIONS

**DICRIM** : Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs

**DDRM** : Document Départemental sur les Risques Majeurs

**DDTM** : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

**DUP** : Déclaration d'Utilité Publique

**EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

**ERP** : Etablissement Recevant du Public

**HLL** : Habitations Légères de Loisirs

**IAL** : Information des Acquéreurs Locataires

**NGF** : Nivellement Général de la France

**PCS** : Plan Communal de Sauvegarde

**PHEC** : Plus Hautes Eaux Connues

**POS** : Plan d'Occupation des Sols

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**PPRN** : Plan de Prévention des Risques Naturels

**PPRL** : Plan de Prévention des Risques Littoraux

**PRL** : Parc Résidentiel de Loisirs

### ANNEXE 2 : TERMINOLOGIE ET DÉFINITIONS (GLOSSAIRE)

- Activités exigeant la proximité immédiate de l'eau :

La liste ci-après (qui ne saurait toutefois être considérée comme exhaustive) fait état des activités entrant dans ce cadre :

- les constructions et installations directement liées à la conchyliculture, l'aquaculture et l'activité paludière,
- les pêcheries,
- les cales de mise à l'eau,
- les ports à sec,
- les installations techniques destinées aux activités nautiques (locaux nécessaire au stockage du matériel, à leur entretien, les sanitaires...),
- les postes de secours de plage, les sanitaires et les équipements et installations directement liés aux concessions de plage,
- les bâtiments et installations liés à la pêche : les ateliers de mareyage, les criées, etc.
- les activités portuaires dont les bâtiments et installations nécessitent la proximité du bord à quai pour fonctionner.

Entrent dans ce cadre d'une part les activités participant au service portuaire :

- *Activités générales* : capitainerie, ateliers navals (réparation / entretien des bateaux), stations de dégazage et de déballastage des navires, stations des

activités de remorquage, de lamage, postes de gardiennage, quais et bassins, écluses, etc.

- *Activités de chargement / déchargement et activités connexes* : portiques, cavaliers, grues, bras de chargement / déchargement, outillage des quais, aires ou entrepôts de transit des marchandises ou conteneurs directement liés aux installations de chargement / déchargement, zones de stationnement des véhicules devant être chargés ou déchargés, etc.

Ces deux listes peuvent être complétées dans la mesure où les activités visées entrent strictement dans le champ ciblé (sécurité et facilité de la navigation ou de l'exploitation du port).

Et, d'autre part, les entreprises nécessitant de s'implanter dans une zone portuaire : les zones portuaires présentent la spécificité d'être proches de la voie d'eau et à ce titre de ne pas présenter d'importantes possibilités d'extension. Ainsi, l'implantation de nouvelles activités dans ces zones doit être liée strictement à la nécessité pour ces entreprises d'utiliser la voie d'eau pour fonctionner. Cette nécessité peut être fonctionnelle ou justifiée par la viabilité économique (activités liées à celles nécessitant le bord à quai telles que sous-traitants, activités logistiques ...).

De ce fait, ne relèvent pas de ces activités :

- les équipements touristiques liés à la présence d'un port (casino, logements, etc.) ;
- les restaurants ;
- les logements touristiques ou saisonniers ;
- les campings ;
- etc.

- Aléa :

Probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence donnés, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de résiduel, modéré ou fort (voire très fort) en fonction de plusieurs facteurs : hauteur d'eau et vitesse d'écoulement.

- Aires de grand passage :

Elles sont destinées à accueillir des groupes de 50 à 200 caravanes et ont un caractère temporaire c'est-à-dire qu'elles sont rendues accessibles en tant que besoin pour une durée maximale théorique de 15 jours. Elles disposent d'un mode de gestion spécifique qui les distinguent des aires caravanings ou autres aires de stationnement.

- Aires de stationnement :

Dépendance d'une voirie publique destinée à l'accueil temporaire de véhicules légers. Le nombre de places de stationnement reste limité (inférieur à 50 places).

- Aménagement dans le volume existant :

Sont concernés tous les travaux dans un volume initial et qui n'ont pas pour conséquence un changement de destination. Le réaménagement d'un espace ouvert (préau, etc.) est donc exclu de cette définition.

- Annexes :

Sont considérées comme annexes les locaux secondaires constituant des dépendances destinées à un usage autre que l'habitation tels que les réserves, celliers, remises, abris de

jardins, serres, ateliers non professionnels, garages, locaux à vélos. Elles peuvent être attenantes ou non à l'habitation principale.

- **Bande de précaution :**

Zone située derrière un ouvrage de protection (ou un élément de topographie jouant ce rôle comme un cordon dunaire) contre la submersion marine où, suite à une surverse, des brèches ou une rupture totale, la population serait en danger du fait des très fortes vitesses d'écoulement.

