

commune de **BASSENEVILLE**

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLU approuvé le 18.12 /2010

Modification n°1 approuvée le 03.09 /2011

Modification n°2 (procédure simplifiée) approuvée le 28.06 /2016

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3 (procédure simplifiée)

APPROBATION

vu pour être annexé

à la délibération du Conseil Municipal

en date du : **20 décembre 2018**

LE MAIRE

Patrice GERMAIN

3a - RÈGLEMENT



Remarque : Les pièces du dossier de PLU font référence à la codification de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, dans sa version antérieure au 1er janvier 2016.
La table de concordance du numéro des articles est disponible sur Legifrance à l'adresse :
<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme>

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.123.1 à L.123.20 et R. 123.1 à R. 123.25.

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **BASSENEVILLE (14)**.

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception des articles suivants, dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

R.111-2 : SALUBRITÉ ET SÉCURITÉ PUBLIQUE :

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

R.111-4 : ARCHÉOLOGIE :

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

R.111-15 : RESPECT DE L'ACTION D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE :

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

R.111-21 : RESPECT DU PATRIMOINE URBAIN, NATUREL ET HISTORIQUE :

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

On rappellera les dispositions suivantes prévues par le Code de l'urbanisme :

L.111-3 : RECONSTRUCTION – RESTAURATION D'UN BÂTIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ADAPTATIONS MINEURES :

L123-1 : (...) Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

L424-3: Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'elle est assortie de prescriptions, oppose un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables

L.123-1-2 : RÉGLEMENTATION DU STATIONNEMENT :

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

CLOTURES - R421-12 :

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;*
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;*
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

Les clôtures sont soumises à déclaration sur l'ensemble du territoire communal depuis la délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2010.

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES :

Les espaces boisés classés sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, dans les conditions prévues par l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

DEFRICHEMENTS :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés en application de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.

Sont de plus applicables :

RISQUES SISMIQUES :

Les dispositions du décret N°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, du décret N°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite à risque normal, codifié aux articles R. 563-1 à R. 563-8 du code de l'environnement.

CONSTRUCTIONS REMARQUABLES :

Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments repérés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme :

- Toute démolition devra faire l'objet d'un permis de démolir,
- Les demandes d'autorisation de construire pourront être soumis au S.D.A.P. pour avis.

NORMES D'ISOLATION PHONIQUE LE LONG DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES :

- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et les décrets qui la complètent.
- Les dispositions des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement applicable aux infrastructures terrestres dans le CALVADOS.

Les secteurs concernés sont reportés pour indication sur les documents graphiques.

ARTICLE 3 : Division du territoire en zones

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Sont ainsi repérées sur les documents graphiques :

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

ARTICLE 4 : Application des règles dans le cas de lotissements ou de divisions en propriété.

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

ARTICLE 5 : GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

Alignement : Limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées.

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

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que caves, abris de jardin, piscines, box pour chevaux, ...
- dans le cas d'une entreprise : un hangar secondaire, une remise, ...
- ...

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

Béton architectonique : Béton moulé dont le parement n'est ni plan ni lisse mais présente un relief décoratif obtenu par divers procédés techniques (Source : dictionnaire professionnel du BTP, édition Eyrolles 1998).

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

Clôture : Tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace.

Clôture verte : Est ainsi désignée une clôture réalisée en limite avec l'espace naturel ou agricole qui doit obligatoirement être composée d'alignement d'arbres (si la clôture est mitoyenne) ou de haies bocagères d'essences locales.

Combles : Partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit.

Composition urbaine particulière : Est ainsi désignée une forme urbaine qui organise globalement le bâti autour des espaces collectifs, dont la qualité et l'insertion dans le site justifient une exception aux règles habituelles d'implantation sur les parcelles. Le recours à l'avis d'un expert : l'architecte des bâtiments de France, architecte-conseil du département, architectes du caue, etc..., pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

Coupe : Action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

Défrichement : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Démolition : Toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-oeuvre.

Egout du toit : Ligne basse du pan de toiture

Emprise au sol : La projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (article R420-1 du code de l'urbanisme).

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

Existant(e) : qui a été autorisé(e) antérieurement à la date d'approbation du PLU, c'est à dire avant le 18 décembre 2010, sauf mention différente dans le règlement ;

Extension : Ajout à une construction existante

- **Extension limitée** : inférieure à 50 % de la surface de plancher existante lors de l'entrée en application du présent règlement.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

Garage : voir annexe.

Hauteur :

Expression en nombre de niveaux : on désigne par "niveau" toute différence de hauteur supérieure à 1,80 m entre deux planchers superposés. Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau.

Les ouvrages techniques : cheminées, antennes et autres superstructures sont exclues du calcul de la hauteur, sauf mention contraire.

Héberge : Ligne limite de mitoyenneté entre deux bâtiments contigus de hauteur inégale.

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 chacune des limites latérales en un point).

Lot : Parcelle issue d'un terrain loti.

Lotissement :

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

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

Nouvelle ou nouveau ... Qui est postérieur à la date d'approbation du présent document

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.

Surface de plancher : En application de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, " *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1](#) du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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

Véranda : Construction légère, largement vitrée, accolée à une façade.

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

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE
U

Caractère de la zone

La zone U regroupe des terrains urbanisés et desservis ; elle a vocation à recevoir de l'habitat et toute activité ou équipement, normalement lié et compatible avec cette vocation résidentielle dominante.

Elle est divisée en deux secteurs :

- **Le secteur Uc** correspond aux hameaux de la Chollerie, où les constructions sont alignées le long de la Route de Troarn ;
- **Le secteur Us** correspond au hameau de Saint Richer, qui s'est développé de part et d'autre de la Route de Troarn, à partir de la Mairie.

Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. U.1

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

- Les nouvelles installations industrielles ;
- Les nouvelles installations artisanales à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ;
- Les terrains de camping, de caravaning et tout hébergement léger de loisir ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics ou aux services d'intérêt collectif, et aux aménagements paysagers qui les accompagnent.

De plus,

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les constructions sur sous-sols seront interdites.

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

Art. U.2

- Les établissements à vocation artisanale ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.
L'extension et la construction des annexes des constructions et établissements existants sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles d'augmenter les nuisances existantes, les rendant incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées pour information sur le règlement graphique) : Les constructions sont soumises à des normes d'isolation phoniques en application des arrêtés préfectoraux de classement.

