

commune de GRANGUES  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLAN LOCAL D' URBANISME approuvé le ..... 30.11 /2007

Modification n°1 approuvée le ..... 04.12 /2009

Modification n°2 approuvée le ..... 05.02 /2016

## PLAN LOCAL D'URBANISME Modification n°3 (procédure simplifiée)

### APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal  
en date du : **3 mars 2017**

LE MAIRE  
Monsieur François LANGEVIN

**3a - RÈGLEMENT**



# I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.151.1 à L.151-48 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 **GRANGUES (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.111-51 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 : SALUBRITE ET SECURITE 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 : ARCHEOLOGIE

*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.*

### R111-21 DEFINITION DE LA DENSITE

VOIR LE GLOSSAIRE

### R111-22 : DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

VOIR LE GLOSSAIRE

### R111-23 ET 24 : DISPOSITIFS ECOLOGIQUES NE POUVANT FAIRE L'OBJET D'INTERDICTION

*En application de l'article L111-16 :*

*Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.*

*Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :*

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;*
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;*
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;*
- 4° Les pompes à chaleur ;*
- 5° Les brise-soleils.*

*La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.*

*L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.*

#### R111-25 : STATIONNEMENT

*Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.*

*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.*

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.*

#### R.111-26 : ENVIRONNEMENT

*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.111-27 : CARACTERE DES LIEUX

*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*

#### 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.

#### PROTECTION DES EAUX POTABLES

Les dispositions assurant la protection des sources Martine et Bonnet, inscrites dans l'arrêté préfectoral du 29 Mars 1988.

#### 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 complète.
- Les dispositions des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement applicable aux infrastructures terrestres dans CALVADOS.

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

### **ARTICLE 3 : Division du territoire en zone**

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières. Elles sont repérées sur les documents graphiques :

ZONES URBAINES : elles sont repérées par un sigle commençant par la lettre "U".

ZONES À URBANISER : elles sont repérées par un sigle commençant par les lettres "AU".

ZONES AGRICOLES : elles sont repérées par un sigle commençant par la lettre "A".

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : elles sont repérées par un sigle commençant par la lettre "N".

### **ARTICLE 4 : Adaptations mineures de certaines règles**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones 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 (articles L. 123-1 et R421-15 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne sera accordé que pour des travaux qui améliorent la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard (sauf dispositions particulières du règlement).

### **ARTICLE 5 : 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 6 : 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.

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

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

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

Soit par exemple :

- Un Garage ou une construction destinée au stockage, tel que caves, abris de jardin *dans le cas d'un logement individuel*  
Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.
- Un hangar secondaire, une remise ...*dans le cas d'entreprise*
- Un logement de gardien... *dans le cas d'une grande propriété à usage résidentiel*

**Architecture contemporaine** : Est ainsi désignée une constructions issue d'une démarche de création architecturale. Le recours à l'avis d'un expert : l'Architecte des Bâtiments de France, Architecte-Conseil du département, Architecte du C.A.U.E., etc..., pourra être requis par la mairie en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

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

**Baie principale** : Baie d'une pièce principale, c'est-à-dire dans laquelle séjournent ou dorment habituellement les personnes dans le cas des locaux d'habitation, ou dans laquelle travaillent les personnes dans le cas des bureaux. Les baies de cuisine seront considérées comme des baies principales.

**Caravane** : véhicules terrestres habitables qui sont 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.

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

**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. Ils sont interdits dans les espaces boisés classés (en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

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

**Densité** (R111-21 du code de l'urbanisme) : la densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

**Destination** Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des cinq destinations identifiées par l'article L151-27 du Code de l'urbanisme.

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

**Égout du toit** : Ligne basse du pan de toiture

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

**Espaces 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 est antérieur à la date d'approbation de la modification N°3 du PLU

**Extension** : Ajout à une construction existante

**Extension limitée** : Inférieure à 50 % de la SURFACE DE PLANCHER-existante

**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.

**Limite séparative de propriétés** : Limites séparatives latérales (qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens) et limites 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.

**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** : (R111-22 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.

## II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE  
U

### Caractère de la zone

La zone U correspond aux secteurs construits et équipés de la commune. Elle a vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités, services ou équipements, normalement liés et compatibles avec sa vocation résidentielle dominante.

### Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. U.1

Les occupations ou utilisation du sol qui sont incompatibles, du fait de l'importance des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations agricoles ou industrielles,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes,
- Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de mobil home.