- **Bande de chocs mécaniques :**

Zone située à l'arrière d'un ouvrage de protection (ou d'un élément de topographie jouant ce rôle comme un cordon dunaire) contre la submersion marine où la population est en danger du fait des franchissements par paquets de mer. Ces zones sont exposées à des phénomènes violents et soudains.

- **Batardeau :**

Barrière physique anti-submersion amovible à installer sur les ouvrants en cas de submersion qui permet d'assurer une étanchéité.

- **Changements de destination et de sous-destination :**

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des 5 catégories définies par le code de l'urbanisme à une autre de ces mêmes catégories. Cet article fixe ainsi 5 destinations, associés à des sous-destinations, qui peuvent être retenues pour une construction, à savoir :

- exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière;
- habitation: logement, hébergement ;
- commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma;
- équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- autres activités du secteur secondaire et tertiaire : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- **Clôture ajourée :**

Une clôture ajourée permet de délimiter le périmètre d'une parcelle et répond aux deux critères suivants :

- ne pas constituer un obstacle au passage de l'eau ;
- ne pas créer un frein à l'évacuation de l'eau.

Une clôture est considérée comme tel si les 2/3 de sa surface immergée sous la cote de référence est ajourée, par exemple grillage à larges mailles de type 10x10 cm ou grille à barreaux espacés de 10cm. Les portails et portillons, s'ils sont pleins ne sont pas considérés comme ajourés.

- **Diagnostic de vulnérabilité :**

Les diagnostics de vulnérabilité ont pour but d'étudier et de définir les adaptations

techniques et les mesures envisageables pour réduire la vulnérabilité\* des personnes et les dommages au bâti et aux biens.

Ils doivent porter sur la sauvegarde des personnes et des biens. Il s'agit donc de définir l'organisation interne du bâtiment face au risque de submersion et notamment d'étudier les possibilités de mise à l'abri (zone refuge\* adapté au-dessus de la cote de référence) des occupants de ces bâtiments ou de leur évacuation dans les meilleures conditions de sécurité (cheminement hors d'eau, accès des secours...).

Ils doivent également analyser les mesures de réduction de la vulnérabilité\* du bâtiment permettant un retour à la normale aussi rapide que possible après la submersion (mise hors d'eau des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'établissement, etc.). Ils doivent donc s'articuler avec le Plan Communal de Sauvegarde (PCS) et tenir compte d'un scénario catastrophe où les mesures d'alerte et d'évacuation communales sont défaillantes.

- **Dispositif d'effacement à l'eau :**

Un dispositif d'effacement à l'eau doit permettre en cas de submersion de laisser libre l'écoulement de l'eau. Il devra être mis en œuvre manuellement.

- **Équipements publics :**

Les équipements publics relèvent des compétences normales d'une collectivité et sont destinés à l'usage et au bénéfice du public (restaurant scolaire, etc.). Les équipements d'intérêt collectif assurent un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif d'une population.

- **Emprise au sol :**

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcon. L'emprise au sol prise en compte dans le présent PPRL est le cumul de cette surface.

- **Enjeux :**

Personnes, biens, activités, moyens, patrimoine, etc. susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.

- **Espace de fonction :**

Un espace de fonction correspond à un espace habitable, d'une surface de plancher limité à 20m<sup>2</sup>, située en continuité d'un bâtiment agricole et ayant vocation à héberger en tant que de besoin, l'agriculteur dont la présence rapprochée, à certains moments, est indispensable à l'exercice de son activité (surveillance, vêlage, traite, etc.). C'est à l'exploitant d'apporter les éléments objectifs, mesurables et comparables, de la nécessité d'un espace de fonction.

- **Établissements recevant du public (ERP) :**

Les établissements recevant du public (ERP) sont constitués de tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes extérieures sont admises, en plus du personnel. Peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, qu'il soit libre, restreint ou sur invitation. Les ERP sont classés en types et en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques.

TYPES D'ÉTABLISSEMENT : établissements installés dans un bâtiment	
TYPE	NATURE DE L'EXPLOITATION
J	Structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées
L	Salles à usage d'audition, conférences, réunions, spectacles à usage multiples
M	Magasins, centres commerciaux
N	Restaurants et débits de boissons
O	Hôtels et pensions de famille
P	Salles de danse et de jeux
R	Établissement d'enseignement, colonies de vacances
S	Bibliothèques, centres de documentation et de consultation d'archives
T	Salles d'exposition (à vocation commerciale)
U	Établissements sanitaires
V	Établissements de culte
W	Administrations, banques, bureaux
X	Établissements sportifs couverts
Y	musées

TYPES D'ÉTABLISSEMENT : établissements spéciaux	
TYPE	NATURE DE L'EXPLOITATION
PA	Établissements de plein air
CTS	Chapiteaux, tentes et structures itinérants ou à implantation prolongée ou fixes
SG	Structures gonflables
PS	Parcs de stationnement couverts
OA	Hôtels restaurants d'altitude
GA	Gares accessibles au public
EF	Établissements flottants
REF	Refuge de montagne