- Aménagements hydrauliques, (tels que les fossés, mares,...) : du fait de leur intérêt pour l'environnement, ils seront préservés ou remplacés par des ouvrages jouant le même rôle si l'aménagement de la parcelle le nécessite.

Article U.3 Accès et voirie

Art. U.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 4m.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils respecteront en cela les principes d'aménagement fixés par les Orientations Particulières d'Aménagement qui précisent le P.A.D.D.

La création d'un accès commun à deux parcelles mitoyennes pourra être imposé afin de limiter la création d'accès sur les voies pour des questions de sécurité.

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

Aucune création d'accès ne sera autorisée sur la RD675.

II- VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Pour les nouvelles opérations d'aménagement (dont lotissement), la possibilité de raccorder la voirie de l'opération (rue, piste cyclable ou chemin piétonnier), en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.

Article U.4 Desserte par les réseaux

Art. U.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) 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'un contrôle par le SPANC.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation 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, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

Article U.5 Superficie minimale des terrains

Art. U.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière de taille suffisante pour en permettre la réalisation.

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

Art. U.6

1°- En secteur Us:

Les constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 6m, sauf le long de la RD675, où elles seront implantées à une distance de l'axe au moins égale à 10m.

2°- En secteur Uc:

Au sud de la RD675, les constructions implantées dans une bande de 15m comptée par rapport à l'alignement, respecteront le front bâti existant ou le prolongeront suivant le tracé porté sur le règlement graphique.

Des retraits partiels par rapport à cet alignement seront autorisés pour servir la qualité architecturale, pour assurer la sécurité des échanges ou pour permettre la création d'un espace ouvert au public devant des commerces, services ou les équipements d'intérêt collectif.

Si la continuité de ce front bâti est assurée par un mur de maçonnerie traditionnel, alors les constructions pourront être implantées avec un retrait supérieur.

On entend par « maçonnerie traditionnelle », un mur réalisé en pierre de Caen apparentes, d'une hauteur au moins égale à 2m (qui peut comprendre un porche ou un portail).

Au nord de la RD675, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.

3°- Sur l'ensemble de la zone :

L'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement et que la sécurité des échanges le permet. Cependant, l'extension de la mairie n'est pas limitée.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de nécessités techniques.

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

Art. U.7

1°- En secteur Us :

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative de propriétés ;
- soit 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 proche de la limite séparative de propriété ; ce recul ne sera jamais inférieur à 4m.

Est de plus autorisée, l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas cette disposition, si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

2° - En secteur Uc :

Dans une bande de 15m comptée par rapport à l'alignement, les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative de propriétés ;
- soit à une distance de celles-ci au moins égale à 2m.

Hors la bande précédente, les constructions sont implantées :

- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4m ;
- soit en limite séparative de propriétés :
 - si elles s'adossent à une construction implantée en limite séparative de propriétés sur le fond voisin, et ce dans la limite de son héberge maximale ;
 - si elles présentent une hauteur totale inférieure à 4m ou une hauteur à l'égout de 3m et une hauteur au faîtage de 5m. Dans le cas d'une extension, seules ses hauteurs sont prises en compte dans le calcul.

3° - Sur l'ensemble de la zone :

L'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

L'implantation d'un abri de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m² et d'une hauteur totale inférieure à 3m est autorisée en retrait des limites séparatives de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de nécessités techniques.

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

Art. U.8

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de nécessités techniques.

Article U.9 Emprise au sol des constructions

Art. U.9

Néant

Article U.10 Hauteur des constructions

Art. U.10

La hauteur au faîtage des nouvelles constructions restera inférieure à 11m, leur hauteur à l'égout ou à l'acrotère restera inférieure à 6m. Elle est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

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

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

Les dispositions de cet article s'appliquent en complément de celles qui sont énoncées dans les Orientations Particulières d'Aménagement, pièces 2b.

Art. U.11

HARMONIE GENERALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures, etc...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

Tout pastiche d'une architecture étrangère au Pays d'Auge est interdit. En particulier, la réalisation de construction en bois faisant référence aux chalets montagnards (bardage de bois clair vernis brillant, volet en écharpe,...) est interdite.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

La construction d'annexes en matériaux de fortune et de récupération est interdite.

MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge :

- le bois (en structure ou en bardage) gris ou brun foncé ;
- l'ardoise ;
- la terre cuite rouge (brique ou tuile plate) ;
- le torchis ocre ou blanc cassé ;
- la pierre de Caen.

Ils reprendront en compte la gamme colorée définie dans les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le P.A.D.D.

Les colombages et les huisseries pourront être colorés.

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

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions avoisinantes et du caractère des lieux. Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles ou vieilles devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisés :

- Le chaume ;
- Le cuivre ou du zinc ;
- Le verre ou autre matériau transparent pour les vérandas ou verrières ;
- La végétalisation des toitures
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques implantés dans le plan des toitures.

Les volumes secondaires à usage d'habitation seront recouverts avec des matériaux d'aspect similaire à ceux employés pour la construction principale.

Les abris de jardin peuvent faire exception si leur toiture s'insère harmonieusement dans le paysage du jardin.

CLOTURES

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m. Elles sont constituées à partir des éléments suivants :

- des lisses normandes (doublées ou non de grillage) ;
- une haie bocagère d'essences locales (doublées ou non de grillage) ;
- de plaques de béton en soubassement ; elles auront une hauteur maximale de 0,4m.
- d'un muret ; sa hauteur restera inférieure à 0,80m ; il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou être doublés de haies d'essences locales.

Cependant :

- en limite avec l'espace naturel ou agricole, les clôtures sont obligatoirement composées de lisses normandes et/ou d'une haie bocagère (doublées ou non de grillage).
- les murs en brique ou pierres de Caen apparentes pourront être prolongés et restaurés suivant la même facture. Ils pourront être percés d'ouvertures. En Uc, des murs de maçonnerie de pierre de Caen pourront être édifiés pour poursuivre le front bâti.

Les portails reprendront préférentiellement les types employés dans l'architecture traditionnelle du Pays d'Auge ; ils seront préférentiellement de couleur blanche. Ils respecteront les principes fixés dans les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le P.A.D.D.

Les plaques de béton sont seulement autorisées en soubassement ; elles auront une hauteur maximale de 0,4m.

DISPOSITIONS ARCHITECTURALES SUPPLÉMENTAIRES SPÉCIFIQUES AUX :

CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, ...)

