



UA

## RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

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

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

### ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Dans la bande de précaution derrière un ouvrage ou un cordon dunaire jouant un rôle de protection contre les submersions marines :
  - Les aménagements (lotissement,...) ;
  - Les nouvelles constructions, sauf :
    - les extensions (moins de 10 m<sup>2</sup> SP) d'adaptation (accessibilité PMR, mise aux normes, sécurité...) des constructions existantes ;
    - la création d'une zone refuge (moins de 20 m<sup>2</sup> SP, à l'étage) pour une construction de plain-pied;
    - les travaux (sans augmentation de la surface de plancher) de restructuration, d'entretien, de réfection;
    - les constructions ou installations exigeant la proximité immédiate de l'eau au sens de la loi Littoral, sous condition de niveau de plancher situé 1 m au-dessus du terrain naturel ou à plus de 20 cm au-dessus du niveau de référence centennal ;
    - les reconstructions après sinistre non liés à l'aléa submersion, sous condition de niveau de plancher situé 1 m au-dessus du terrain naturel ou à plus de 20 cm au-dessus du niveau de référence centennal
    - les infrastructures et constructions (sans hébergement) destinées à valoriser le milieu naturel, sous condition de niveau de plancher situé 1 m au-dessus du terrain naturel ou à plus de 20 cm au-dessus du niveau de référence centennal ;
    - les changements de destination sans création d'hébergement ;
    - les clôtures permettant le libre écoulement des eaux ;
  - les extensions non destinées à l'adaptation (cf. ci avant), y compris les vérandas, d'une construction existante ;
  - la création d'une annexe ;
  - les constructions et extensions des constructions nécessaires à l'amélioration des prestations des campings existants ;
  - la création et l'extension d'Etablissements Recevant du Public ;
  - un nouveau siège d'exploitation agricole ;
  - la construction ou l'extension d'un bâtiment agricole destiné ou non à l'hébergement (hommes ou animaux) ;



UA

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

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

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

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce, à condition :
  - que leur présence soit compatible avec la proximité d'habitations au regard des nuisances générées (nuisances olfactives ou sonores, accroissement sensible de la circulation, notamment de camions,...) et du risque créé.
- Dans le secteur marqué au plan de zonage par un « # », les constructions destinées au logement, à condition :
  - pour les opérations créant plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, que l'opération



comprende au moins 50 % de logements dont la superficie est supérieure à 50 m<sup>2</sup>, dont 25% supérieurs à 70 m<sup>2</sup> ;

- Dans le secteur marqué au plan de zonage par un « # » à Villerville, les constructions destinées au logement, à condition :
  - Pour les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, que l'opération comprenne au moins 40% de logements dont la superficie est comprise entre 60 et 80 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
  - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
  - ou à la réalisation d'aménagements publics (hydrauliques, paysagers, infrastructures routières, espaces publics, etc.)

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

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

### **3.1. ACCES**

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

### **3.2. DESSERTE PAR LES VOIRIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

#### **3.2.1. DISPOSITION GENERALE**

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

#### **3.2.2. VOIES NOUVELLES**

- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent :
  - avoir une largeur de chaussée au moins égale à :
    - 3,50 mètres lorsqu'elles sont à sens unique (mais non en impasse),
    - et 5 mètres lorsqu'elles sont à double sens.



UA

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

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

### 4.1. GESTION DE L'EAU

#### 4.1.1. EAUX USEES

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

#### 4.1.2. EAUX PLUVIALES

- Les constructions, installations et aménagements doivent respecter le zonage et le règlement des eaux pluviales en vigueur.
- La construction et les aménagements doivent être conçus de sorte à ce que les eaux pluviales résiduelles soient rejetées dans le réseau collecteur ou vers les ouvrages, naturels ou non (noue, bassin de rétention, etc.) de recueil des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les surfaces de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être équipées de déboureur/déshuilleur en amont de tout rejet d'eau.