CATEGORIES D'ÉTABLISSEMENT					
catégorie	Grands établissements ou établissements du 1 <sup>er</sup> groupe				Petits établissements ou 2 <sup>e</sup> groupe
	1	2	3	4	5
Effectif du public et du personnel	> 1500 pers.	701<pers<1500	301<pers<700	<300pers à l'exception des établissements de 5 <sup>e</sup> catégorie	Établissements dans lesquels l'effectif public n'atteint pas le chiffre minimum fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

SEUIL DE CLASSEMENT DES ERP DANS LE 1 <sup>er</sup> GROUPE (effectif du public)				
TYPE	NATURE DE L'EXPLOITATION	SOUS-SOL	ÉTAGES	ENSEMBLE DES NIVEAUX
L	Salles à usage d'audition, conférences, réunions, Salles de spectacles, de projection, à usage multiples	100		200
		20		50
M	Magasins de vente	100	100	200
N	Restaurants et débits de boissons	100	200	200
O	Hôtels et pensions de famille			100
P	Salles de danse et de jeux	20	100	120
R	Crèches, maternelles, jardins d'enfant, haltes garderies Si 1 seul niveau, mais en étage Autres établissements d'enseignement Internats Colonies de vacances	Interdit	1 30	100
		100	100	200
				30
				30
S	Bibliothèques, centres de documentation	100	100	200
T	Salles d'exposition	100	100	200
U - J	Établissements de soins - sans hébergement - avec hébergement			100
				20
V	Établissements de culte	100	200	300
W	Administrations, banques, bureaux	100	100	200
X	Établissements sportifs couverts	100	100	200
Y	Musées	100	100	200
OA	Hôtels restaurants d'altitude			20
GA	Gares			200
PA	Établissements de plein air			300
REF	Refuge de montagne		20	30 si non gardé, 40 si gardé

- Établissements sensibles :

Sont qualifiés d'établissement sensibles toutes structures accueillant ou hébergeant, de façon permanente ou provisoire, soit des personnes vulnérables aux risques (crèches, établissements scolaires, jardins d'enfants, haltes garderies, unités d'accueil de personnes sans domicile fixe, etc.), soit des personnes difficilement déplaçables à mobilité réduite (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, instituts ou centres de rééducation pour déficients moteurs ou mentaux, centres de rééducation fonctionnelle, maisons de repos ou de convalescence, etc.).

- Établissements stratégiques :

Sont qualifiés d'établissement stratégiques, les établissements liés à la gestion de crise. Il s'agit de toutes les constructions nécessaires au bon fonctionnement des secours et au maintien de l'ordre public (centres de gestion de crise, casernes de pompiers, mairies et centres d'accueil des personnes sinistrées, équipements de transport et de distribution d'énergie, centres vitaux de télécommunication et centres de diffusion et de réception de l'information, gendarmerie et locaux de police, etc.).

- Étude hydraulique :

Une étude hydraulique a pour finalité d'étudier l'impact des aménagements en fournissant notamment la situation avant aménagement et celle après, et de proposer, quand cela est possible, des mesures de réduction de cet impact. Elle doit démontrer l'absence d'impact sur les écoulements et le ressuyage des eaux. Il s'agit d'une étude préalable visé par le code de l'urbanisme.

- Extension :

Une extension s'entend comme un projet visant à augmenter l'emprise au sol du bâti existant à l'exception des terrasses non couvertes de plain pied avec le rez-de-chaussée.

Dans le présent règlement, sont considérées comme extensions du bâti existant, les constructions telles que les pièces d'habitation, vérandas, garages attenants au bâti principal.

- Habitations Légères de Loisirs (HLL) :

Les HLL sont les constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

- Locaux à sommeil :

Constituent des locaux à sommeil les logements, les structures d'hébergement hôtelier ainsi que tout local dont l'usage premier est de satisfaire aux besoins quotidiens de sommeil de tout individu (chambres notamment).

- Parc de stationnement :

Un parc de stationnement est un emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. Sa capacité d'accueil dépasse forcément les 50 places ce qui le soumet à l'obligation de dépôt de permis d'aménager. Sont donc inclus dans la présente définition les aires de camping-cars.

- Parc résidentiel de loisirs (PRL) :

Il en existe deux types : celui à gestion hôtelière et celui à cession d'emplacement.

- Plancher habitable :

Il est défini comme étant le niveau le plus bas d'une habitation dans lequel est aménagé une (ou plusieurs) pièce d'habitation servant de jour ou de nuit telle que séjour, chambre, bureau,

cuisine ou salle de bains. Les accès, circulations horizontales et/ou verticales, les locaux de rangement, débarras ou remises (local poubelles, local à vélos et poussettes, etc.), les locaux techniques, les caves et les garages ne sont pas considérés comme habitables.