#### Sont de plus interdites :

- La réalisation de constructions sur sous-sol,
- Dans les périmètres de protection des sources Martine et Bonnet : En application de l'arrêté préfectoral qui déclare leur utilité publique, toutes occupations ou utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

### 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 dominante de la zone.

### 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 seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité.

Ainsi pour des questions de sécurité :

- Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé,
- Les accès des parcelles seront réalisés de façon à permettre le stationnement d'un véhicule devant l'entrée, hors de la chaussée, en cohérence avec les principes fixés par les ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

Aucune création d'accès ne sera autorisée en bordure de la RD45.

## II - VOIRIE :

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

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

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, 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.

#### II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : Les installations autonomes respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

*Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par ZONAGE D'ASSAINISSEMENT en vigueur ; Une étude à la parcelle pourra permettre de préciser, suivant la nature du sol, le dispositif le plus adéquat.*

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 (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet 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 U.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. U.5**

*Supprimé par la LOI ALUR*

### **Article U.6 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

**Art. U.6**

1°- Implantation le long des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole):

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 15m. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, ce recul ne s'applique que le long de la voie qui dessert la parcelle, et le recul minimal requis le long des autres voies, est au moins égal à 5m.

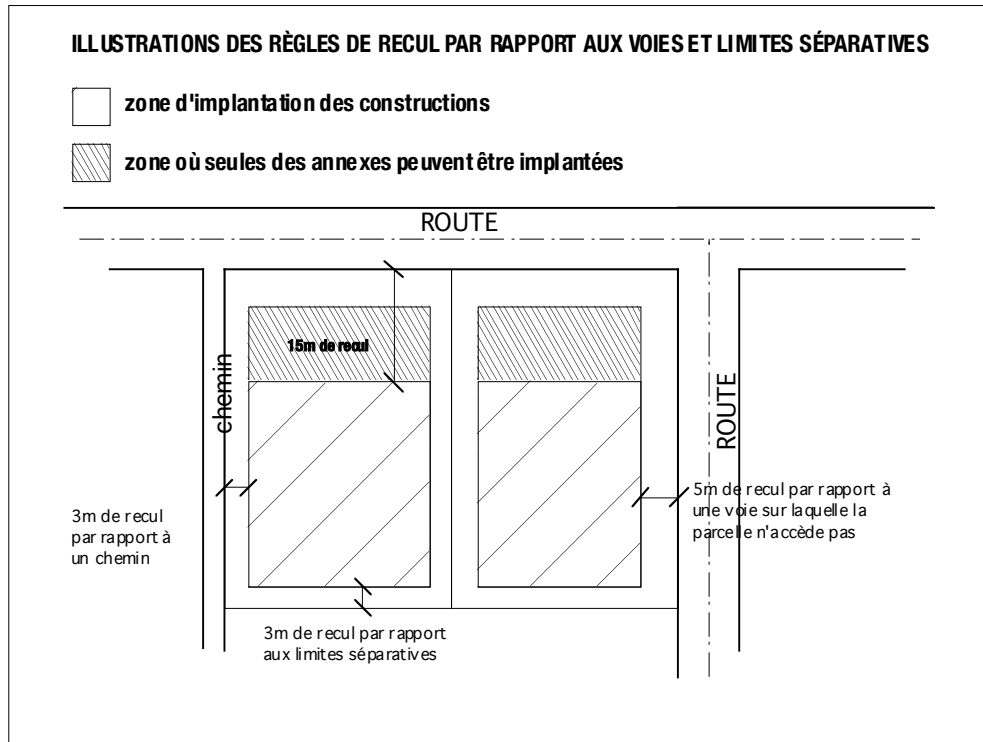
Dans la bande de recul de 15m, précédemment définie, des annexes peuvent être cependant implantées si leur distance par rapport à l'alignement reste au moins égale à 5m.

2°- Implantation le long des chemins :

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3m.

### 3° - Exceptions :

- L'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée lorsqu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.
- Les dispositions de cet article ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.



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

Art. U.7

Les constructions sont implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives de propriétés au moins égal à 3m.

Néanmoins :

- L'extension d'une construction qui ne respecterait pas ces dispositions est autorisée lorsqu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés ;
- L'implantation en adossement à une construction implantée en limite séparative de propriété est autorisée ;
- L'implantation d'abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3m est autorisée en retrait des limites séparatives.

Les dispositions de cet article ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

### 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 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.

#### **Article U.9 Emprise au sol des constructions**

**Art. U.9**

Elle restera inférieure à 15% de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

#### **Article U.10 Hauteur des constructions**

**Art. U.10**

Les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits et des combles. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 9m 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 la construction existante.

