



PLAN LOCAL D'URBANISME DE GOUSTRANVILLE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération qui l'a
Approuvé le 11 juin 2024

3. REGLEMENT LITTERAL

Table des matières

1.Dispositions générales	5
Champs d'application et portée du règlement	5
Contenu du règlement du P.L.U	6
2.Dispositions applicable dans les zones urbaines.....	8
Section1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités.....	9
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagère des constructions	13
Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	13
Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	15
Section 3 : Equipements et réseaux	21
3.Dispositions applicables dans les zones Agricoles (A) et Naturelles (N)	24
Zone A	25
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités ...	26
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère des constructions.....	32
Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions	32
Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	34
Section 3 : Equipements et réseaux	36
Zone N	39
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités ...	40
Section 2 : Caractéristique urbaines, architecturales, environnementale et paysagère des constructions.....	46
Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions	46
Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	48
Section 3 : Equipements et réseaux	50
Lexique des termes employés	53
ANNEXES.....	57

1. Dispositions générales

Champs d'application et portée du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Goustranville

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (C.D.U), et en particulier à celles de ses articles L.151 et suivants et R.151.1 et suivants.

Le règlement gère les dispositions d'urbanisme concernant les modalités d'occupation et d'affectation des sols. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, qu'elle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou toutes autres réglementations (code minier, code forestier, code rural, code de l'environnement, code de la construction et de l'habitation, code civil...).

En d'autres termes, il constitue un cadre général qui vise à assurer la cohérence et la compatibilité des activités humaines avec l'environnement et les normes légales en vigueur.

Ensembles paysagers identifiés au règlement graphique (Art.L.151-23 du CDU)

Concernant les ensembles paysagers identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Sont autorisés, sans déclaration préalable :

- La gestion courante et l'entretien de l'ensemble, l'élagage, mais sans abattage aucun.

- La gestion sanitaire de cet ensemble, décidée par l'autorité administrative (ex : éradication d'une maladie)

- Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative.

En cas de suppression d'un sujet ou d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un nombre de sujets identique.

Les autres travaux sur les éléments identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Espaces boisés classés (EBC) (L113-1 CU)

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la

conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Contenu du règlement du P.L.U

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaine, zones naturelles, forestières et agricoles, précisées par des secteurs, le cas échéant.

Le découpage figure sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) dans le dossier du PLU.

Les zones urbaines :

U	Secteur urbain correspondant aux parties urbanisées de la commune comprenant le centre bourg ancien de Goustranville et les parties pavillonnaires d'urbanisations successives.
Ue	Secteur urbain correspondant au Campus International du Cheval, à vocation de recherche et d'enseignement en santé équine.

Les zones Agricoles

A	Les secteurs de la commune, équipés ou non, destinés à être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique, économique des terres agricoles
Ac	Le secteur Ac constitue un secteur de protection des terres agricoles ou toutes les constructions sont interdites sauf dispositions particulières au sein du règlement.
Ah	Le secteur Ah correspond aux secteurs qui peuvent autoriser les extensions mesurées et annexes aux habitations existantes, sous conditions. (Article L.151-13 du code de l'urbanisme)
Aj	Le secteur AJ correspond à deux emplacements réservés. Ce secteur doit préserver sa vocation agricole tout en permettant la création d'un jardin partagé et d'un espace associatif.

Les zones Naturelles

N	La zone N constitue une zone de maintien en l'état au sein de laquelle l'activité agricole, lorsqu'elle existe, est appelée à se maintenir : dans cette zone, l'urbanisation n'est pas possible sauf exceptions.
Np	Le secteur Np constitue un secteur de compensation de zone humide. Ce sous-secteur interdit toute construction et tout aménagement.
Nh	Le secteur Nh constitue des secteurs de tailles et de capacités d'accueils limitées (STECAL), qui peuvent autoriser les extensions mesurées et annexes aux habitations existantes, sous conditions.

2. Dispositions applicable dans les zones urbaines

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

La zone urbaine comprend :

Le secteur U correspond aux parties urbanisées de la commune comprenant le centre bourg ancien de Goustranville et les parties pavillonnaires d'urbanisations successives.

Le secteur Ue correspond au secteur du Campus International du Cheval, à vocation d'enseignement et de recherche.

Article U-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits.

Les destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits sont précisés dans le tableau figurant ci-après.

De plus sont interdit sur l'ensemble de la zone :

Dans les secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètres :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

Dans les secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

Article U -2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions sont précisés dans le tableau figurant ci-après.

Sont autorisés sous conditions :

De n'entraîner aucun risque pour la sécurité ou la salubrité publique sur le domaine public :

Pour tous les secteurs :

- Les reconstructions après sinistre sont autorisées sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains. En complément de la reconstruction du bâtiment, le permis de construire devra justifier d'une

reconstruction à l'identique, la création d'annexes, d'extensions... et tous autres éléments autorisés dans la zone.

- Dans les zones de retraits et gonflements des sols argileux et de prédispositions aux mouvements de terrain faibles à modérées, il est obligatoire de réaliser une étude géotechnique sur le terrain, de réaliser, le cas échéant, des fondations appropriées, de consolider les murs porteurs, de désolidariser les bâtiments accolés et d'éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.
- Dans les zones de prédisposition aux zones humides, les constructions et aménagements ne sont possibles que si le caractère humide des sols est infirmé par une expertise de terrain.
- Le règlement graphique identifie et localise des mares qui sont protégées au titre de l'article L.151-23. Tout projet de construction prévoira un éloignement d'au moins 5m d'avec leurs contours.
- La DREAL Normandie édite un atlas cartographique des risques identifiés sur le territoire. Les annexes informatives présentent les risques connus à la date d'approbation du PLU. Le pétitionnaire devra, pour tout projet entrepris, prendre connaissance des cartographies à jour et des prescriptions afférentes qui pourraient comporter certaines interdictions qui s'imposeraient, le cas échéant, au présent règlement de PLU.

De plus, en secteur U :

- Les établissements à vocation artisanale et commerciale, ou de service sont autorisés, sous réserve qu'ils ne présentent pas de gêne pour le voisinage (bruit, trafic, odeurs...).

De plus, en secteur Ue :

- Les entrepôts, les établissements à vocation de recherche et d'enseignement en santé équine, ainsi que les logements qui accueillent des professions dont le maintien sur place est justifié par les activités du site (liées aux destinations listées ci-après).
- Les hébergements à vocation d'accueil des étudiants du Campus Normandie Equine Vallée.
- Les affouillements et exhaussements de sols des travaux liés aux destinations listées à l'article U.3 notamment pour la réalisation de pistes ou hippodromes.