Lorsque sur une parcelle, ils sont voisins d'une habitation alors ils présentent des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs).

Pour faciliter leur insertion dans le paysage :

- Les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes ; Ils sont étagés, dès que possible, pour tenir compte des pentes ;
- Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions ;
- Les plaques de couleur ardoise pour la couverture des constructions sont autorisées ;
- Il ne sera pas employé plus d'une couleur de bardage par façade.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Type 1 : Maison ou dépendance augeronne à colombages

La réalisation de constructions neuves suivant ce modèle traditionnel respectera les principes suivants :

- Les volumes seront étroits et plus longs que larges (dans un rapport au moins égal à : 3 longueurs pour 2 largeurs).
- Les ouvertures seront plus hautes que larges,
- Les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 45° ; Cette disposition ne s'applique pas aux toitures des extensions (dont les vérandas) ou appentis. Les compositions entre les différents volumes respecteront les principes définis dans les Orientations Particulières d'Aménagement (fiche CAUE).

Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales :

- Respect de la volumétrie générale existante,
- Les matériaux utilisés seront ceux utilisés traditionnellement (voir ci-dessus), ils le seront à la façon traditionnelle. En particulier, les pans de bois et huisseries pourront être colorés.
- Les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade. Les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.

Type 2 : Pavillon bourgeois du XIX^{ème} siècle (en brique) :

La réalisation de constructions neuves suivant ce modèle traditionnel respectera les principes suivants :

- Elles présenteront un rez-de-chaussée et un étage plein,
- Les ouvertures de la façade principale seront composées de façon symétrique et axée,
- Elles présenteront des toitures à pans symétriques deux à deux : à la Mansart, à 4 pans ou à deux pans (s'ils ont une pente au moins égale à 35°) ; Cette disposition ne s'applique pas aux toitures des volumes secondaires (dont les extension, vérandas ou appentis).
- Les encadrements de fenêtre seront soulignés par des appareillages de briques, de pierres ou par un enduit qui contraste avec celui de la façade.
- Les allèges de fenêtres seront basses et surmontées de garde-corps.

Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales (définies ci-dessus).

Un soin particulier sera apporté à l'architecture des volumes secondaires, afin qu'elle ne dénature pas la composition symétrique de la construction principale, lorsqu'elle existe.

Type 3 : Villa ou construction d'Architecture Contemporaine

Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

Leur intégration dans le paysage de cette partie du Pays d'Auge sera assurée grâce à l'emploi des matériaux traditionnels : pans de bois, brique, ardoise, tuile, essentage de bois, zinc, et de tout matériau dont la couleur est similaire (pour les matériaux dominants visuellement) ou harmonieuse dont la couleur est similaire (pour les matériaux dominants visuellement) avec la couleur des matériaux traditionnels.

Ils pourront être mis en valeur dans des projets architecturaux sans référence à l'architecture vernaculaire ainsi est autorisé :

- L'emploi de béton architectonique ;
- La réalisation de toitures-terrasses ou courbe.

Type 4 : Autre construction ou maison d'habitation d'aujourd'hui

Les constructions ou extensions de constructions ne faisant référence à aucun des trois types précédemment définis présenteront les caractéristiques d'aspect suivantes :

- Leur toiture sera faite de deux pans symétriques présentant des pentes au moins égales à 45°. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures des volumes secondaires (dont les vérandas, extensions ou appentis),
- Les encadrements de fenêtre seront soulignés (par un appareillage de bois, briques, de pierres, par un enduit qui contraste avec celui de la façade, ...).

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les plantations remarquables repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1.7° (haies, alignement d'arbres, arbres isolés, ...) seront maintenues.

Elles pourront être remplacés si leur état sanitaire le nécessite.

Les haies ou alignement d'arbres pourront être ponctuellement interrompus pour la création d'accès. Ils pourront être replantés en recul lors d'un élargissement de voies ou de l'aménagement d'une parcelle.

La nouvelle plantation sera accompagnée de talus et fossés si cela est nécessaire au bon drainage des terrains et la continuité des écoulements d'eaux pluviales.

Article U.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. U.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Il est en particulier exigé deux places de stationnement pour les nouvelles constructions à usage d'habitation.

Les nouveaux accès seront aménagés de façon à permettre le stationnement d'un véhicule devant le porche ou le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique. Ils respecteront les principes définis dans les Orientations Particulières d'Aménagement.

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

Art. U.13

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

Les accès créés ou remaniés respecteront les principes paysagers fixés dans les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le P.A.D.D.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Les nouvelles aires de stationnement seront plantées d'arbres-tiges à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les nouvelles parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté d'une superficie au moins égale à :

- en Us : 50 % de la superficie de l'unité foncière ;
- en Uc : 30% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les parcelles recevant d'autres occupations (à l'exception des équipements publics, pour lesquels il n'est pas retenu de superficie minimale d'espace vert), cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à 15 % de leur unité foncière.

Rappel pour information :

- *Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m,*
- *Elles ont une hauteur inférieure à 2m,*
- *Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m,*
- *La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

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

Art. U.14

Néant.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE
1AU**

Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension maîtrisée (tant en terme d'équipements que de forme urbaine) des quartiers urbanisés. Elle pourra recevoir, outre l'habitat, toute activité compatible avec cette vocation résidentielle dominante : commerces, services, équipements collectifs, etc.

Article.1AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AU.1

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

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles ;
- Les nouvelles installations artisanales à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec la vocation dominante de la zone ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- Les carrières ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ;
- Les terrains de camping, de caravaning et tout hébergement léger de loisir.

De plus,

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les constructions sur sous-sols seront interdites.

Article 1AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. 1AU.2

1) CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

La zone est ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation de ses équipements internes, lors de l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif ou dans le cadre d'opérations d'aménagement (constructions + viabilisation). Ce qui exclut tout détachement de lots en limite de secteurs, et toute opération sur une partie de la zone qui serait de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

Son aménagement respectera les principes énoncés par le P.A.D.D. et précisés par les Orientations Particulières d'Aménagement qui le complètent.

2) AUTRES DISPOSITIONS

Les établissements à vocation artisanale ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

Article 1AU.3 Accès et voirie

Art. 1AU.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité des manœuvres lors de l'entrée ou de la sortie des parcelles.

II- VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse se termineront par une placette permettant aux véhicules de faire demi-tour.