**UA**

#### **4.1.3. EAU POTABLE**

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

#### **4.2. ÉLECTRICITE – TELECOMMUNICATIONS**

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

#### **4.3. DECHETS**

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

#### **ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non règlementé

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

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

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



limite actuelle.

*L'article 6 ne s'applique pas aux murs, saillies d'une profondeur inférieure à 1.20 mètre (balcons, terrasses, bow-windows, corniches, etc.), ni aux travaux d'isolation par l'extérieur, qui doivent cependant respecter le règlement de voirie et les autres dispositions du présent règlement, en particulier l'article 11.*

## 6.1. DISPOSITIONS GENERALES

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

## 6.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons d'harmonie, notamment avec l'implantation des constructions existantes sur les terrains avoisinants.
- L'implantation doit se faire par rapport à la servitude d'alignement quand elle figure au règlement graphique.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle énoncée au paragraphe 6.1, le nu des façades des extensions peut être implanté :
  - Dans le respect des dispositions précédentes,
  - Ou dans le prolongement latéral et/ou vertical de la construction existante.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'article 6.1 et 6.2 sont applicables sur l'ensemble des voies bordant le terrain.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (coffrets électriques, points de collectes des déchets, etc.) peuvent être implantés :
  - A l'alignement,
  - Ou en retrait d'au moins 1 mètre.
- Implantation par rapport à la voie ferrée :
  - Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ferroviaire, ainsi que les constructions annexes liées à d'autres destinations, doivent être implantés avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la voie ferrée ;
  - Toutes les autres constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la voie ferrée.
- Implantation par rapport aux cours d'eau et rivières :
  - Les constructions, installations, et aménagements doivent être implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et 15 mètres par rapport aux berges de la Touques.



## ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES

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

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

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

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

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

### 7.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES

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



### **7.3. CALCUL DU RETRAIT**

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

### **7.4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

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

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

- La distance séparant les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la verticale la plus élevée sans être inférieure à 4 mètres.

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

- La disposition précédente ne s'applique pas entre les piscines enterrées non couvertes et les terrasses.
- La distance entre une construction principale et une construction annexe n'est pas réglementée.
- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementés.

### **ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL**

- Non réglementé





## **ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

### **10.1. DISPOSITIONS GENERALES**

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

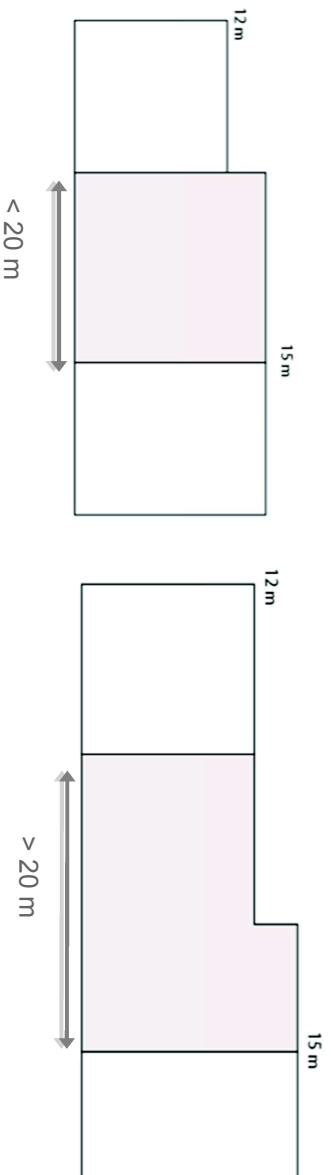
### **10.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Lorsque la construction est adossée à deux constructions dont la hauteur est inférieure à 16,50 m, la hauteur plafond de la nouvelle construction, hors éléments techniques de superstructure, est limitée à :
  - 13,50 mètres ou la hauteur des constructions existantes auxquelles la construction est adossée, si celle-ci est comprise entre 13,50 et 16,50 mètres ;
  - et 4 niveaux (R+2+1 comble ou attique) ;
- Lorsque la construction est adossée à au moins une construction dont la hauteur est supérieure à 16,50 m, la hauteur plafond de la construction, hors éléments techniques de superstructure, est limitée à :
  - 19,50 mètres, et 6 niveaux (R+3+2 combles ou attiques).
  - sans pouvoir dépasser l'héberge de la construction existante à laquelle elle est adossée.
- Lorsque la nouvelle construction est adossée à deux constructions de hauteurs différentes, les dispositions des deux paragraphes précédents s'appliquent de la manière suivante :
  - la hauteur la plus importante des hauteurs maximales possibles peut être appliquée sur tout le linéaire de façade de la nouvelle construction, lorsque celui-ci est inférieur ou égale à 20 m ;
  - la hauteur la plus importante des hauteurs maximales possibles peut être appliquée :
    - sur la moitié au plus du linéaire de façade de la nouvelle construction, lorsque celui-ci est supérieur à 20 mètres ;
    - à DEAUVILLE, si la largeur du linéaire de façade est supérieure à 20 mètres, la hauteur la plus importante des hauteurs maximales possibles peut être appliquée avec un rattrapage de hauteur au minimum sur une largeur de 5 mètres par rapport à la construction voisine.