Article U -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Les conditions en faveur de la mixité sociale et fonctionnelles sont précisés dans le tableau figurant ci-après, en cela qu'une construction peut accueillir une ou plusieurs destinations autorisées.

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone U	
		U	Ue
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Non	S.C
	<i>Exploitation forestière</i>	Non	Non
Habitation	<i>Logement</i>	Oui	S.C
	<i>Hébergement</i>	Oui	Oui
Commerces et activités de services	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	S.C	Non
	<i>Commerce de gros</i>	Non	Non
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	S.C	Oui
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Oui	Non
	<i>Cinéma</i>	Non	Non
	<i>Restauration</i>	Oui	Oui
Equipements d'intérêts collectifs et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Oui	Oui
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Oui	Oui
	<i>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Oui	Oui

	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	S.C	Non
	<i>Equipements sportifs</i>	Oui	Oui
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Oui	S.C
Autre activité des secteurs secondaires ou tertiaires	<i>Industrie</i>	Non	Non
	<i>Entrepôts</i>	S.C	S.C
	<i>Bureaux</i>	Oui	Oui
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Non	Non

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagère des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article U-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement traditionnel ou à une distance de 5m minimum des voies de circulations.

Le long de la RD675 : les constructions seront implantées avec un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie. En secteur Ue, ce recul est porté à 25 mètres de l'axe de la voie.

N.B : La règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques s'applique en tout point de la construction.

Sur toute la zone, les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre.
- Ni aux changements de destination des constructions existantes.
- Ni à l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services d'intérêts général (Poste électrique, local à ordures, défense incendie ...)

Article U-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée :

- Sois en limite séparative
- Soit avec un retrait minimal de 2 mètres

Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative

La façade ou le pignon implanté en limite séparative ou entre 0 et 2 mètres ne comportera ni fenêtre ni porte.

Une implantation entre 0 et 2 mètres peut être autorisée dans les cas décrits ci-après :

- La construction d'annexes type « abris de jardin » de moins de 20m² d'emprise au sol ;
- Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général (Poste électrique, local à ordures ...)

En secteur Ue :

- Les nouvelles constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres (sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées). En fonction de la nature des activités, des distances plus importantes pourront être imposées par rapport aux zones urbaines voisines pour des raisons de traitement paysager et de protection phonique.

Article U-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sans objet

Article U-7 : Emprise au sol des constructions

Sur l'ensemble de la zone :

Pour les terrains destinés à l'habitat : un pourcentage **maximum** de l'unité foncière pourra être imperméabilisé :

- Unité foncière < à 400 m² inclus : 50%
- Unité foncière > à 400 m² et < à 600 m² inclus : 45%
- Unité foncière > à 600m² et >à 800m² inclus : 40%
- Unité foncière > 800m² : 35%

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

En secteur Ue :

- Cet article n'est pas réglementé

Article U-8 : Hauteur des constructions

Sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions auront une hauteur au faitage inférieure à 12 mètres (RDC + 2 étages)

En secteur Ue :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à l'extension d'un bâtiment existant dès lors que la hauteur totale de l'édifice n'est pas augmentée
- Ni aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article U-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Pour l'ensemble des secteurs, il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :

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

Pour l'ensemble des secteurs :

Esthétique générale :

Les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier 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 s'imposent à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle, étrangère au Pays d'Auge est interdit. En particulier, la réalisation de chalet de bois à usage d'habitation faisant référence aux chalets montagnards (emploi de bois clair vernis, etc.) ou d'esthétiques similaires à celles des « tiny houses » est interdite.

Equipements relatifs aux nouvelles technologies :

Les éléments techniques extérieurs intégrés aux bâtiments (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être les moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

De plus pour le secteur U :

Matériaux de façade :

- Les matériaux de construction utilisés doivent être renouvelables/biosourcés et présenter des caractéristiques et 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, la pierre de pays.
- Les bardages P.V.C sont interdits.
- Les colombages et les huisseries pourront être colorés à la façon traditionnelle (teintes pastel). Les couleurs vives sont interdites.

Toitures :

Pour les constructions principales :

Sont autorisés :

- Les toitures à deux pans.
- Les toitures à quatre pans, si l'aspect recherché est celui des constructions traditionnelles du pays d'Auge.
- Tout type de toiture qui pourra justifier d'un lien d'avec l'architecture traditionnelle néo-normande.

Sont interdits :

- Les toitures terrasses
- Les toits plats
- Les toitures mono-pente.

Pour les annexes et extensions :

D'autres types de toitures peuvent être autorisées à condition de justifier d'une bonne insertion dans l'environnement proche et lointain.

Matériaux de toiture :

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux. Les constructions seront recouvertes d'ardoises ou, de petites tuiles plates naturelles ou vieilles (petit moule) ou, de tuiles mécaniques (petit moule) ou de matériaux d'aspect et de teinte similaire.

Les ardoises auront obligatoirement une dimension de 22x32 cm

Les tuiles auront obligatoirement une densité de 50 unités par m².

Sont de plus autorisés :

- Le cuivre, le zinc, le zinc pré-patiné, le verre, et le chaume

Les pentes de toit des constructions à usage d'hébergement et d'habitation seront au minimum de 40° en cas de rez-de-chaussée + combles (les extensions et annexes ne sont pas soumises à cette disposition).

Implantation sur le terrain :

La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 3 (sauf dans le cas de la création d'un merlon de protection contre le bruit). Les dénivelés sont gérés par des terrasses ou murets.

Constructions à usage d'activités : (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, ...) :

Lorsque sur une unité foncière, ils sont voisins d'une habitation alors ils présentent des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs). Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

En cas de réalisation d'acrotère, celui-ci sera d'une forme simple, en harmonie avec la ligne générale du bâtiment.

Clôture :

Les clôtures sont limitées à une hauteur maximale de 1,20 m sur rue et à 1,80 m en limites séparatives. Les ouvrages de maçonneries permettant la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle peuvent s'élever à 1,80m.

Les clôtures sur rue se situant le long de la RD 675 peuvent néanmoins s'élever jusqu'à un maximum de 1,80m. la hauteur est calculée par rapport à l'axe de la voie.