Pour les opérations d'aménagement, le raccordement des voies de l'opération (rue, piste cyclable ou chemin piétonnier) en espace non-privatif aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement est imposé.

Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AU.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) 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'un contrôle par le SPANC.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation 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, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AU.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière de taille suffisante pour en permettre la réalisation.

Article 1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. 1AU.6

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m. Cependant, en bordure de rues créées au sein d'une opération d'aménagement, ce retrait pourra être réduit, lorsqu'une composition urbaine particulière* le justifiera. Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de nécessités techniques.

Article 1AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art. 1AU.7

Les constructions sont implantées :

- soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m ;
- soit en limite séparative de propriétés s'il s'agit de constructions dont l'implantation sur les limites séparatives créées à l'intérieur de l'opération d'aménagement, est prévue au plan de composition pour un lotissement ou au permis de construire pour un groupe d'habitations.

Cependant, l'implantation d'un abri de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3m est autorisée en retrait des limites séparatives de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de nécessités techniques.

Article 1AU.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. 1AU.8

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales (les baies de cuisine sont assimilées à des baies principales).

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de nécessités techniques.

Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AU.9

Néant.

Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

La hauteur au faîtage des nouvelles constructions restera inférieure à 11m leur hauteur à l'égout ou à l'acrotère restera inférieure à 6m. Elle est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

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

Article 1AU.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de cet article s'appliquent en complément de celles qui sont énoncées dans les Orientations Particulières d'Aménagement, pièces 2b.

Art. 1AU.11

HARMONIE GENERALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures, etc.), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture étrangère au Pays d'Auge est interdit. En particulier, la réalisation de construction en bois faisant référence aux chalets montagnards (bardage de bois clair vernis brillant, volet en écharpe,...) est interdite.

Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

La construction d'annexes en matériaux de fortune et de récupération est interdite.

MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge :

- le bois (en structure ou en bardage) gris ou brun foncé ;
- l'ardoise ;
- la terre cuite rouge (brique ou tuile plate) ;
- le torchis ocre ou blanc cassé ;
- la pierre de Caen.

Ils reprendront en compte la gamme colorée définie dans les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le P.A.D.D..

Les colombages et les huisseries pourront être colorés.

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

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions avoisinantes et du caractère des lieux. Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles ou vieilles devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisés :

- Le chaume ;
- Le cuivre ou du zinc ;
- Le verre ou autre matériau transparent pour les vérandas ou verrières ;
- La végétalisation des toitures ;
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques implantés dans le plan des toitures.

Les volumes secondaires à usage d'habitation seront recouverts avec des matériaux d'aspect similaire à ceux employés pour la construction principale.

Les abris de jardin peuvent faire exception si leur toiture s'insère harmonieusement dans le paysage du jardin.

CLOTURES

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m. Elles sont constituées à partir des éléments suivants :

- des lisses normandes (doublées ou non de grillage);
- une haie bocagère d'essences locales (doublées ou non de grillage) ;
- de plaques de béton en soubassement ; elles auront une hauteur maximale de 0,4m.
- d'un muret ; sa hauteur restera inférieure à 0,80m ; il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie ou être doublés de haies d'essences locales.

Cependant :

- en limite avec l'espace naturel ou agricole, les clôtures sont obligatoirement composées de lisses normandes et/ou d'une haie bocagère (doublées ou non de grillage).
- les murs en brique ou pierres de Caen apparentes pourront être prolongés et restaurés suivant la même facture. Ils pourront être percés d'ouvertures.

Les portails reprendront préférentiellement les types employés dans l'architecture traditionnelle du Pays d'Auge ; ils seront préférentiellement de couleur blanche. Ils respecteront les principes fixés dans les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le P.A.D.D.

Les plaques de béton sont seulement autorisées en soubassement ; elles auront une hauteur maximale de 0,4m.

DISPOSITIONS ARCHITECTURALES SUPPLÉMENTAIRES SPÉCIFIQUES AUX :

CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, ...)

Lorsque sur une parcelle, ils sont voisins d'une habitation alors ils présentent des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs).

Pour faciliter leur insertion dans le paysage :

- Les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes ; Ils sont étagés, dès que possible, pour tenir compte des pentes ;
- Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions ;
- Les plaques de couleur ardoise pour la couverture des constructions sont autorisées;
- Il ne sera pas employé plus d'une couleur de bardage par façade.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Type 1 : Maison ou dépendance augeronne à colombages

La réalisation de constructions neuves suivant ce modèle traditionnel respectera les principes suivants :

- Les volumes seront étroits et plus longs que larges (dans un rapport au moins égal à : 3 longueurs pour 2 largeurs).
- Les ouvertures seront plus hautes que larges,
- Les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 45° ; Cette disposition ne s'applique pas aux toitures des extensions (dont les vérandas) ou appentis. Les compositions entre les différents volumes respecteront les principes définis dans les OPA (fiche CAUE).

Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales :

- Respect de la volumétrie générale existante,

- Les matériaux utilisés seront ceux utilisés traditionnellement (voir ci-dessus), ils le seront à la façon traditionnelle. En particulier, les pans de bois et huisseries pourront être colorés.
- Les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade. Les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.

Type 2 : Pavillon bourgeois du XIX^{ème} siècle (en brique) :

La réalisation de constructions neuves suivant ce modèle traditionnel respectera les principes suivants :

- Elles présenteront un rez-de-chaussée et un étage plein,
- Les ouvertures de la façade principale seront composées de façon symétrique et axée,
- Elles présenteront des toitures à pans symétriques deux à deux : à la Mansart, à 4 pans ou à deux pans (s'ils ont une pente au moins égale à 35°) ; Cette disposition ne s'applique pas aux toitures des volumes secondaires (dont les extension, vérandas ou appentis).
- Les encadrements de fenêtre seront soulignés par des appareillages de briques, de pierres ou par un enduit qui contraste avec celui de la façade.
- Les allèges de fenêtres seront basses et surmontées de garde-corps.

Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales (définies ci-dessus).

Un soin particulier sera apporté à l'architecture des volumes secondaires, afin qu'elle ne dénature pas la composition symétrique de la construction principale, lorsqu'elle existe.

Type 3 : Villa ou construction d'Architecture Contemporaine

Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

Leur intégration dans le paysage de cette partie du Pays d'Auge sera assurée grâce à l'emploi des matériaux traditionnels : pans de bois, brique, ardoise, tuile, essentage de bois, zinc, et de tout matériau dont la couleur est similaire (pour les matériaux dominants visuellement) ou harmonieuse dont la couleur est similaire (pour les matériaux dominants visuellement) avec la couleur des matériaux traditionnels.