• Piscines et spas :

On distingue les piscines et spas couverts (par une structure rigide) des piscines et spas non couverts qui comprennent les piscines et spas hors sol, enterrés clos et non clos.

• Pression hydrostatique :

C'est une pression qu'exerce l'eau sur la surface d'un corps (bâtiment, etc.) immergé.

• Projet :

Vis-à-vis du présent PPRL, un projet est défini comme étant la réalisation ou la mise en œuvre d'opérations visées par le 1° de l'article L562-1 du code de l'environnement, à savoir « tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle ».

• Reconstruction :

La reconstruction désigne la construction d'un bâtiment en remplacement sur la même unité foncière, d'un bâtiment détruit régulièrement édifié. L'emprise de la reconstruction pourra avoir un positionnement différent si cela participe à réduire la vulnérabilité du nouveau bâti et de ses occupants.

• Réparations :

Il s'agit de travaux sur une partie dégradée ou détruite d'un ouvrage consistant à lui rendre son aptitude à remplir sa fonction.

• Rez-de-chaussée :

Niveau du bâtiment qui est à la hauteur du terrain naturel.

• Sous-sol :

Dans le présent règlement, est considéré comme sous-sol, tout niveau de plancher dont une partie est située sous le sol naturel.

• Surélévation :

C'est une extension d'un bâtiment existant par le haut sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci.

• Surface de plancher :

Cette surface s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieur à 1,80m. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades.

• Terrain naturel TN :

C'est le niveau de référence avant travaux sans remaniement préalablement apporté, et tel qu'indiqué sur le plan masse joint à la demande d'occupation du sol. Ce niveau de référence doit être rattaché au système NGF IGN 69. Au titre du présent PPRL, les cotes TN retenues sont principalement tirées du référentiel LITTO 3D réalisé par l'IGN grâce au système LIDAR.

• Unité foncière :

Elle représente une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un à un même groupe de propriétaires.

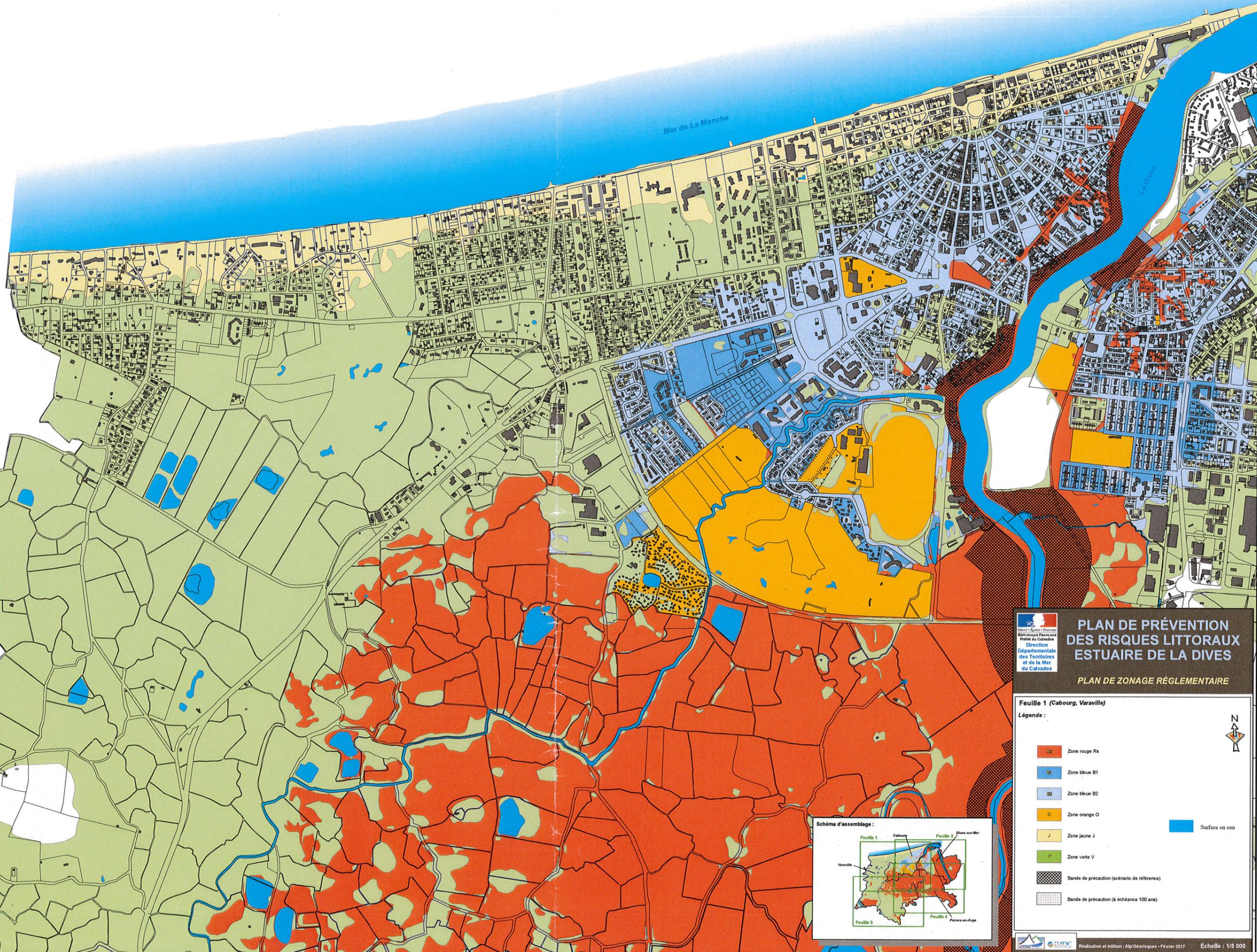
• Vulnérabilité :