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

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

**Art. U.11**

➤ *Voir les recommandations architecturales dans le P.A.D.D.*

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 traditionnelle étrangère au Pays d'Auge est interdit. Ainsi, en particulier, les constructions de bois doivent s'adapter aux caractéristiques d'aspect de l'architecture traditionnelle locale (colombage, essentage, couleur, etc.).

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.

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 le paysage, et du respect des dispositions suivantes.

#### **MATERIAUX :**

Les matériaux de construction utilisés (y compris les enduits) doivent présenter des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge :

- Le bois gris ou brun foncé,
- L'ardoise,
- La terre cuite rouge,
- Le torchis ocre,
- La pierre de pays.

Les colombages, les menuiseries et les huisseries pourront être colorés.

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 ou un parement, dont la couleur reprend les couleurs des matériaux traditionnels (précédemment énumérés).

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 ».

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

#### Matériaux de toiture :

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions avoisinantes.

Les constructions seront recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles, ou de tout matériaux d'aspect similaire.

Sont de plus autorisées :

- Les plaques de couleur ardoise pour la couverture des hangars recevant des activités économiques ;
- L'emploi de châssis de toit ou de panneaux solaires ;
- Le zinc pré-patiné et le cuivre ;
- les toitures végétalisées ;

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

#### VOLUMETRIES :

##### Formes des toitures :

Les toitures des habitations seront principalement composées de deux pans appuyés sur le même faitage, dont la pente sera supérieure à 45°. Les pans déborderont des maçonneries d'au moins 0,30m.

Toute toiture-terrasse sera végétalisée.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension d'une construction existante dont la toiture ne respecterait pas les dispositions précédentes, ou à l'accolement contre une telle construction.

##### Ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Pour les constructions faisant référence à un type traditionnel (construction en colombages ou pavillon de briques ou de pierres) : les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade.

Les structures de colombages en pignon pourront être vitrées.

#### IMPLANTATION DANS LE TERRAIN :

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à leur insertion dans le paysage.

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente, plus ou moins quelques degrés). 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 ; les enrochements sont autorisés. Les autres dénivelés sont gérés par des terrasses ou des murets.

Les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes ; ils sont étagés, dès que possible, pour tenir compte des pentes.

#### RENOVATION :

Le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositions architecturales de chaque construction ou lorsque celles-ci sont altérées, leur remise en état.

Les maçonneries de briques, de pierres taillées ou de silex taillés ne doivent en aucun cas être recouvertes d'un enduit ou d'une peinture claire.

Pour la réparation des maçonneries de briques, on utilisera la même couleur et le même format de brique ; l'emploi de briques flammées est interdit.

Les joints doivent être exécutés au mortier de chaux plus ou moins coloré ; les mortiers au ciment gris ou blanc sont interdits.

La modénature des constructions (corniches, bandeaux, pilastres d'angles, entourages de baies, soubassements), les colombages ainsi que les lucarnes seront conservées et restaurées ou refaites dans le même esprit.

#### CLOTURES :

Les murs existants en pierres ou briques apparentes devront être conservés et restaurés. Ils pourront être prolongés avec la même facture ; Des percements pourront y être effectués.

Les clôtures sont principalement constituées de haies bocagères ou de lisses normandes, doublées ou non de grillages. Le grillage sera rigide et de couleur verte.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie d'essences locales.

Les porches et les portails sont réalisés en bois (ou d'aspect similaire) ou en métal peint.

#### PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES:

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc.) seront maintenues. Elles pourront exceptionnellement être remplacées par des plantations équivalentes si l'état sanitaire des plantations ou la sécurité des personnes l'exigent.

En particulier, les haies bocagères sur talus, présentes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle. Celles dont l'arasement serait nécessaire pour élargir une voie ou assurer la sécurité des échanges seront replantées en retrait ; la nouvelle plantation comprendra des essences locales diversifiées et sera accompagnée des talus et fossés nécessaires au bon drainage des terrains et la continuité des écoulements d'eaux pluviales.

Les dispositions qui précèdent ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, ni, en ce qui concerne les caractéristiques volumétriques aux vérandas et sas d'entrée.

#### **Article U.12      Conditions de réalisation des aires de stationnement**

**Art. U.12**

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

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique ; il respectera les principes fixés par les ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT qui complètent le PADD.