Ils pourront être mis en valeur dans des projets architecturaux sans référence à l'architecture vernaculaire ainsi est autorisé :

- L'emploi de béton architectonique ;
- La réalisation de toitures-terrasses ou courbe.

Type 4 : Autre construction ou maison d'habitation d'aujourd'hui

Les constructions ou extensions de constructions ne faisant référence à aucun des trois types précédemment définis présenteront les caractéristiques d'aspect suivantes :

- Leur toiture sera faite de deux pans symétriques présentant des pentes au moins égales à 45°. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures des volumes secondaires (dont les vérandas, extensions ou appentis) ;
- Les encadrements de fenêtre seront soulignés (par un appareillage de bois, briques, de pierres, par un enduit qui contraste avec celui de la façade, ...).

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les plantations remarquables repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1.7° (haies, alignement d'arbres, arbres isolés, ...) seront maintenues.

Elles pourront être remplacés si leur état sanitaire le nécessite.

Les haies ou alignement d'arbres pourront être ponctuellement interrompus pour la création d'accès. Ils pourront être replantés en recul lors d'un élargissement de voies ou de l'aménagement d'une parcelle.

La nouvelle plantation sera accompagnée de talus et fossés si cela est nécessaire au bon drainage des terrains et la continuité des écoulements d'eaux pluviales.

Article 1AU.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. 1AU.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Les accès seront aménagés de façon à limiter toute manœuvre sur la voie publique.

Il est en particulier exigé deux places de stationnement par logements. Elles seront aménagées de façon à permettre le stationnement d'un véhicule devant le porche ou portail.

Article 1AU.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. 1AU.13

Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

Les haies seront constituées d'essences locales ; la plantation de conifères est interdite.

Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.

OBLIGATION DE PLANTER :

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres-tiges à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Elles seront plantées et recevront des arbres de hautes tiges ou des arbres fruitiers.

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.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert d'une superficie au moins égale à 50% de celle de l'unité foncière. Il sera planté d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre par tranche de 300m² de parcelle.

Pour les autres occupations, cette superficie minimale d'espace vert planté est ramenée à 20%.

Les lotissements ou groupe d'habitations comprendront une surface plantée (ou végétalisée) au moins égale à 10% de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité.

Ils ne comprendront :

- ni aires de stationnement
- ni bassins de rétention des eaux pluviales, à l'exception des ouvrages qui par leur paysagement - noues plantées,... - font partie intégrante des espaces verts.
- ni voies (dont les voies vertes prescrites)

Pour être décompté, ils ne devront pas avoir une superficie inférieure à 100m² (d'un seul tenant) ou moins de 1,2m de largeur (pour permettre l'entretien mécanique).

Rappel pour information :

- Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m,
- Elles ont une hauteur inférieure à 2m,
- Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m,
- La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

Article 1AU.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. 1AU.14

Supprimé par la loi ALUR

ZONE 2AU

Caractère de la zone

Cette zone à caractère naturel est réservée pour le développement futur des communes. Elle sera ouverte à l'urbanisation par une procédure adaptée. En attendant, elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre sa destination future.

Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. 2AU.1

Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre la destination future de la zone sont interdites. Et en particulier interdit :

- Les nouvelles constructions agricoles ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.

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

Art. 2AU.2

Sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone, les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés.

Article 2AU.3 à 2AU.14

Néant.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

**ZONE
A**

Caractère de la zone

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, ou nécessaires à des équipements d'infrastructure et aux services d'intérêt collectif.

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à l'exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A.2 ;
- Tout changement de destination au profit d'occupations autres que celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Toutes constructions ou installations en matériaux de fortune ou de récupération ;
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.

De plus,

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les constructions sur sous-sols seront interdites.

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

Art. A.2

Sont autorisés :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par la présence de constructions agricoles ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus :

Aménagements hydrauliques, (tels que les fossés, mares,...) : du fait de leur intérêt pour l'environnement, ils seront préservés ou remplacés par des ouvrages jouant le même rôle si l'aménagement de la parcelle le nécessite.

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

Article A.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. A.3

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire 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.

Les abords des accès doivent en particulier être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils respecteront en cela les principes d'aménagement fixés par les Orientations Particulières d'Aménagement qui précisent le P.A.D.D..

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

Aucune création d'accès ne sera autorisée sur la RD675.

Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. A.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) 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'un contrôle par le SPANC.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser 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, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le milieu.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un quartier ou hameau, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article A.5 Superficie minimale des terrains

Art. A.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière de taille suffisante pour en permettre la réalisation.

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

Art. A.6

1°) Le long de l'A13 et de la RD675 :

Les constructions respectent les marges de recul portées sur le règlement graphique.

2°) Le long des autres voies ouverte à la circulation automobile (y compris agricole) :

Les constructions à usage agricole sont implantées à une distance de l'axe des voies au moins égale à 10m.

Les constructions à usage d'habitation sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 15m.

3°) Le long des voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile :
Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.

4°) Sur l'ensemble de la zone:

L'extension limitée d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de nécessités techniques.

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

Art. A.7

Toute construction peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 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.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de nécessités techniques.

Article A.8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Art. A.8

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de nécessités techniques.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Art. A.9

Néant.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Art. A.10

Construction à usage d'habitation : La hauteur au faîtage des nouvelles constructions restera inférieure à 11m leur hauteur à l'égout ou à l'acrotère restera inférieure à 6m. Elle est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Autres constructions : Néant.

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

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

Les dispositions de cet article s'appliquent en complément de celles qui sont énoncées dans les Orientations Particulières d'Aménagement, pièces 2b.

Art. A.11

HARMONIE GENERALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures, etc.), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture étrangère au Pays d'Auge est interdit. En particulier, la réalisation de construction en bois faisant référence aux chalets montagnards (bardage de bois clair vernis brillant, volet en écharpe,...) est interdite.

Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

La construction d'annexes en matériaux de fortune et de récupération est interdite.

MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge :

- le bois (en structure ou en bardage) gris ou brun foncé ;
- l'ardoise ;
- la terre cuite rouge (brique ou tuile plate) ;
- le torchis ocre ou blanc cassé ;
- la pierre de Caen.