Sur voie, seules les clôtures suivantes sont admises :

- Les murs bahuts parés de pierres de pays ou en enduits. Dans la limite de hauteur précitée, les murets peuvent être surmontés de grille ou barrière.
- Les claustras bois.
- Les grillages verts en treillis soudés.
- Les grillages verts doublés d'une haie vive d'essences locales variées.
- Les haies vives d'essences locales variées.

En limite séparative, seules les clôtures suivantes sont admises :

- Les claustras bois.
- Les grillages verts en treillis soudés.
- Les grillages verts doublés d'une haie vive d'essences locales variées.
- Les haies vives d'essences locales variées.

Vérandas :

Leurs volumes doivent être proportionnés au volume de l'existant et respecter les axes des éléments existants (fenêtres, lucarnes...).

Les pentes de toit doivent s'accorder au mieux avec celles de l'existant. L'effet de verticalité des proportions peut être renforcé en limitant la hauteur du soubassement.

Dans un souci de bonne intégration, les teintes et les matériaux de la structure et du soubassement à privilégier sont ceux qui s'harmonisent au mieux avec l'existant : teinte et matériaux des murs, des menuiseries extérieures.

De plus, pour le secteur Ue :

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et des matériaux assurant une bonne intégration dans le paysage.

Matériaux de façade :

- Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien et de préférence autolavable
- Les habillages bois seront recherchés
- Les façades latérales et postérieures devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

Matériaux de toiture :

Les pentes de toit des constructions à usage d'hébergement et d'habitation seront au minimum de 40° en cas de rez-de-chaussée + combles (Les extensions et annexes, ne sont pas soumises à cette disposition).

Article U-10 : Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

10.1 - Dispositions générales :

Protection au titre de l'article L-151-23 du code de l'urbanisme.

Pour toutes les haies identifiées sur le plan de zonage, sont autorisés, sans déclaration préalable :

- Les tailles d'entretien
- L'ébranchage des arbres d'émondes et de têtards
- Les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement des dits végétaux
 - La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
 - La suppression partielle pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative
 - La suppression partielle pour la défense de la forêt contre un incendie (sur décision administrative)

Peuvent être autorisés mais sont soumis à déclaration préalable :

- La suppression partielle pour la création d'un nouvel accès ou élargissement nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors qu'aucun autre accès adapté n'existe et que le nouvel accès n'amplifie pas les effets de ruissellement par

concentration. Dans les cas où l'ouverture est effectuée sur la voie publique, cela ne dispense pas de démarches liées à une demande d'autorisation d'accès

- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement
- La suppression partielle pour la création d'un nouveau bâtiment d'exploitation justifiée par un permis de construire.
- Les travaux d'utilité publique.

Toutes autres modifications ou suppressions sont interdites.

Les espaces libres doivent être paysagers ou plantés d'essences de préférence vernaculaire, non allergisante et ne devront pas favoriser l'implantation et le développement d'espèces nuisibles ou envahissantes (chenilles, moustiques, etc.) tout en s'inscrivant dans une démarche supprimant l'usage de produits phytosanitaires.

Les aires de stationnement et de stockages extérieures doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations.

Les plantations peuvent être réalisées en bacs ou en pleine terre selon le type de végétation utilisée.

10.2 Dispositions particulières :

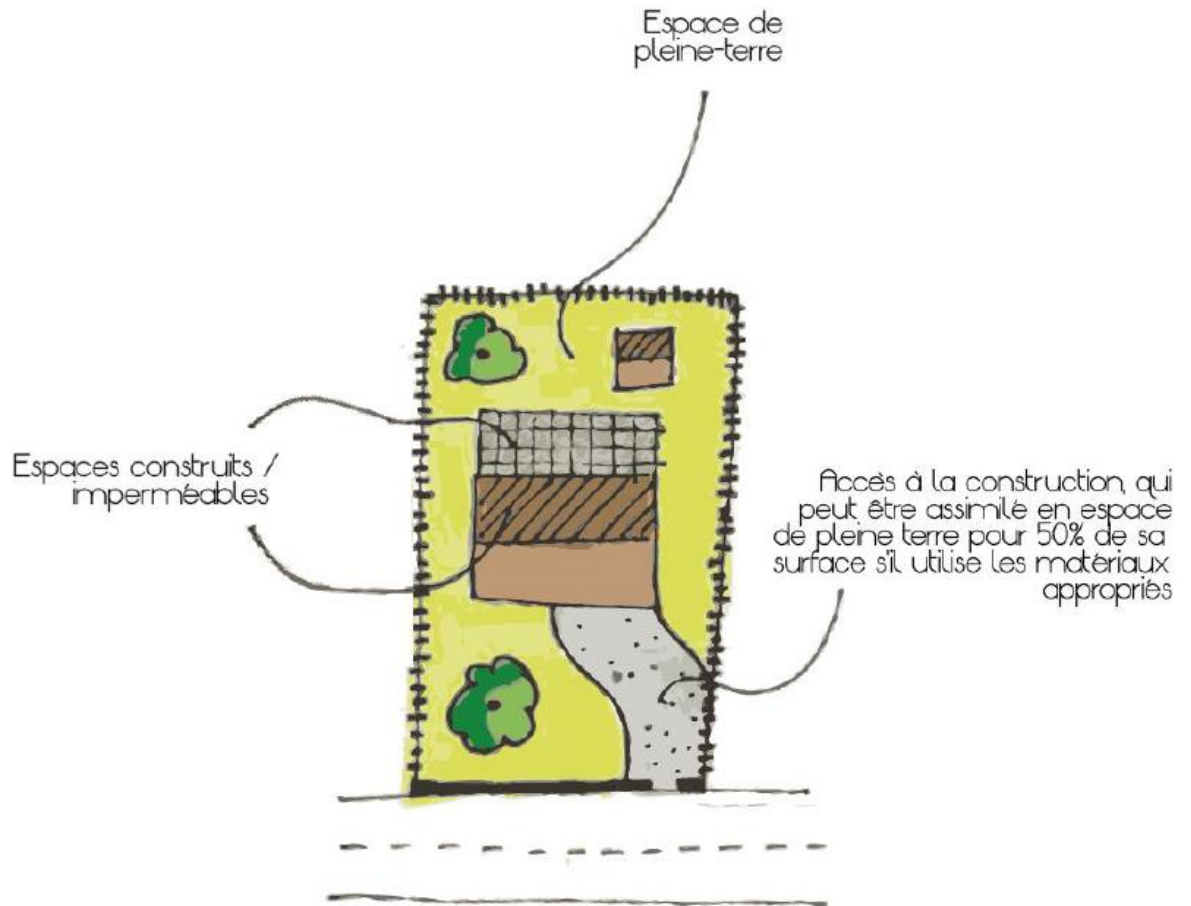
Pour le secteur U :

Pour les terrains destinés à l'habitat : un pourcentage minimum de l'unité foncière devra être maintenu en espace de pleine terre :

- Unité foncière < à 400 m² inclus : 35%
- Unité foncière > à 400 m² et < à 600 m² inclus : 55%
- Unité foncière > à 600m² et >à 800m² inclus : 60%
- Unité foncière >800m² inclus : 65 %

Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre pour 50 % de leur surface.