#### **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 ou de laurier-palme sont en particulier interdites.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 20 % de la superficie totale de la parcelle ; Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m<sup>2</sup> d'unité foncière.

**Pour information :**

*Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m, elles ne dépasseront pas 2m de hauteur.  
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.)**

*Supprimé par la LOI ALUR*

**Art. U.14**

# III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE  
AU**

## Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension de quartiers d'habitations. Elle a vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités, services ou équipements, normalement liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante.

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

**Art. AU.1**

Les occupations ou utilisation du sol qui sont incompatibles, du fait de l'importance des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations agricoles ou industrielles,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes,
- Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de mobil home.

#### Sont de plus interdites :

- La réalisation de constructions sur sous-sol,
- Dans les périmètres de protection des sources Martine et Bonnet : En application de l'arrêté préfectoral qui déclare leur utilité publique, toutes occupations ou utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

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

**Art. AU.2**

#### 1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Ces secteurs seront ouverts à l'urbanisation pour des opérations d'aménagement si les réseaux existants à la périphérie de la zone (dont les réseaux d'eau potable) ont une capacité suffisante pour les desservir.

Ils le sont au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, tels qu'ils sont prévus par les ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT qui complètent le PADD : viabilisation, voirie commune, plantations, etc., et sous réserve que l'opération projetée ne compromette pas l'aménagement d'ensemble futur du secteur et qu'elle ne soit pas de nature à le renchérir.

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 dominante de la zone.

## Article AU.3 Accès et voirie

Art. AU.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 seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité.

Ainsi pour des questions de sécurité :

- Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé,
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.
- Les accès des parcelles seront réalisés de façon à permettre le stationnement d'un véhicule devant l'entrée, hors de la chaussée, en cohérence avec les principes fixés par les ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

Aucune création d'accès privatif ne sera autorisée en bordure des RD45 et RD27.

### II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles respecteront les principes d'aménagement définis par les ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT qui complètent le PADD.

Elles seront 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 seront aménagées de placettes de retournement.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile n'aura moins de 6m d'emprise.

La réalisation de chemins pédestres ou cyclables sera imposée, afin de raccorder l'opération aux chemins existants ou prévus. Ils auront une emprise minimale de 3m.

## Article AU.4 Desserte par les réseaux

Art. AU.4

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

### II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : les installations autonomes respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

*Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par le ZONAGE D'ASSAINISSEMENT en vigueur ; Une étude à la parcelle pourra permettre de préciser, suivant la nature du sol, le dispositif le plus adéquat.*

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 de rejet 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 AU.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. AU.5**

*Supprimé par la LOI ALUR*

**Article AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

**Art. AU.6**

Implantation le long des voies qui sont ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) et qui existent avant l'entrée en application du présent document :

Les constructions sont implantées à une distance de leur alignement au moins égale à 15m. Dans cette bande de recul, des annexes peuvent être cependant implantées si leur distance par rapport à l'alignement de la voie reste au moins égale à 5m.

Implantation le long des voies créées dans le cadre d'une opération d'aménagement :

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m.

Exceptions :

- L'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée lorsqu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.
- Les dispositions de cet article ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

**Art. AU.7**

Les constructions nouvelles sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4m.

Cependant, l'implantation d'abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3m est autorisée en retrait des limites séparatives.

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

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

**Art. AU.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.

**Article AU.9 Emprise au sol des constructions**

**Art. AU.9**

Néant.

**Article AU.10 Hauteur des constructions**

**Art. AU.10**

Les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits et un niveau de combles. Leur hauteur au faitage restera inférieure à 9m, 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 ni aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

**Art. AU.11**

➤ *Voir les recommandations architecturales dans le P.A.D.D.*

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 traditionnelle étrangère au Pays d'Auge est interdit. Ainsi, en particulier, les constructions de bois doivent s'adapter aux caractéristiques d'aspect de l'architecture traditionnelle locale (colombage, essentage, couleur, etc.).

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 le paysage et du respect des dispositions suivantes.

##### **MATERIAUX :**

Les matériaux de construction utilisés (y compris les enduits) doivent présenter des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge :

- Le bois gris ou brun foncé,
- L'ardoise,
- La terre cuite rouge,
- Le torchis ocre,
- La pierre de pays.

Les colombages, les menuiseries et les huisseries pourront être colorés.

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 ou un parement, dont la couleur reprend les couleurs des matériaux traditionnels (précédemment énumérés).

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 ».

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

##### **Matériaux de toiture :**

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions avoisinantes.

Les constructions seront recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles, ou de tout matériaux d'aspect similaire.