Ils reprendront en compte la gamme colorée définie dans les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le P.A.D.D..

Les colombages et les huisseries pourront être colorés.

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

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions avoisinantes et du caractère des lieux. Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles ou vieilles devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisés :

- Le chaume ;
- Le cuivre ou du zinc ;
- Le verre ou autre matériau transparent pour les vérandas ou verrières ;
- La végétalisation des toitures
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques implantés dans le plan des toitures.

Les volumes secondaires à usage d'habitation seront recouverts avec des matériaux d'aspect similaire à ceux employés pour la construction principale.

Les abris de jardin peuvent faire exception si leur toiture s'insère harmonieusement dans le paysage du jardin.

CLOTURES

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m. Elles sont constituées à partir des éléments suivants :

- des lisses normandes (doublées ou non de grillage);
- une haie bocagère d'essences locales (doublées ou non de grillage) ;

Cependant :

- en limite avec l'espace naturel ou agricole, les clôtures sont obligatoirement composées de lisses normandes et/ou d'une haie bocagère (doublées ou non de grillage).
- les murs en brique ou pierres de Caen apparentes pourront être prolongés et restaurés suivant la même facture. Ils pourront être percés d'ouvertures.

Les portails reprendront préférentiellement les types employés dans l'architecture traditionnelle du Pays d'Auge ; ils seront préférentiellement de couleur blanche. Ils respecteront les principes fixés dans les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le P.A.D.D..

DISPOSITIONS ARCHITECTURALES SUPPLÉMENTAIRES SPÉCIFIQUES AUX :

CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, ...)

Lorsque sur une parcelle, ils sont voisins d'une habitation alors ils présentent des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs).

Pour faciliter leur insertion dans le paysage :

- Les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes ; Ils sont étagés, dès que possible, pour tenir compte des pentes ;
- Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions ;
- Les plaques de couleur ardoise pour la couverture des constructions sont autorisées;
- Il ne sera pas employé plus d'une couleur de bardage par façade.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Type 1 : Maison ou dépendance augeronne à colombages

La réalisation de constructions neuves suivant ce modèle traditionnel respectera les principes suivants :

- Les volumes seront étroits et plus longs que larges (dans un rapport au moins égal à : 3 longueurs pour 2 largeurs),
- Les ouvertures seront plus hautes que larges,
- Les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 45° ; Cette disposition ne s'applique pas aux toitures des extensions (dont les vérandas) ou appentis. Les compositions entre les différents volumes respecteront les principes définis dans les OPA (fiche CAUE).

Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales :

- Respect de la volumétrie générale existante,
- Les matériaux utilisés seront ceux utilisés traditionnellement (voir ci-dessus), ils le seront à la façon traditionnelle. En particulier, les pans de bois et huisseries pourront être colorés,

- Les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade. Les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.

Type 2 : Pavillon bourgeois du XIX^{ème} siècle (en brique) :

La réalisation de constructions neuves suivant ce modèle traditionnel respectera les principes suivants :

- Elles présenteront un rez-de-chaussée et un étage plein,
- Les ouvertures de la façade principale seront composées de façon symétrique et axée,
- Elles présenteront des toitures à pans symétriques deux à deux : à la Mansart, à 4 pans ou à deux pans (s'ils ont une pente au moins égale à 35°) ; Cette disposition ne s'applique pas aux toitures des volumes secondaires (dont les extensions, vérandas ou appentis).
- Les encadrements de fenêtre seront soulignés par des appareillages de briques, de pierres ou par un enduit qui contraste avec celui de la façade.
- Les allèges de fenêtres seront basses et surmontées de garde-corps.

Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales (définies ci-dessus).

Un soin particulier sera apporté à l'architecture des volumes secondaires, afin qu'elle ne dénature pas la composition symétrique de la construction principale, lorsqu'elle existe.

Type 3 : Villa ou construction d'Architecture Contemporaine

L'intégration dans le paysage de cette partie du Pays d'Auge des constructions d'Architecture Contemporaine* sera assurée grâce à l'emploi des matériaux traditionnels : pans de bois, brique, ardoise, tuile, essentage de bois, zinc, et de tout matériau dont la couleur est similaire (pour les matériaux dominants visuellement) ou harmonieuse avec la couleur des matériaux traditionnels.

Ils pourront être mis en valeur dans des projets architecturaux sans référence à l'architecture vernaculaire ; ainsi est autorisé :

- L'emploi de béton architectonique ;
- La réalisation de toitures-terrasses ou courbe.

Type 4 : Autre construction ou maison d'habitation d'aujourd'hui

Les constructions ou extensions de constructions ne faisant référence à aucun des trois types précédemment définis présenteront les caractéristiques d'aspect suivantes :

- Leur toiture sera faite de deux pans symétriques présentant des pentes au moins égales à 45°. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures des volumes secondaires (dont les vérandas, extensions ou appentis) ;
- Les encadrements de fenêtre seront soulignés (par un appareillage de bois, briques, de pierres, par un enduit qui contraste avec celui de la façade, ...)

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les plantations remarquables repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1.7° (haies, alignement d'arbres, arbres isolés, ...) seront maintenues. Elles pourront être remplacés si leur état sanitaire le nécessite.

Les haies ou alignement d'arbres pourront être ponctuellement interrompus pour la création d'accès. Ils pourront être replantés en recul pour réaliser un élargissement de voies et /ou de chemins.

La nouvelle plantation sera accompagnée de talus et fossés si cela est nécessaire au bon drainage des terrains et la continuité des écoulements d'eaux pluviales.

De plus, lorsque plusieurs parcelles sont réunies pour constituer un seul champ (d'exploitation), alors les haies qui délimitaient des champs de plus petites tailles pourront être arasées, sous réserve que cet arasement ne conduise pas à la création d'une maille bocagère de plus de 10ha de superficie et que celle-ci soit bordée de haies bocagères sur toute sa périphérie.

Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. A.12

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

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à limiter toutes manœuvres sur la voie publique et à permettre le stationnement d'un véhicule devant le porche ou le portail.

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

Art. A.13

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

Des haies bocagères 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 agricoles de grandes dimensions.

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

Art. A.14

Néant.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

**ZONE
N**

Remarque : dans le règlement qui suit lorsqu'il est fait mention de "constructions" sans autre précision, cette acception vise aussi les extensions ou les annexes (qui sont par définition aussi des constructions).