Les espaces de « pleine terre » sont des espaces qui peuvent être plantés, sans obstacles. Le schéma présenté ci-après illustre cette notion, appliquée à une parcelle bâtie.



Pour le secteur Ue :

50% minimum de l'unité foncière devra être maintenu en espace perméable.

Article U-11 : Stationnement

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

Traitement des places de stationnement :

Les revêtements perméables sont obligatoires.

Surface de stationnement :

- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement ouvertes au public, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite (P.M.R) doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les services, activités bureaux, commerces entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général: la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité du bâtiment construit.
- **Les aires et places de stationnements (y compris en domaine privé, à l'exception des garages) seront réalisés en revêtements perméables.**

- Il est en particulier requis deux places de stationnements par logement

De plus pour le secteur UE :

Les projets intégreront du stationnement pour les cycles (motorisés ou non) à hauteur de : **une place cycle pour 10 places voitures.**

Section 3 : Equipements et réseaux

Article U-12 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Terrains enclavés :

- 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 4 mètres.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par les voies dont les caractéristiques répondent à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques du terrain doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie ainsi que des véhicules nécessaires à la collecte des déchets ménagers.

Déchets ménagers

Les conteneurs collectifs en attente de la collecte devront être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Les conteneurs seront masqués par un dispositif s'intégrant harmonieusement dans l'environnement.

Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Télécommunications et télévisions (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée – publique.

Article U-13 : Desserte par les réseaux

Alimentation en 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.

Assainissement :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel, en conformité avec la législation en vigueur concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation, d'une part, et les dispositions du règlement sanitaire départemental, d'autre part, est autorisé. Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau, dès lors qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis de ce réseau.

Les eaux usées dans les zones d'assainissement collectif :

Le raccordement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.

Toute parcelle, au droit de laquelle passe un collecteur d'eaux usées, sera considérée comme faisant partie de la zone ; dans ce cas les installations seront raccordées à l'assainissement collectif et respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Les eaux usées dans les zones d'assainissement non-collectif :

Les installations individuelles ou autonomes respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Pour toute nouvelle construction, l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales est obligatoire.

Les constructions et installations devront satisfaire aux conditions réglementaires de salubrité et d'hygiène publiques.

3. Dispositions applicables dans les zones Agricoles (A) et Naturelles (N)

Zone A

La zone A permet de définir, conformément à l'article R.151-22 du Code de l'urbanisme, « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

La zone Agricole comprend :

Le secteur A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, destinés à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont de ce fait interdites dans cette zone, les constructions et installations qui ne sont pas directement nécessaires aux exploitations agricoles.

Le secteur Ah correspond aux secteurs qui peuvent autoriser les extensions mesurées et annexes aux habitations existantes, sous conditions. (Article L.151-13 du code de l'urbanisme)

Le secteur Ac correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, destinés à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont de ce fait interdites dans cette zone, toute construction non autorisée à l'article A.2.

Le secteur AJ correspond à deux emplacements réservés. Ce secteur doit préserver sa vocation agricole tout en permettant la création d'un jardin partagé et d'un espace associatif.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article A-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A-2 du présent règlement.

Sont de plus interdits sur l'ensemble de la zone :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les campings, l'installation de tout nouvel hébergement de loisirs (résidence mobile, chalet, bungalows, etc.),
- Le stationnement des caravanes, résidences mobiles de loisirs, et résidences démontables constituant l'habitat permanent (Tiny Houses)
- Toute nouvelle construction dans les zones humides identifiées par l'atlas à jour de la DREAL Normandie ou de toute autre étude (au sens du code de l'environnement).
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux qui sont strictement nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone ou à un projet de restauration ou de création de zones humides.
- L'arrachage des haies ou des arbres identifiés sur le règlement graphique, sauf justification d'ordre sanitaire ou relatif à la sécurité.
- Le changement de destinations des bâtiments agricoles destinés au stockage, hors bâtiments identifiés au règlement graphique.

De plus sont interdits :

Dans les secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètres :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

Dans les secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

- Dans les zones de prédispositions aux mouvements de terrain, modérées à fortes et fortes à très fortes, toutes nouvelles constructions.
- Toute construction (hors installation) et tout exhaussement dans les secteurs dont le terrain naturel se situe à moins de 6,10 m IGN 69 ou en zone de débordement de cours d'eau.
- Toute nouvelle construction est interdite dans les secteurs situés à plus d'1 mètre en dessous du niveau marin de référence.
- Dans les secteurs situés entre 0 et 1 mètre en dessous du niveau marin de référence, aucune zone non urbanisée ne doit être ouverte à l'urbanisation et les nouvelles constructions en zones urbanisée doivent être assorties de prescriptions (cote de plancher minimum, zone de refuge,...).

De plus en secteur Ac :

- Toute occupation et utilisation du sol non définie à l'article A-2 est interdite

Article A-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Le règlement graphique identifie et localise des mares qui sont protégées au titre de l'article L.151-23. Tout projet de construction prévoira un éloignement d'au moins 5m d'avec leurs contours.

Sont admis sous réserve :

- d'une bonne intégration dans l'environnement et notamment du respect du caractère de la zone sans modifications topographique des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :

Sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L 151-11 du code de l'urbanisme).