Sont de plus autorisées :

- Les plaques de couleur ardoise pour la couverture des hangars recevant des activités économiques,
- L'emploi de châssis de toit ou de panneaux solaires.
- Le zinc pré-patiné et le cuivre.
- les toitures végétalisées ;

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

## VOLUMETRIES :

### Formes des toitures :

Les toitures des habitations seront principalement composées de deux pans appuyés sur le même faitage, dont la pente sera supérieure à 45°. Les pans déborderont des maçonneries d'au moins 0,30m.

Toute toiture-terrasse sera végétalisée.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension d'une construction existante dont la toiture ne respecterait pas les dispositions précédentes, ou à l'accolement contre une telle construction.

### Ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Pour les constructions faisant référence à un type traditionnel (construction en colombages ou pavillon de briques ou de pierres) : les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade.

Les structures de colombages en pignon pourront être vitrées.

## IMPLANTATION DANS LE TERRAIN :

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à leur insertion dans le paysage.

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente, plus ou moins quelques degrés). 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 ; les enrochements sont autorisés. Les autres dénivelés sont gérés par des terrasses ou des murets.

Les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes ; ils sont étagés, dès que possible, pour tenir compte des pentes.

## CLOTURES :

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les clôtures sur rue seront définies et d'un type identique sur l'ensemble des parcelles.

Les clôtures sont principalement constituées de haies bocagères ou de lisses normandes, doublées ou non de grillages. Le grillage sera rigide et de couleur verte.

Les ouvrages de maçonnerie sont seulement autorisés dans la zone d'accès à la parcelle. Les porches et les portails sont réalisés en bois (ou d'aspect similaire) ou en métal peint.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie d'essences locales.

## PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES :

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc.) seront maintenues. Elles pourront exceptionnellement être remplacées par des plantations équivalentes si l'état sanitaire des plantations ou la sécurité des personnes l'exigent.

En particulier, les haies bocagères sur talus, présentes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle. Celles dont l'arasement serait nécessaire pour élargir une voie ou assurer la sécurité des échanges, seront replantées en retrait ; la nouvelle plantation comprendra des essences locales diversifiées et sera accompagnée des talus et fossés nécessaires au bon drainage des terrains et la continuité des écoulements d'eaux pluviales.

Les dispositions qui précèdent ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, ni, en ce qui concerne les caractéristiques volumétriques aux vérandas et sas d'entrée.

## **Article AU.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

**Art. AU.12**

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

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique ; il respectera les principes fixés par les ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT qui complètent le PADD.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement ; elles seront aménagées sur le devant de la parcelle et resteront non-closes.

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

**Art. AU.13**

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. En particulier, les haies de conifères ou de laurier-palme sont interdites.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.

Toute aire de stationnement doit être planté au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 50% de la superficie totale de l'unité foncière ; Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m<sup>2</sup> d'unité foncière.

Les parcelles recevant une autre occupation comprendront un espace vert planté au moins égal à 20 % de la superficie totale de l'unité foncière ; Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m<sup>2</sup> d'unité foncière.

Les lotissements comprendront une surface plantée au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges ; ils seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Pour être décomptés :

- Ils ne devront pas avoir une superficie inférieure à 25m<sup>2</sup> ou moins de 2m de largeur.
- Ils ne comprendront ni les voies vertes prévues, ni aire de stationnement, ni bassin de rétention des eaux pluviales, à l'exception des ouvrages qui par leur paysagement (noues plantées...) font partie intégrante des espaces verts.

### ***Pour information :***

*Les haies taillées sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m, elles ne dépasseront pas 2m de hauteur*

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

**Art. AU.14**

*Supprimé par la LOI ALUR*

# III - 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, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, ou nécessaires aux équipements et aux services d'intérêt général.

### 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 A2.
- Tout changement de destination au profit d'occupations autres que celles liées et nécessaires à l'activité agricole et à l'habitat,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non,
- Tout abris en matériaux de fortune,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois,
- La réalisation de construction sur sous-sol,

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

Art. A.2

Sont autorisés sous les réserves suivantes :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité d'un siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par l'existence de constructions agricoles.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors que du fait de leur nature ou de leur destination, ils ne sauraient être édifiés dans les autres zones, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination au profit de l'habitat, des constructions désignées sur le règlement graphique est autorisé sous réserve :
  - o *qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage,*
  - o *que la capacité des réseaux et voies existantes le permette,*
  - o *que l'état du bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement de destination.*

Dans les zones où l'on suspecte des risques d'instabilité des sols (ou/et la présence de marnières) :

La vigilance des constructeurs est appelée du fait de risques d'instabilité qui pourraient en résulter. Aussi, après avoir fait réaliser une étude qui délimitera la zone de risque, précisera la nature des risques et définira les conditions de réalisation de

tout projet dans cette zone ou à proximité de celle-ci, le constructeur prendra toutes les dispositions techniques qui s'imposent pour adapter les réalisations qu'ils projettent à celle-ci.