Caractère de la zone :

La zone naturelle est une zone de maintien en l'état des lieux.
L'activité agricole y est maintenue et d'autres activités ou occupations compatibles avec la nature des lieux peuvent y être admises.

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non :

- 1° - Où l'intérêt des milieux naturels, la présence de zones de risques et/ou la qualité des sites et des paysages qui les composent justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation. Elles sont regroupées dans **un secteur Np (« p » comme protection)**.
- 2° - Où l'activité agricole non-dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone «A », mais où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix de développement, dans une perspective de développement durable, justifient pour l'instant la limitation du développement de l'urbanisation.

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites :

Art. N.1

1°) Dans les secteurs Np : tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article N2 est interdit.

2°) Dans le reste de la zone : les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, sauf dans le cadre d'un changement de destination ; les annexes ou extensions de constructions à usage d'habitation existantes ne sont pas visées par cette disposition ;
- Les nouvelles constructions ou installations à usage industriel, ou d'entrepôt ;
- Les hébergements légers de loisirs ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à usage agricole, (qui devront se situer dans la zone agricole) ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ou non ;
- Les abris de fortune ;
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois ;
- Tout défrichement dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

De plus,

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les constructions sur sous-sols seront interdites.

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

Art. N.2

1°) En Np, sont seulement autorisés :

- Les équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs, s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements légers et objets mobiliers nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel ou des sites historiques ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (cheminements aménagés, aires de stationnement paysagers, signalisations, etc.) ;

2°) Dans le reste de la zone : seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises, elles le sont sous réserve :

- o Qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages ainsi qu'à la préservation des sols agricoles et forestiers,
- o Que la capacité des réseaux et voies existants le permette,
- o Que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement de destination ou son extension.

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif, s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements légers et objets mobiliers nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel ou à son ouverture au public (cheminements aménagés, aires de stationnement paysagers, signalisations, etc.)
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'intégration dans le paysage.
- L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes désignées sur le règlement graphique pour les destinations suivantes : l'exploitation agricole, l'habitat, l'hébergement hôtelier, les bureaux et les services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec les habitations voisines.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, ainsi que la construction de leurs annexes, si ces dernières sont implantées à moins de 40m du (ou d'un) logement existant. Les annexes ainsi créées ne pourront ultérieurement être transformées en logement supplémentaire.
- Les constructions et installations agricoles à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement.

De plus,

- Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées pour information sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.
- Aménagements hydrauliques, (tels que les fossés, mares,...) : du fait de leur intérêt pour l'environnement, ils seront préservés ou remplacés par des ouvrages jouant le même rôle si l'aménagement de la parcelle le nécessite.

Article N.3 Conditions de desserte et d'accès :

Art. N.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements qu'ils desservent. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité des manœuvres lors de l'entrée ou de la sortie des parcelles.

Leur aménagement respectera les dispositions prévues par les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le P.A.D.D.

La création d'un accès commun à deux parcelles mitoyennes pourra être imposé afin de limiter la création d'accès sur les voies pour des questions de sécurité.

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

Aucune création d'accès ne sera autorisée sur la RD675.

II – VOIRIE :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux :

Art. N.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) 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'un contrôle par le SPANC.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

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

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

Article N.5 Superficie minimale des terrains :

Art. N.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière de taille suffisante pour en permettre la réalisation.

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

Art. N.6

Les constructions respecteront les marges de recul portées au règlement graphique. En l'absence d'indications, les règles suivantes s'appliquent.

Les constructions respecteront :

- Le long de l'A13 : une distance de l'alignement au moins égal à 5m.
- Le long de la RD675 : une distance de l'alignement au moins égal à 15m.
- Le long de la RD224a : une distance de l'axe au moins égal à 5m.
- Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole): une distance de l'axe au moins égale à 5m.

L'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement et que la sécurité des échanges le permet.

L'annexe d'une construction à usage d'habitation (garage, abris de jardin, etc.) pourra être implantée à une distance moindre dès lors qu'elle ne dispose pas d'un accès direct sur la voie.

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. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de leurs nécessités techniques.

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

Art. N.7

La construction ou son extension est implantée en limite séparative de propriété, ou avec un retrait par rapport à celle-ci au moins égal à 4m.

Néanmoins l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecterait pas ces dispositions est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriété.

Les constructions sont implantées à une distance des berges des cours d'eau au moins égale à 10m.

De plus, l'implantation d'un abri de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m² et d'une hauteur totale inférieure à 3m est autorisée en retrait des limites séparatives 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. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de nécessités techniques.

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

Art. N.8

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction des nécessités techniques.

Article N.9 Emprise au sol des constructions :

Art. N.9

La construction (en une ou plusieurs fois) d'annexes ou d'extensions ne pourra pas conduire à augmenter l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière comprise dans la zone au moment de l'approbation du PLU, de plus de 30%.

Cependant, lorsque la surface de plancher existante sur l'unité foncière est inférieure à 100m², alors il pourra être réalisé des extensions ou annexes, en une ou plusieurs fois, jusqu'à concurrence de 30m² de surface de plancher, nonobstant la règle précédente.

Article N.10 Hauteur maximale des constructions :

Art. N.10

Pour les constructions à usage d'habitation : La hauteur au faîtage des nouvelles constructions restera inférieure à 11 m leur hauteur à l'égout ou à l'acrotère restera inférieure à 6m. Elle est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

Une extension ne pourra pas présenter une hauteur supérieure à celle de la construction initiale. Une annexe ne pourra pas présenter plus d'un niveau.

Pour les autres constructions : Néant.

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

Les dispositions de cet article s'appliquent en complément de celles qui sont énoncées dans les Orientations Particulières d'Aménagement, pièces 2b.

Art. N.11

HARMONIE GENERALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures, etc.), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture étrangère au Pays d'Auge est interdit. En particulier, la réalisation de construction en bois faisant référence aux chalets montagnards (bardage de bois clair vernis brillant, volet en écharpe,...) est interdite.

Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

L'aménagement, le changement de destination ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

La construction d'annexes en matériaux de fortune et de récupération est interdite.

MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge :

- le bois (en structure ou en bardage) gris ou brun foncé ;
- l'ardoise ;
- la terre cuite rouge (brique ou tuile plate) ;
- le torchis ocre ou blanc cassé ;
- la pierre de Caen.

Ils reprendront en compte la gamme colorée définie dans les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le P.A.D.D.