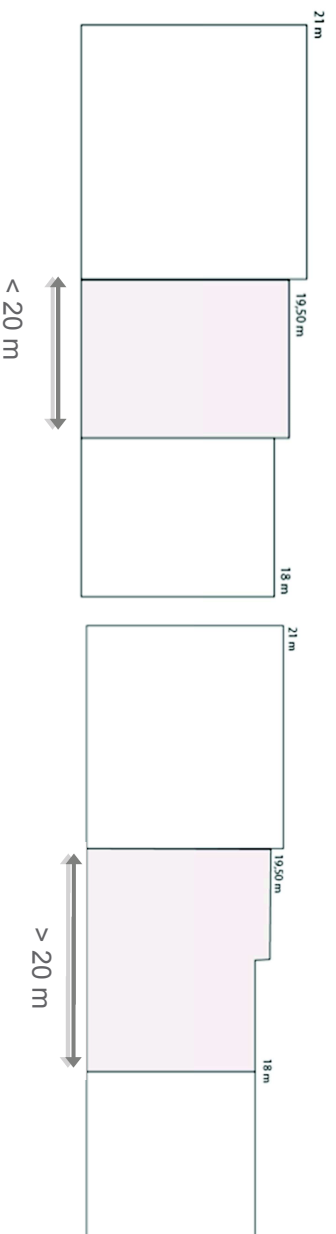


### Schémas illustratifs (hors Deauville)

Hauteur plafond entre deux constructions plus basses



Hauteur plafond entre deux constructions plus élevées



## ARTICLE UA11 – ASPECT EXTÉRIEUR

**Rappel :** Sauf dans les périmètres des ZPPAUP et AVAP, demeurent les dispositions d'ordre public de l'article R. 111-21 du Code l'urbanisme dans sa rédaction applicable au jour d'instruction du projet. La rédaction en vigueur à la date d'approbation du présent PLU est : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