De plus, en secteur A et Ah :

- La construction d'une habitation nouvelle et de ses annexes, pour l'exploitant ou ses salariés, si elle est liée à l'exploitation agricole et si elle représente une utilité directe pour l'exploitation. Avant toute construction nouvelle d'habitation, l'utilisation de locaux habitables dans l'exploitation et non utilisés sera recherchée.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : les bâtiments fonctionnels (serres, silos, locaux de conditionnement et transformation, ...) et autres bâtiments liés à l'exploitation (hangars, granges, stabulations, bergeries, bâtiment de vente directe à la ferme dans le cadre de l'exercice d'une activité agricole...),

De plus, en secteur Ah :

Les bâtiments identifiés au règlement graphique, au titre de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition :

- Que ce changement de destination se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Qu'il ne compromette pas la qualité paysagère du site, ni l'activité agricole et forestière existante, ni la circulation agricole (engins et animaux), ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité ;
- Que la construction soit desservie par les réseaux.
- Que le bâtiment soit de bonne ossature et de qualité architecturale et patrimoniale ; il se fera dans le respect de leur logique vernaculaire et de l'architecture traditionnelle du Pays d'Auge.
- Ce changement de destination est conditionné

Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :

- Que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3,5 mètres,
- Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m²,

Les abris pour animaux créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.

Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :

- Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses,
- Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur lequel elle se situe. Etant entendu que cette unité foncière devra être entièrement située en secteur Ah.
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements,
- Que l'annexe soit limitée à 20% de la surface de plancher de la construction principale.

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :

- D'être organisées dans le prolongement des volumes existants,
- Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses,
- Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol totale de 130m².
- Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,20 jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

En secteur Ac :

- L'extension mesurée des constructions est autorisée pour les abris pour animaux sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et à l'environnement.

En secteur Aj :

- Les constructions agricoles légères et liées à l'agriculture de proximité de type « jardin partagé ».
- Les constructions liées au besoin des associations.

Destination des constructions	Sous-destinations				
		A	Ah	Ac	Aj
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Oui	Oui	S.C	Oui
	<i>Exploitation forestière</i>	Oui	Oui	Non	Oui
Habitation	<i>Logement</i>	S.C	Oui	Non	Non
	<i>Hébergement</i>	Non	S.C	Non	Non
Commerces et activités de services	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	S.C	S.C	Non	Non
	<i>Commerce de gros</i>	Non	Non	Non	Non
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	S.C	S.C	Non	Non
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Non	S.C	Non	Non
	<i>Cinéma</i>	Non	Non	Non	Non
	<i>Restauration</i>	Non	Non	Non	Non

Equipements d'intérêts collectifs et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Non	Non	Non	Oui
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	S.C	S.C	S.C	Oui
	<i>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Non	Non	Non	Non
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Non	Non	Non	Non
	<i>Equipements sportifs</i>	Non	Non	Non	Non
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Non	Non	Non	Non
Autre activité des secteurs secondaires ou tertiaires	<i>Industrie</i>	Non	Non	Non	Non
	<i>Entrepôts</i>	Non	S.C	Non	Non
	<i>Bureaux</i>	Non	Non	Non	Non
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Non	Non	Non	Non

Article A -3 : conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Pas d'objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère des constructions.

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article A-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à une distance de l'axe de l'autoroute A13 au moins égale à 100m.

Le règlement graphique identifie, le long de la RD675 une « bande » de 75m au sein de laquelle un retrait des constructions doit obligatoirement être observé.

Cette bande de 75m ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Le long des autres voies :

- Les constructions seront implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 25m.
- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes cette distance est réduite à 15m.

N.B : La règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques s'applique en tout point de la construction.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni au changement de destination, des constructions existantes.
- Ni à l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle de recul, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- Ni aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,

- Ni aux équipements d'infrastructures ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Article A -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitation sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égales à 5m.

Les autres constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égales à 20m.

Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Ni aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction.
- Ni aux équipements d'infrastructures ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

Article A -6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sans objet

Article A -7 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de la totalité des constructions à usage d'habitation présentes sur l'unité foncière restera inférieure à 20% de sa superficie.

Article A -8 : Hauteur des constructions

Les constructions à usage d'habitation (y compris leurs extension) auront une hauteur maximale de 8m. Leurs annexes auront une hauteur maximale de 6m.

La hauteur des constructions agricoles, mesurée entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point et tout point culminant de la construction ne peut excéder 15 mètres. La hauteur des bâtiments techniques ne devra pas dépasser 15 mètres sauf nécessité technique particulière, dûment justifiée. Ce dépassement de hauteur devra être justifié, sans qu'il soit toutefois possible de porter atteinte à la qualité des sites et des paysages.

Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article A -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Le permis de construire doit 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 (article R 111-27 du code de l'urbanisme).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (article R 111-2 du code de l'urbanisme)

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

Matériaux de façade :

Les constructions d'activité agricole ou d'habitation devront être réalisées en matériaux dont la teinte et l'aspect se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans le Pays d'Auge.

Les parements extérieurs, les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse...) devront être recouverts ou enduits.

Matériaux de couverture :

Les constructions d'activité agricole ou d'habitation devront être réalisées en matériaux dont la teinte et l'aspect se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans le Pays d'Auge

Pour les constructions agricoles :

- Aucune pente de toiture n'est imposée tant que le recueil et la gestion des eaux pluviales est assurée au sein de l'unité foncière du projet.
- Les toits plats et toitures terrasses sont interdits.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si elles ne couvrent que des annexes ou des volumes secondaires sur une propriété.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les vérandas ne sont pas soumis à ces dispositions.

Clôtures :

Elles seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie. Les éléments de maçonnerie devront être traités de la même façon que les façades des bâtiments. Les haies seront constituées d'essences locales.

Article A -10 : Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Protection au titre de l'article L-151-23 du code de l'urbanisme.

Pour toutes les haies identifiées sur le plan de zonage, sont autorisés, sans déclaration préalable :

- Les tailles d'entretien
- L'ébranchage des arbres d'émondes et de têtards
- Les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement des dits végétaux
 - La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
 - La suppression partielle pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative
 - La suppression partielle pour la défense de la forêt contre un incendie (sur décision administrative)

Peuvent être autorisés mais sont soumis à déclaration préalable :

- La suppression partielle pour la création d'un nouvel accès ou élargissement nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors qu'aucun autre accès adapté n'existe et que le nouvel accès n'amplifie pas les effets de ruissellement par concentration. Dans les cas où l'ouverture est effectuée sur la voie publique, cela ne dispense pas de démarches liées à une demande d'autorisation d'accès
- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement
- La suppression partielle pour la création d'un nouveau bâtiment d'exploitation justifiée par un permis de construire.
- Les travaux d'utilité publique.

Toutes autres modifications ou suppressions sont interdites.