L'étude sera réalisée par un organisme qualité. En son absence, il sera fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

### **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.

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

### **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 nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : Les installations autonomes respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

*Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par ZONAGE D'ASSAINISSEMENT en vigueur ; Une étude à la parcelle pourra permettre de préciser, suivant la nature du sol, le dispositif le plus adéquat.*

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 nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet 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**

*Supprimé par la LOI ALUR*

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

**Art. A.6**

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

1°- Implantation le long des RD27 et RD45 : Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de leur alignement au moins égale à 50m.

2°- Implantation le long des autres voies : Les nouvelles constructions à usage agricole sont implantées à une distance de l'axe des voies recevant de la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 20m.

Les autres constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies au moins égales à 10m.

3°- Implantation le long des autres emprises publiques : Les constructions sont implantées à une distance des berges des cours d'eau au moins égale à 10m.

#### 4°- Dispositions générales

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

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

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

**Art. A.7**

#### 1°- Implantation le long des berges des cours d'eau :

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

#### 2°- Implantation le long des autres limites séparatives de propriétés :

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 4m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

3°- L'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée lorsqu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

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

### **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.

### **Article A.9            Emprise au sol des constructions**

**Art. A.9**

Néant.

### **Article A.10          Hauteur maximale des constructions**

**Art. A.10**

Néant.

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

**Art. A.11**

➤ *Voir les recommandations architecturales dans le P.A.D.D.*

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 traditionnelle étrangère au Pays d'Auge est interdit. Ainsi, en particulier, les constructions de bois doivent s'adapter aux caractéristiques d'aspect de l'architecture traditionnelle locale (colombage, essentage, couleur, etc.).

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.

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 le paysage et du respect des dispositions précédentes.

**MATERIAUX :**

Les matériaux de construction utilisés (y compris les enduits) doivent présenter des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge :

- Le bois gris ou brun foncé,
- L'ardoise,
- La terre cuite rouge,
- Le torchis ocre,
- La pierre de pays.
- 

Les colombages, les menuiseries et les huisseries pourront être colorés.

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 ou un parement, dont la couleur reprend les couleurs des matériaux traditionnels (précédemment énumérés).

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 ».

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

Matériaux de toiture :

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions avoisinantes.

Les constructions seront recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles, ou de tout matériaux d'aspect similaire.

Sont de plus autorisées :

- Les plaques de couleur ardoise pour la couverture des hangars à usage agricoles ou d'équipements d'intérêt général,
- L'emploi de châssis de toit ou de panneaux solaires.
- Le zinc pré-patiné et le cuivre.
- les toitures végétalisées ;

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

## VOLUMETRIES :

### Formes des toitures :

Les toitures des habitations seront principalement composées de deux pans appuyés sur le même faitage, dont la pente sera supérieure à 45°. Les pans déborderont des maçonneries d'au moins 0,30m.

Toute toiture-terrasse sera végétalisée.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension d'une construction existante dont la toiture ne respecterait pas les dispositions précédentes, ou à l'accolement contre une telle construction.

### Ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Pour les constructions faisant référence à un type traditionnel (construction en colombages ou pavillon de briques ou de pierres) : les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade.

Les structures de colombages en pignon pourront être vitrées.

## IMPLANTATION DANS LE TERRAIN :

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à leur insertion dans le paysage.

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente, plus ou moins quelques degrés). 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 ; les enrochements sont autorisés. Les autres dénivelés sont gérés par des terrasses ou des murets.

Les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes ; Ils sont étagés, dès que possible, pour tenir compte des pentes.

## RENOVATION :

Le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositions architecturales de chaque construction ou lorsque celles-ci sont altérées, leur remise en état.

Les maçonneries de briques, de pierres taillées ou de silex taillés ne doivent en aucun cas être recouvertes d'un enduit ou d'une peinture claire.

Pour la réparation des maçonneries de briques, on utilisera la même couleur et le même format de brique ; l'emploi de briques flammées est interdit.