Les colombages et les huisseries pourront être colorés.

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

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions avoisinantes et du caractère des lieux. Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles ou vieilles devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisés :

- Le chaume ;
- Le cuivre ou du zinc ;
- Le verre ou autre matériau transparent pour les vérandas ou verrières ;
- La végétalisation des toitures ;
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques implantés dans le plan des toitures.

Les volumes secondaires à usage d'habitation seront recouverts avec des matériaux d'aspect similaire à ceux employés pour la construction principale.

Les abris de jardin peuvent faire exception si leur toiture s'insère harmonieusement dans le paysage du jardin.

CLOTURES

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2m. Elles sont constituées à partir des éléments suivants :

- des lisses normandes (doublées ou non de grillage) ;
- une haie bocagère d'essences locales (doublées ou non de grillage) ;

Cependant :

- en limite avec l'espace naturel ou agricole, les clôtures sont obligatoirement composées de lisses normandes et/ou d'une haie bocagère (doublées ou non de grillage).
- les murs en brique ou pierres de Caen apparentes pourront être prolongés et restaurés suivant la même facture. Ils pourront être percés d'ouvertures.

Les portails reprendront préférentiellement les types employés dans l'architecture traditionnelle du Pays d'Auge ; ils seront préférentiellement de couleur blanche. Ils respecteront les principes fixés dans les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le P.A.D.D..

Les plaques de béton sont seulement autorisées en soubassement ; elles auront une hauteur maximale de 0,4m.

DISPOSITIONS ARCHITECTURALES SUPPLÉMENTAIRES SPÉCIFIQUES AUX :

CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, ...)

Lorsque sur une parcelle, ils sont voisins d'une habitation, alors ils présentent des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs).

Pour faciliter leur insertion dans le paysage :

- Les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes ; Ils sont étagés, dès que possible, pour tenir compte des pentes,
- Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions,
- Les plaques de couleur ardoise pour la couverture des constructions sont autorisées,
- Il ne sera pas employé plus d'une couleur de bardage par façade.

AUTRES CONSTRUCTIONS :

Type 1 : Maison ou dépendance augeronne à colombages

La réalisation de constructions neuves suivant ce modèle traditionnel respectera les principes suivants :

- Les volumes seront étroits et plus longs que larges (dans un rapport au moins égal à : 3 longueurs pour 2 largeurs).
- Les ouvertures seront plus hautes que larges,
- Les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 45° ; Cette disposition ne s'applique pas aux toitures des extensions (dont les vérandas) ou appentis. Les compositions entre les différents volumes respecteront les principes définis dans les OPA (fiche CAUE).

Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales :

- Respect de la volumétrie générale existante,
- Les matériaux utilisés seront ceux utilisés traditionnellement (voir ci-dessus), ils le seront à la façon traditionnelle. En particulier, les pans de bois et huisseries pourront être colorés.
- Les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade. Les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.

Type 2 : Pavillon bourgeois du XIX^{ème} siècle (en brique) :

La réalisation de constructions neuves suivant ce modèle traditionnel respectera les principes suivants :

- Elles présenteront un rez-de-chaussée et un étage plein,
- Les ouvertures de la façade principale seront composées de façon symétrique et axée,
- Elles présenteront des toitures à pans symétriques deux à deux : à la Mansart, à 4 pans ou à deux pans (s'ils ont une pente au moins égale à 35°) ; Cette disposition ne s'applique pas aux toitures des volumes secondaires (dont les extensions, vérandas ou appentis).
- Les encadrements de fenêtres seront soulignés par des appareillages de briques, de pierres ou par un enduit qui contraste avec celui de la façade.
- Les allèges de fenêtres seront basses et surmontées de garde-corps.

Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales (définies ci-dessus).

Un soin particulier sera apporté à l'architecture des volumes secondaires, afin qu'elle ne dénature pas la composition symétrique de la construction principale, lorsqu'elle existe.

Type 3 : Villa ou construction d'Architecture Contemporaine :

Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti et paysager.

Leur intégration dans le paysage de cette partie du Pays d'Auge sera assurée grâce à l'emploi des matériaux traditionnels : pans de bois, brique, ardoise, tuile, essentage de bois, zinc, et de tout matériau dont la couleur est similaire (pour les matériaux dominants visuellement) avec la couleur des matériaux traditionnels.

Ils pourront être mis en valeur dans des projets architecturaux sans référence à l'architecture vernaculaire, ainsi est autorisé :

- L'emploi de béton architectonique,
- La réalisation de toitures-terrasses ou courbe.

Type 4 : Autre construction ou maison d'habitation d'aujourd'hui :

Les constructions ou extensions de constructions ne faisant référence à aucun des trois types précédemment définis présenteront les caractéristiques d'aspect suivantes :

- Leur toiture sera faite de deux pans symétriques présentant des pentes au moins égales à 45°. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures des volumes secondaires (dont les vérandas, extensions ou appentis),
- Les encadrements de fenêtre seront soulignés (par un appareillage de bois, briques, de pierres, par un enduit qui contraste avec celui de la façade, ...).

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants le code de l'urbanisme.

Les plantations remarquables repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1.7° (haies, alignement d'arbres, arbres isolés, ...) seront maintenues. Elles pourront être remplacées si leur état sanitaire le nécessite.

Les haies ou alignement d'arbres pourront être ponctuellement interrompus pour la création d'accès. Ils pourront être replantés en recul pour réaliser un élargissement de voies et /ou de chemins.

La nouvelle plantation sera accompagnée de talus et fossés si cela est nécessaire au bon drainage des terrains et la continuité des écoulements d'eaux pluviales.

De plus, lorsque plusieurs parcelles sont réunies pour constituer un seul champ (d'exploitation), alors les haies qui délimitaient des champs de plus petites tailles pourront être arasées, sous réserve que cet arasement ne conduise pas à la création d'une maille bocagère de plus de 10ha de superficie et que celle-ci soit bordée de haies bocagères sur toute sa périphérie.

Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement :

Art. N.12

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

Pour le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement.

Les nouveaux accès seront aménagés de façon à permettre le stationnement d'un véhicule devant le porche ou portail.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension limitée des logements existants.

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

Art. N.13

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

Des haies bocagères 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 agricoles de grandes dimensions.

Article N.14 Densité

Art. N.14

Pour les constructions à usage d'habitation :

La densité des constructions résulte des dispositions précédentes.