### 11.1. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUS LES PROJETS

#### 11.1.1. PRINCIPES GENERAUX

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



UJA

### 11.1.1.2. FAÇADES ET OUVERTURES

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

### 11.1.1.3. TEINTES

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

### 11.1.1.4. TOITURES

- Pour les toits à la mansart, la pente du brisis doit être comprise entre 70° et 80°.
- Pour les pentes de toiture de plus de 30°, un débord de toiture de 0,30 à 0,80 m doit être prévu.
- Matériaux :
  - La tuile canal est interdite.
  - Ils doivent garantir la bonne insertion du projet dans son environnement, au regard notamment des constructions avoisinantes et du couvert paysager.
  - Le choix des matériaux doit être en cohérence avec le parti architectural global.
- Ouvertures de toit :
  - Elles doivent être organisées dans le cadre d'une composition d'ensemble qui prend en compte les rythmes et les implantations des ouvertures de la façade.
  - Les lucarnes :
    - ne doivent pas être plus grandes que les fenêtres principales des niveaux inférieurs ;
    - ne doivent pas dépasser la hauteur du faîtage ;
    - ne doivent pas constituer plus des 2/3 du linéaire de façade.
  - Les fenêtres de toit, ou assimilées :
    - **Sur les toitures en ardoises** :
      - doivent être intégrées au rampant de la toiture et être verticales ;
      - doivent avoir une surface limitée à 0,45 m<sup>2</sup> de surface vitrée,
      - et ne pas excéder 1 fenêtre de toit par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de rampant.
        - si cela s'inscrit dans une composition d'ensemble, l'installation de 2 dispositifs de même taille superposés est autorisée, dans le respect des trois conditions cumulatives précédentes.



UA

- **Sur les toitures en tuiles et autres matériaux :**
  - doivent être intégrées au rampant de la toiture,
  - doivent avoir une surface limitée à 0,45 m2 de surface vitrée,
  - et ne pas excéder 1 fenêtre de toit (ou assimilé) par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de rampant.

#### **11.1.5. ÉLÉMENTS TECHNIQUES**

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

### **11.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS**

#### **11.2.1. PRINCIPE GÉNÉRAL**

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

#### **11.2.2. TOITURES**

- Toutes les formes de toiture sont autorisées.
- Panneaux solaires et photovoltaïques
  - Ils doivent :
    - être totalement intégrés à la conception architecturale du bâtiment ;
    - avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture ;
    - ne créer aucune surépaisseur.

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

#### **11.3.1. PRINCIPE GÉNÉRAL RELATIF AUX EXTENSIONS**

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





UA

- mêmes matériaux que ceux de la construction d'origine ;
- soit afficher un parti architectural radicalement différent et contemporain.

### **11.3.2. FAÇADES ET OUVERTURES**

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

### **11.3.3. PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAÏQUES**

- Ils doivent :
  - avoir une couleur identique à celle du reste de la toiture ;
  - ne pas créer une surépaisseur supérieure à 5 cm.

## **11.4. CLOTURES**

### **11.4.1. ASPECT ET MATERIAUX**

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

### **11.4.2. HAUTEUR**

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



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

#### 11.5. ANNEXES

##### *11.5.1. PRINCIPE GENERAL*

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

##### *11.5.2. ABRIS DE JARDIN*

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

##### *11.5.3. AUTRES ANNEXES*

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

## **ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### 12.1. NOMBRE DE PLACES MINIMUM SELON LES CATEGORIES DE CONSTRUCTIONS

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

**POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION**

  - 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - En outre, pour les opérations de plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place banalisée (place visiteurs) par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée au-delà.

### **CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER**



**UA**

- 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### **CONSTRUCTIONS DESTINEES AU BUREAU**

- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- En cas de création de bureau par changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

#### **CONSTRUCTIONS DESTINEES AU COMMERCE**

- Jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher : il n'est pas exigé la réalisation de places de stationnement ;
- Au-delà de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ARTISANAT**

- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU SERVICE PUBLIC OU D'INTERET COLLECTIF**

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

### **12.2. STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES**

- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, un local destiné au stationnement des deux roues doit être réalisé. Sa superficie ne peut être inférieure à 2% de la surface de plancher totale du projet.
- Ce local doit prendre la forme d'un local intégré à la construction ou d'un abri couvert extérieur.

## **ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. ESPACES BOISES CLASSES**

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

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

- Les Espaces boisés classés identifiés au plan de zonage (art L. 113-1) et les espaces



**UA**

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

### **13.3. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

### **13.4. AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.