Sensibilité à la submersion, conséquences négatives de la submersion sur les personnes et les biens. Le PPRL vise à réduire ou à limiter les conséquences négatives (la vulnérabilité) d'une submersion sur les personnes et les biens existants ou futurs (état et fonctionnement). L'augmentation de la vulnérabilité et du risque, par exemple dans le cadre d'un changement de destination, sera appréciée en fonction de la destination initiale et de la destination projet. Quelques exemples d'augmentation de vulnérabilité des personnes :

- le passage d'une destination de commerce, artisanat, industrie ou entrepôt à une destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier augmente la vulnérabilité des personnes ;
- la création de locaux particulièrement sensibles du fait de la population accueillie tels que crèche, établissement scolaire, établissement de santé... augmente la vulnérabilité et le risque ;
- un projet de division d'une habitation en plusieurs logements accroît la vulnérabilité et le risque par augmentation de la population exposée
- le percement de nouvelles ouvertures (baies vitrées) augmente la vulnérabilité du bâti vis-à-vis du risque de choc mécanique notamment.

• Zone refuge :

La zone refuge est un espace accessible par une liaison intérieure directe avec le rez-de-chaussée ou premier niveau de l'habitation s'il en existe un, permettant d'accueillir temporairement les occupants au-dessus de la cote de référence. Il peut être attaché à une maison individuelle, à un immeuble collectif d'habitation ou à un local d'activités. Il peut s'agir soit d'un espace ouvert (loggia, terrasse, balcon, plate-forme, toiture-terrasse), soit d'un espace fermé occupable et non habitable. Si cet espace est fermé, il doit obligatoirement comporter un accès permanent fixé à la structure, un plancher conçu pour supporter une charge de 125kg/m<sup>2</sup>, une ouverture accessible depuis l'extérieur et dont les dimensions permettant l'évacuation des personnes pour les secours. Pour un logement, sa surface minimale est de 9 m<sup>2</sup> sous une hauteur minimale de 1,80 m sous plafond. Pour un établissement recevant du public ou un bâtiment à usage d'activités, sa surface minimale est de 20 m<sup>2</sup> sauf lorsque le bâtiment en cause a une capacité d'accueil supérieure à 15 personnes ; dans ce dernier cas, la surface minimale de la zone refuge est de xx m<sup>2</sup> + 1 m<sup>2</sup> par personne accueillie.