Article A -11 : Stationnement

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

Traitement des places de stationnement :

Les revêtements perméables sont obligatoires.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article A-12 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Terrains enclavés :

- 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 4 mètres.
- Le changement de destination pourra être refusé si les accès ne sont pas adaptés aux caractéristique des constructions à venir.

Desserte :

- Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- Un projet pourra être refusé si les voies n'ont pas des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Déchets ménagers

Les conteneurs collectifs en attente de la collecte devront être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Les conteneurs seront masqués par un dispositif s'intégrant bien dans l'environnement.

Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Télécommunications et télévisions (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée – publique.

Article A-13 : Desserte par les réseaux

Alimentation en 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.

Assainissement :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. En l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel, en conformité avec la législation en vigueur concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation, d'une part, et les dispositions du règlement sanitaire départemental, d'autre part, est autorisé. Ces installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette tolérance sera tenu de se brancher à ses frais sur le réseau, dès lors qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis de ce réseau.

Les eaux usées dans les zones d'assainissement collectif :

Le raccordement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.

Toute parcelle, au droit de laquelle passe un collecteur d'eaux usées, sera considérée comme faisant partie de la zone ; dans ce cas les installations seront raccordées à l'assainissement collectif et respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Les eaux usées dans les zones d'assainissement non-collectif :

Les installations individuelles ou autonomes respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Pour toute nouvelle construction, l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales est obligatoire.

Les constructions et installations devront satisfaire aux conditions réglementaires de salubrité et d'hygiène publiques.

Zone N

La zone N constitue une zone de maintien en l'état des espaces naturels au sein de laquelle l'activité agricole, lorsqu'elle existe, est appelée à se maintenir : dans cette zone, l'urbanisation n'est pas possible sauf exceptions mentionnées à l'article 2 du présent chapitre.

Cette zone comporte des secteurs de tailles et de capacités d'accueil limitées (STECAL) sous forme de secteur Nh, qui peut autoriser les extensions mesurées et annexes aux habitations existantes, sous conditions. (Article L.151-13 du code de l'urbanisme)

Elle comporte également une zone Np qui constitue un secteur de compensation de zone humide. Ce sous-secteur interdit toute construction et tout aménagement.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits.

A l'exception des constructions admises sous condition à l'article 2 du présent chapitre, toute urbanisation est exclue dans la zone N, y compris l'édification de nouveaux sièges d'exploitation agricoles, le camping ou le stationnement même temporaire des caravanes ou camping-car, de tout hébergements de loisir, de résidences démontables constituant l'habitat permanent

Sont de plus interdits sur l'ensemble de la zone :

- Les entrepôts ou dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Les abris de fortunes
- L'implantation de constructions nouvelles à moins de 30 mètres des berges d'un cours d'eau
- Les nouveaux gabions¹

De plus sont interdit :

Dans les secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètres :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

Dans les secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

Sont de plus interdits :

- Dans les zones de prédispositions aux mouvements de terrain, modérées à fortes et fortes à très fortes, toutes nouvelles constructions.
- Toute construction (hors installation) et tout exhaussement dans les

¹ Huttes, tonnes ou gabions sont des abris généralement souterrains, utilisés pour la chasse de nuit, plus ou moins sophistiqués et pouvant comporter plusieurs étages, être montés sur pilotis ou être flottants. Dans le sud-ouest, ils sont nommés « tonnes » en raison de l'utilisation des grandes futailles du bordelais pour servir d'abris. Circulaire du 11 mars 2014 relative à la chasse aux oiseaux à poste fixe.

secteurs dont le terrain naturel se situe à moins de 6,10 m IGN 69 ou en zone de débordement de cours d'eau.

- Toute nouvelle construction est interdite dans les secteurs situés à plus d'1 mètre en dessous du niveau marin de référence.
- Dans les secteurs situés entre 0 et 1 mètre en dessous du niveau marin de référence, aucune zone non urbanisée ne doit être ouverte à l'urbanisation et les nouvelles constructions en zones urbanisée doivent être assorties de prescriptions (cote de plancher minimum, zone de refuge...).

De plus, en secteur Nh : Toutes les constructions principales nouvelles sauf conditions particulières.

De plus, en secteur Np : toute constructions, installations ou aménagements sont interdits.

Article N -2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Sur l'ensemble de la zone :

- Dans les zones de retraits et gonflements des sols argileux, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique sur la parcelle, de réaliser, le cas échéant, des fondations appropriées, de consolider les murs porteurs, de désolidariser les bâtiments accolés et éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.
- Dans les zones de prédispositions aux mouvements de terrain faibles à modérées, des études de sols devront être réalisées préalablement à tout projet de construction.
- En cas de présence de zones humides, le projet d'aménagement ou de construction respectera les mesures prévues par la réglementation pour leur préservation ou leur compensation.
- Le règlement graphique identifie et localise des mares qui sont protégées au titre de l'article L.151-23. Tout projet de construction prévoira un éloignement d'au moins 5m d'avec leurs contours.

En N sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L 151-11 du code de l'urbanisme).
- Les aménagements liés à la pédagogie, à la présentation ou à la découverte, autour de la nature des sols ou de la végétation, sous réserve du respect de l'intégrité du cadre naturel où ils seront réalisés (voie de circulation douce...)

- Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public
- Les aménagements nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des gabions existants, s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus en secteur Nh sont autorisés sous conditions :

Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :

- Que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3,5 mètres,
- Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m²,

Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.

Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :

- Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses,
- Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur lequel elle se situe. Etant entendu que cette unité foncière devra être entièrement située en secteur Nh.
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements,
- Que l'annexe soit limitée à 20% de la surface de plancher de la construction principale.

• Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :

- D'être organisées dans le prolongement des volumes existants,
- Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses,
- Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol totale de 130m².

- Les annexes des constructions à usage d'habitation (dont abris de jardin, piscines, ...) devront faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère

et ne pas être susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs...) incompatibles avec les habitations voisines. Elles ne pourront pas être transformées en logements.

- Les reconstructions après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains.