Les joints doivent être exécutés au mortier de chaux plus ou moins coloré ; les mortiers au ciment gris ou blanc sont interdits.

La modénature des constructions (corniches, bandeaux, pilastres d'angles, entourages de baies, soubassements), les colombages ainsi que les lucarnes seront conservées et restaurées ou refaites dans le même esprit.

## CLOTURE :

Les murs existants en pierres ou briques apparentes devront être conservés et restaurés. Ils pourront être prolongés avec la même facture ; Des percements pourront y être effectués.

Les clôtures sont principalement constituées de haies bocagères ou de lisses normandes, doublées ou non de grillages. Le grillage sera rigide et de couleur verte.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie d'essences locales.

Les porches et les portails sont réalisés en bois (ou d'aspect similaire) ou en métal peint.

## PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES :

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc...) seront maintenues. Elles pourront exceptionnellement être remplacées par des plantations équivalentes si l'état sanitaire des plantations ou la sécurité des personnes l'exigent.

En particulier :

- Les haies bocagères sur talus, présentes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle. Celles dont l'arasement serait nécessaire pour élargir une voie ou assurer la sécurité des échanges, seront replantées en retrait ; la nouvelle plantation comprendra des essences locales diversifiées et sera accompagnée des talus et fossés nécessaires au bon drainage des terrains et la continuité des écoulements d'eaux pluviales.
- Lors de modifications des pratiques culturales (ou du périmètre des unités foncières) les haies existantes en limite des anciennes parcelles pourront être arasées sous réserve qu'un linéaire équivalent soit reconstitué à proximité ; il le sera sous la forme d'une haie bocagère sur talus, plantées d'essences locales dans les trois tailles qui compose une haie traditionnelle. Le plan de plantation sera présenté lors de la demande de défrichement.

Les dispositions qui précèdent ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, ni, en ce qui concerne les caractéristiques volumétriques aux vérandas et sas d'entrée.

#### **Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

**Art. A.12**

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

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique ; il respectera les principes fixés par les ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT qui complètent le PADD.

#### **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 ou de laurier-palme sont en particulier interdites.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.

#### **Article A.14 Densité**

**Art. A.14**

Néant.

# IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE  
N

Sont classés en Zone Naturelle et Forestière les secteurs, équipés ou non :

- 1° - Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent justifie qu'ils soient protégés du développement de l'urbanisation. Ils sont regroupés dans **un secteur Np**.
- 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 communaux, dans une perspective de développement durable, justifie la limitation du développement de l'urbanisation.  
Il y est délimité **des secteurs Nh**, de taille et de capacité d'accueil limitées, qui pourront recevoir de nouvelles constructions, dans la limite de la capacité des réseaux et voiries existantes.

***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.*

## Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. N.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les lotissements de toute nature ou groupe d'habitations,
- Les nouvelles constructions à usage industriel,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, *sauf en Nh* ou lors d'un changement de destination autorisé par l'article N2,
- Les hébergements légers de loisirs, à l'exception des aires naturelles de camping,
- Le stationnement des caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ou non,
- Les abris de fortune,
- La réalisation de constructions sur sous-sol,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessités par les équipements d'infrastructure, la lutte contre les inondations et les aménagements paysagers,
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

De plus :

- Dans les périmètres de protection des sources Martine et Bonnet : En application de l'arrêté préfectoral qui déclare leur utilité publique, sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- Dans les secteurs Np : toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par l'article N2 sont interdites,

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

Art. N.2

Dans les zones où l'on suspecte des risques d'instabilité des sols (ou/et de la présence de marnières) :

La vigilance des constructeurs est appelée du fait de risques d'instabilité qui pourraient en résulter. Aussi, après avoir fait réaliser une étude qui délimitera la zone de risque, précisera la nature des risques et définira les conditions de réalisation de tout projet dans cette zone ou à proximité de celle-ci, le constructeur prendra toutes les dispositions techniques qui s'imposent pour adapter les réalisations qu'ils projettent à celle-ci.