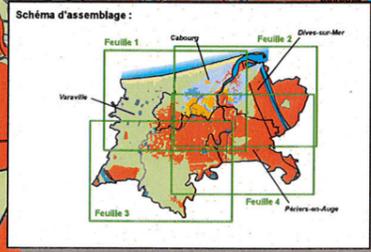


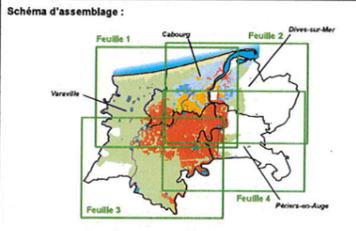
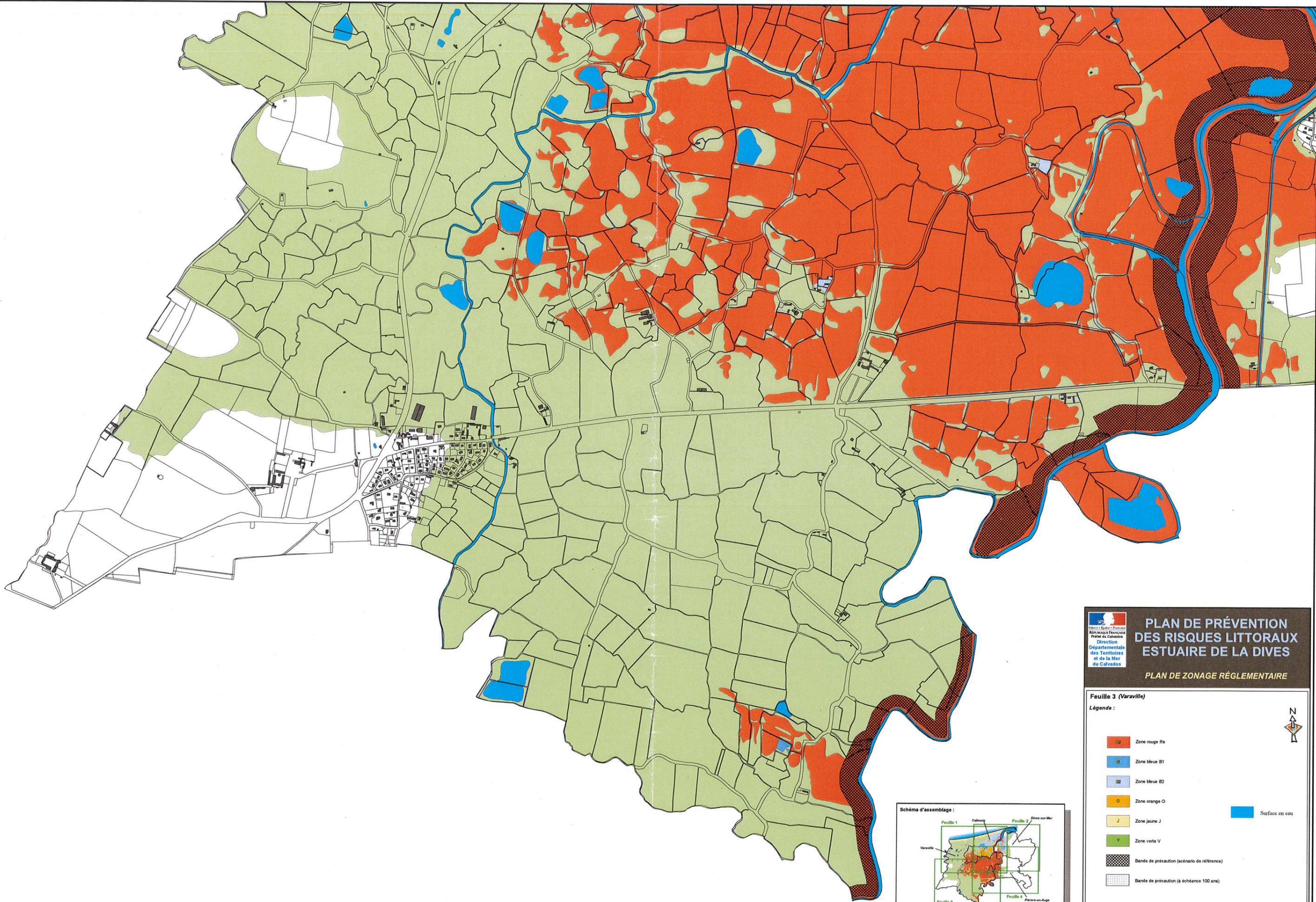

**PLAN DE PRÉVENTION  
DES RISQUES LITTORAUX  
ESTUAIRE DE LA DIVES**  
 PLAN DE ZONAGE RÉGLEMENTAIRE

Feuille 1 (Cabourg, Varville)

**Légende :**

-  Zone rouge Rs
-  Zone bleue B1
-  Zone bleue B2
-  Zone orange O
-  Zone jaune J
-  Zone verte V
-  Bande de précaution (scénario de référence)
-  Bande de précaution (à échéance 100 ans)
-  Surface en eau