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone Naturelle		
		N	Nh	Np
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	S.C	S.C	Non
	<i>Exploitation forestière</i>	S.C	Non	Non
Habitation	<i>Logement</i>	Non	S.C	Non
	<i>Hébergement</i>	Non	S.C	Non
Commerces et activités de services	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Non	Non	Non
	<i>Commerce de gros</i>	Non	Non	Non
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Non	Non	Non
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Non	Non	Non
	<i>Cinéma</i>	Non	Non	Non
	<i>Restauration</i>	Non	Non	Non
Equipements d'intérêts collectifs et services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	S.C	S.C	Non
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	S.C	S.C	Non
	<i>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Non	Non	Non

	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Non	Non	Non
	<i>Equipements sportifs</i>	Non	Non	Non
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Non	Non	Non
Autre activité des secteurs secondaires ou tertiaires	<i>Industrie</i>	Non	Non	Non
	<i>Entrepôts</i>	Non	Non	Non
	<i>Bureaux</i>	Non	Non	Non
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Non	Non	Non

Les constructions, installations et aménagements à destination d'exploitation agricole et forestière (logements d'exploitant non inclus) sont autorisés, sous réserve de respecter si nécessaire les périmètres sanitaires établis par le Règlement Sanitaire Départemental et par la réglementation des installations classées.

Article N -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Section 2 : Caractéristique urbaines, architecturales, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article N-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à une distance de l'axe de l'autoroute A13 au moins égale à 100m.

Le règlement graphique identifie, le long de la RD675 une « bande » de 75m au sein de laquelle un retrait des constructions doit obligatoirement être observé.

Cette bande de 75m ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Le long des autres voies :

- Les constructions seront implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 15 m.

N.B : La règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques s'applique en tout point de la construction.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni au changement de destination, des constructions existantes.
- Ni à l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle de recul, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- Ni aux constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article N -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est

implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égales à 5m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

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

Les annexes, contiguës ou non à la construction principale, d'une superficie inférieure à 20 m² d'emprise au sol, peuvent être implantées jusqu'en limite séparative dès lors qu'elles ne comptent pas de baie à moins de 5 m de la limite séparative de propriété.

Les constructions agricoles seront implantées avec un retrait au moins égal à 20 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Ni constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article N -6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sans objet

Article N -7 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article N -8 : Hauteur des constructions

Les constructions à usage d'habitation (y compris leurs extensions) ont une hauteur maximale de 8 m.

Leurs annexes auront une hauteur maximale de 6m.

Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article N -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Le permis de construire doit 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 (article R 111-27 du code de l'urbanisme).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (article R 111-2 du code de l'urbanisme)

Dans le cadre d'une approche de haute qualité environnementale, les propositions architecturales pour les constructions privées et publiques prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volume et matériaux), être acceptées.

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

Matériaux de façade :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des caractéristiques et 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, la pierre de pays. Les colombages et les huisseries pourront être colorés à la façon traditionnelle (teintes pastel). Les couleurs vives sont interdites.

Les colombages et les huisseries pourront être colorés à la façon traditionnelle (teintes pastel). Les couleurs vives sont interdites.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec les matériaux traditionnels précédents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur respectera les indications précédentes.

Les façades des habitations recevant un enduit comprendront des modénatures de teintes différentes autour des principales ouvertures de la façade sur rue.

Une annexe ou une extension pourront néanmoins être recouvertes avec le même matériau que celui utilisé par la construction à laquelle elles s'ajoutent.

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

Les vérandas et les abris de jardin (d'une emprise au sol inférieure à 20 m²) et les constructions à usage d'activité ne sont pas soumis aux dispositions sur les matériaux

de façades.

Matériaux de toiture :

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux. Les constructions seront recouvertes d'ardoises ou, de petites tuiles plates naturelles ou vieilles (petit moule) ou, de tuiles mécaniques (petit moule) ou de matériaux d'aspect et de teinte similaire.

Les annexes des constructions à usage d'habitation seront recouvertes avec des matériaux d'aspect similaire à ceux qui sont employés pour la construction principale.

L'extension de bâtiments existants pourra être réalisée avec le matériau d'origine.

Clôtures :

Elles seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie. Les éléments de maçonnerie devront être traités de la même façon que les façades des bâtiments. Les haies seront constituées d'essences locales.

Article N -10 : Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

En secteur Nh : 50% minimum de l'unité foncière devra être maintenu en espace perméable.

Protection au titre de l'article L-151-23 du code de l'urbanisme.

Pour toutes les haies identifiées sur le plan de zonage, sont autorisés, sans déclaration préalable :

- Les tailles d'entretien
- L'ébranchage des arbres d'émondes et de têtards
- Les interventions sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement des dits végétaux
 - La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)
 - La suppression partielle pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative
 - La suppression partielle pour la défense de la forêt contre un incendie (sur décision administrative)

Peuvent être autorisés mais sont soumis à déclaration préalable :

- La suppression partielle pour la création d'un nouvel accès ou élargissement nécessaire à l'exploitation d'une parcelle agricole (dans la limite maximale de 10 m), dès lors qu'aucun autre accès adapté n'existe et que le nouvel accès n'amplifie pas les effets de ruissellement par concentration. Dans les cas où l'ouverture est effectuée sur la voie publique, cela ne dispense pas de démarches liées à une demande d'autorisation d'accès

- Les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales et de même développement
- La suppression partielle pour la création d'un nouveau bâtiment d'exploitation justifiée par un permis de construire.
- Les travaux d'utilité publique.

Toutes autres modifications ou suppressions sont interdites.

Article N -11 : Stationnement

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

Traitement des places de stationnement :

Les revêtements perméables sont obligatoires.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article N -12 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Terrains enclavés :

- 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 4 mètres.
- Le changement de destination pourra être refusé si les accès ne sont pas adaptés aux caractéristique des constructions à venir.

Desserte :

- Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- Un projet pourra être refusé si les voies n'ont pas des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Déchets ménagers

Les conteneurs collectifs en attente de la collecte devront être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

Les conteneurs seront masqués par un dispositif s'intégrant bien dans l'environnement.

Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Télécommunications et télévisions (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée – publique.

Article N -13 : Desserte par les réseaux

Alimentation en 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.

Assainissement :

Les eaux usées dans les zones d'assainissement collectif :

Toute parcelle, au droit de laquelle passe un collecteur d'eaux usées, sera considérée comme faisant partie de la zone ; dans ce cas les installations seront raccordées à l'assainissement collectif et respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Les eaux usées dans les zones d'assainissement non-collectif :

Les installations individuelles ou autonomes respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales :

Les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement

vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Pour toute nouvelle construction, l'installation de citernes de récupération des eaux pluviales est obligatoire.

Les constructions et installations devront satisfaire aux conditions réglementaires de salubrité et d'hygiène publiques.