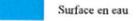


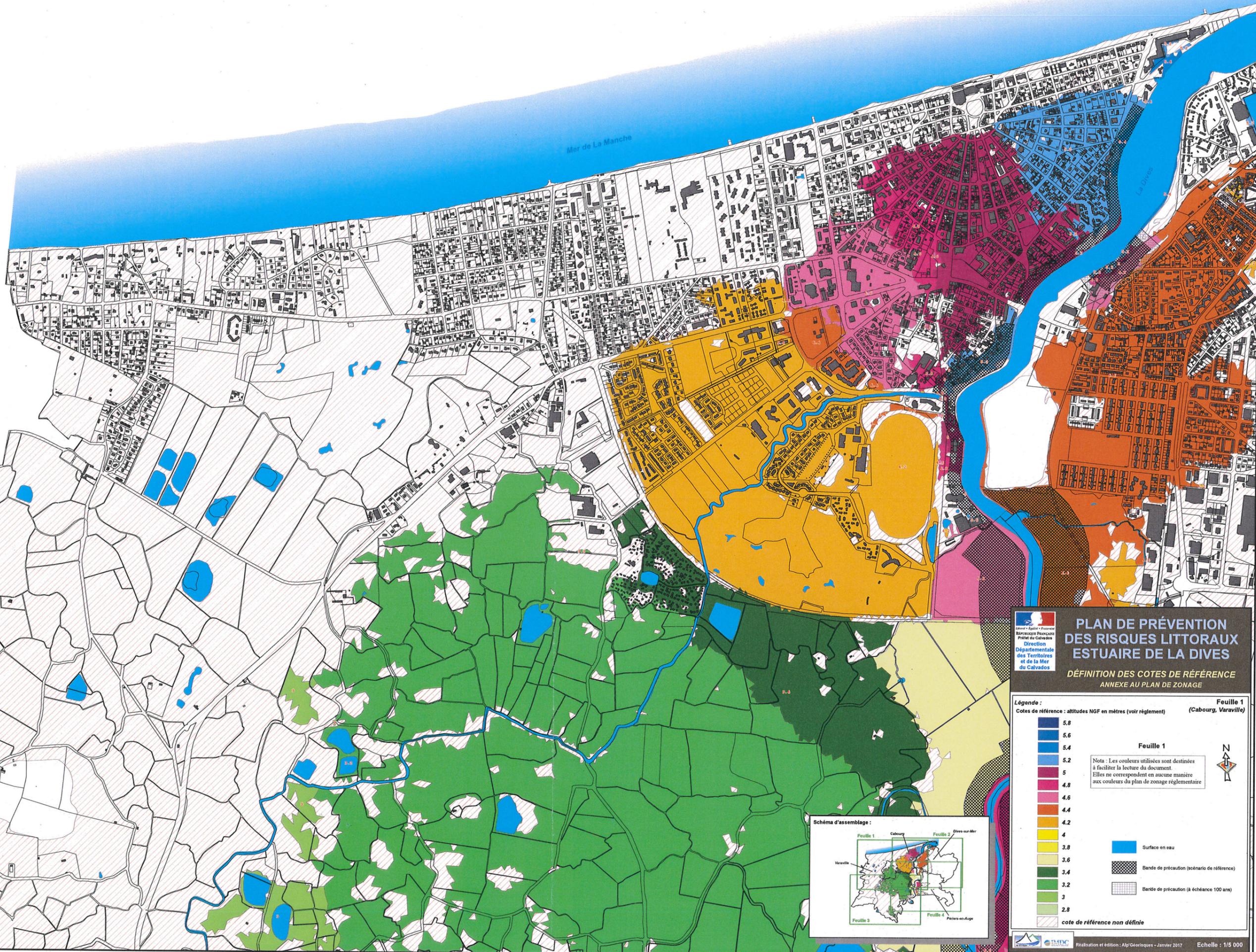



**PLAN DE PRÉVENTION  
DES RISQUES LITTORAUX  
ESTUAIRE DE LA DIVES**  
 Direction  
Départementale  
des Territoires  
et de la Mer  
du Calvados  
**PLAN DE ZONAGE RÉGLEMENTAIRE**

**Feuille 3 (Varville)**

**Légende :**

-  Zone rouge Rs
-  Zone bleue B1
-  Zone bleue B2
-  Zone orange O
-  Zone jaune J
-  Zone verte V
-  Surface en eau
-  Bande de précaution (scénario de référence)
-  Bande de précaution (à échéance 100 ans)




**PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES LITTORAUX ESTUAIRE DE LA DIVES**  
 DÉFINITION DES COTES DE RÉFÉRENCE  
 ANNEXE AU PLAN DE ZONAGE

**Légende :**

Cotes de référence : altitudes NGF en mètres (voir règlement)

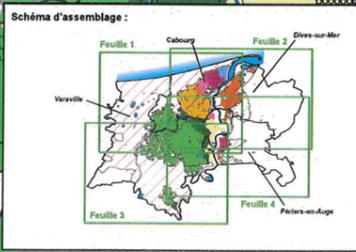
5.8
5.6
5.4
5.2
5
4.8
4.6
4.4
4.2
4
3.8
3.6
3.4
3.2
3
2.8
cote de référence non définie