Lexique des termes employés

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

Activité agricole

En accord avec l'article L311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime :

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. »

Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant d'exploitations agricoles.

Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. »

Les activités dans le prolongement de l'acte de production sont en partie précisées par le décret n°2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole.

Affouillement et exhaussement de sol

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Alignement

Limite d'emprise entre une voie et une parcelle.

Modalité de calcul des reculs :

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris

les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches ou les balcons, dans une limite de 30 centimètres de large depuis la façade, ainsi que les parties enterrées des constructions.

Annexes

Construction liée à un bâtiment principal, sans y être accolée, et ayant un caractère accessoire par rapport à lui (ex : garages, locaux techniques, remises, abris de jardins, etc.). Les constructions à usage agricole n'entrent pas dans cette catégorie.

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'Urbanisme doit être prise en compte dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- Toutes constructions (bâtiments, extension, annexe), même ne comportant pas de fondation (article L421-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de la destination,
- Les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Construction à usage agricole

Construction correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes, hormis le logement de l'(des) exploitant(s) et de sa (leur) famille.

Destination des constructions :

Les différentes destinations sont définies sur la base de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme.

Les destinations et sous destinations de constructions sont :

1° Exploitation agricole et forestière :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

2° Habitation ;

- Logement
- Hébergement

3° Commerce et activités de service ;

- Artisanat et commerce de détail

- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Cinéma
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public

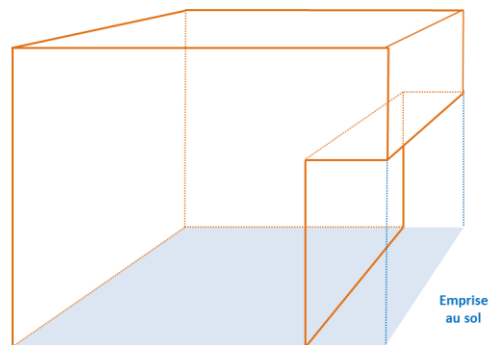
5° Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale d'une construction, tous débords ou surplombs inclus, dès lors qu'ils sont supérieurs à 30 centimètres.

Elle s'exprime en m² (c'est une aire).



Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Faitage :

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées, à l'exception des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Parcelle :

Unité cadastrale formée par un terrain délimité

Unité foncière :

Est considéré comme unité foncière, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Vernaculaire :

Le terme "vernaculaire" désigne ce qui est propre à une région, à une langue ou à une culture spécifique.

Voies et emprises publiques :

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux-roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux), hormis les voies ferrées.

Emprises publiques : il s'agit des espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Un cours d'eau ne peut pas être considéré comme une emprise publique.

Voirie :

Emprise d'une voie constituée par la chaussée. Le niveau de référence de la voirie est celui de son axe central.

ANNEXES

LISTE DES VEGETAUX AUTORISES (ET TOLERES) ENTRANT DANS LA COMPOSITION DES HAIES

✓ Essences locales de haut jet, à fort développement :

- Alisier (feuillu caduc)
- Aulne glutineux (secteurs humides) (feuillu caduc) Charme (feuillu caduc)
- Châtaigner (feuillu caduc) Chêne pédonculé (feuillu caduc) Chêne sessile (feuillu caduc) Erable champêtre (feuillu caduc) Erable sycomore (feuillu caduc) Frêne commun (feuillu caduc) Hêtre sylvestre (feuillu caduc) Hêtre pourpre (feuillu caduc) Marronnier d'Inde (feuillu caduc) Merisier (feuillu caduc)
- Noyer commun (feuillu caduc) Poirier (feuillu caduc)
- Saule blanc (feuillu caduc)
- Sorbier domestique (Cormier) (feuillu caduc) Sorbier des oiseleurs (feuillu caduc)
- Tilleul à petites feuilles (feuillu caduc)

✓ Essences locales pour haies buissonnantes domestiques (taillées) :

- Aubépines (feuillu caduc) Buis (feuillu persistant)
- Charme commun (feuillu caduc) Cornouiller sanguin (feuillu caduc) Erable champêtre (feuillu caduc) Hêtre sylvestre (feuillu caduc) Houx (feuillu persistant)
- If (feuillu persistant)
- Orme champêtre (feuillu caduc) Prunellier (feuillu caduc)
- Troène (à la rigueur) (feuillu persistant)

✓ Essences locales pour haies vives ou libre – type haie bocagère :

- Aubépines (feuillu caduc) Bourdaine (feuillu caduc) Cerisier (feuillu caduc) Charme (feuillu caduc) Cornouiller mâle (feuillu caduc)
- Cornouiller sanguin (feuillu caduc) Eglantier (feuillu caduc)
- Erable champêtre (feuillu caduc) Houx (feuillu persistant)
- Néflier (feuillu caduc) Noisetier (feuillu caduc) Prunellier (feuillu caduc)
- Saule des vanniers (feuillu caduc) Sureau noir (feuillu caduc)
- Troène d'Europe (feuillu persistant)
- Viorne obier (Viburnum) (feuillu caduc)

DEFINITION D'UNE ESSENCE LOCALE ET LISTE DES ESSENCES NON LOCALES INTERDITES

Espèce qui vit à l'état naturel dans la région ou le milieu dont elle est originaire : on parle aussi de végétation « indigène » ou « autochtone »

A titre indicatifs, ne sont pas des essences régionales et, **sont interdites en haies** (genres et espèces) :

- Arbuste aux bonbons (Callicarpa)
- Argousier (Hippophae)
- Aucuba du Japon
- Bambou (tous types)
- Berbéris, épine vinette
- Buisson ardent (Pyracantha)
- Chalef (Elaeagnus)
- Chevrefeuille nitida, pileata (Lonicera)
- Cotonnier (Cotinus)
- Cyprès bleu, d'Italie, d'Arizona, de Leyland, ... (Cupressus)
- Faux Cyprès (Chamaecyparis)
- Fuchsia
- Fusain (Evonymus), hormis le Fusain d'Europe
- Hibiscus
- Juniperus
- Laurier (palme, cerise, noble, sauce, du Portugal, ...), hormis le laurier tin
- Oranger du Mexique (Choisya)
- Peuplier d'Italie
- Photinia
- Pieris Andromède
- Prunus décoratif
- Skimmia
- Symphorine
- Tamaris
- Thuya et, d'une manière générale, tout type de conifère, hormis l'if commun.