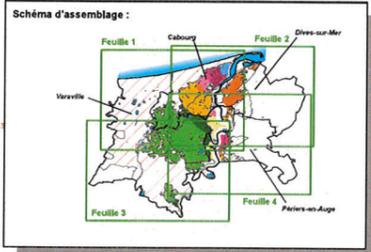
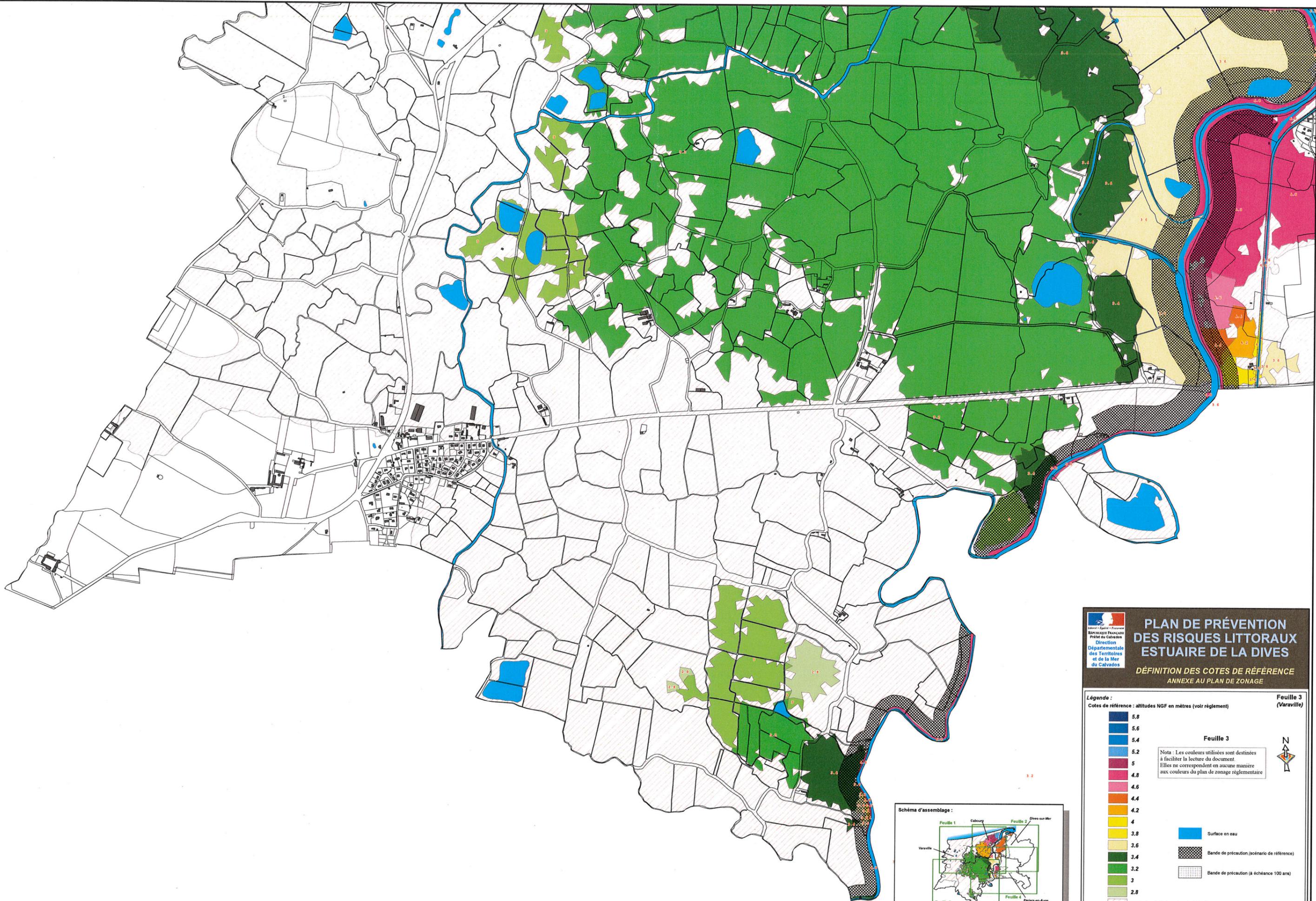
 Surface en eau  
 Bande de précaution (scénario de référence)  
 Bande de précaution (à échéance 100 ans)

**Feuille 1**  
 (Cabourg, Varville)

**Feuille 1**  
 Nota : Les couleurs utilisées sont destinées à faciliter la lecture du document. Elles ne correspondent en aucune manière aux couleurs du plan de zonage réglementaire.








**PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES LITTORAUX ESTUAIRE DE LA DIVES**  
 DÉFINITION DES COTES DE RÉFÉRENCE  
 ANNEXE AU PLAN DE ZONAGE

**Légende :**

Cotes de référence : altitudes NGF en mètres (voir règlement)

5.8
5.6
5.4
5.2
5
4.8
4.6
4.4
4.2
4
3.8
3.6
3.4
3.2
3
2.8
cote de référence non définie

Surface en eau  
 Bande de précaution (scénario de référence)  
 Bande de précaution (à échéance 100 ans)

**Feuille 3 (Varville)**  
 Nota : Les couleurs utilisées sont destinées à faciliter la lecture du document. Elles ne correspondent en aucune manière aux couleurs du plan de zonage réglementaire.