L'étude sera réalisée par un organisme qualité. En son absence, il sera fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

En Np, sont seulement autorisés :

- Les aménagements légers et objets mobiliers nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel et à son ouverture au public (chemins aménagés, aires de stationnement paysagers, signalisations, etc.)
- Les équipements publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages et installations qui leur sont liés qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sur le reste de la zone :

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve :

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

- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des installations agricoles classées pour la protection de l'environnement ; tout changement de destination ultérieur leur sera interdit.
- Les équipements publics ou d'intérêt général, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement de destination des bâtiments étoilés sur le règlement graphique, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il n'est pas destiné une activité dont les nuisances potentielles (bruit, trafic, odeurs, ...) seraient incompatibles avec le voisinage résidentiel, ou la préservation de l'environnement et que les travaux respectent le langage architectural et urbanistique vernaculaire du bâtiment existant et de l'ensemble dans lequel il s'insère.
- la création des annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes lors de l'approbation de la Modification N°3 du PLU, sous réserve :
  - que la distance entre ces dernières et un bâtiment à usage d'habitation implanté sur la même unité foncière, soit inférieure à 30m ; cette distance est comptée à partir du nu extérieur des murs.
  - qu'elles ne conduisent pas, en une ou plusieurs fois, à l'augmentation de l'emprise au sol existante de plus de 50m<sup>2</sup> ;
  - qu'elle ne puisse ultérieurement recevoir de nouveaux logements ;

### **En Nh, sont de plus autorisés :**

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, y compris leurs annexes ;
- Les établissements à vocation artisanale, commerciale ou de service qui ne produisent pas de nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...), incompatibles avec le voisinage résidentiel et de trafics incompatibles avec la largeur des voies.

### **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 seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité.

Ainsi pour des questions de sécurité :

- Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé,
- Les accès des parcelles seront réalisés de façon à permettre le stationnement d'un véhicule devant l'entrée, hors de la chaussée, en cohérence avec les principes fixés par les **ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT**
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

Aucune création d'accès ne sera autorisée en bordure des RD27 et RD45.

#### **II - VOIRIE :**

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

Elles seront 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.

#### **II - ASSAINISSEMENT :**

a) Eaux usées : Les installations autonomes respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

*Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par ZONAGE D'ASSAINISSEMENT en vigueur ; Une étude à la parcelle pourra permettre de préciser, suivant la nature du sol, le dispositif le plus adéquat.*

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 nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet 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 N.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. N.5**

*Supprimé par la LOI ALUR*

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

**Art. N.6**

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

### 1°- Implantation le long de la RD45 :

Dans une bande 50m comptée par rapport à l'axe de la RD45, seules sont autorisées :

- l'extension limitée d'une construction existante : Elle ne réduira pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie
- la construction de ses annexes : elles seront implantées à une distance de l'axe au moins égale à 5m.

### 2°- Implantation le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole):

- Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 15m.
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, ce recul ne s'applique que le long de la voie qui dessert la parcelle. Le long des autres voies, les constructions sont implantées à une distance de leur alignement au moins égale à 5m.
- Dans la bande de recul précédemment définie, des annexes peuvent être cependant implantées si leur distance par rapport à l'alignement de la voie reste au moins égale à 5m.

### 3°- Implantation le long des chemins :

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3m.

### 4°- Implantation le long des berges des cours d'eau :

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

### 5° - Exceptions :

- L'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée lorsqu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.
- Les dispositions de cet article ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

**Art. N.7**

### 1°- Implantation le long des berges des cours d'eau :

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

### 2°- Implantation le long des autres limites séparatives de propriété :

Si la construction ou son extension ne sont pas implantées en limite séparative de propriétés, alors elles seront implantées avec un retrait par rapport à celle-ci au moins égal à 4m.

Néanmoins :

- L'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces dispositions, est autorisée lorsqu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.
- L'implantation d'abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3m est autorisée en retrait des limites séparatives.

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

**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 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.

**Article N.9            Emprise au sol des constructions**

**Art. N.9**

Elle restera inférieure à 15% de la superficie de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

**Article N.10          Hauteur maximale des constructions**

**Art. N.10**

Les constructions (y compris les extensions) comprendront au maximum deux niveaux droits et des combles. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 9m, 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 la construction existante.

De plus, la hauteur à l'égout ou à l'acrotère des annexes des constructions à usage d'habitation restera inférieure à 4m. Elle ne pourront pas comprendre de combles aménageables.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni aux constructions à usage d'activité de grande dimension (hangar, stabulation,...) ou assimilé (manèges à chevaux,...)
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

**Art. N.11**

➤ *Voir les recommandations architecturales dans le P.A.D.D.*

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 traditionnelle étrangère au Pays d'Auge est interdit. Ainsi, en particulier, les constructions de bois doivent s'adapter aux caractéristiques d'aspect de l'architecture traditionnelle locale (colombage, essentage, couleur, etc.).

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.

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 le paysage et du respect des dispositions suivantes.

#### MATERIAUX :

Les matériaux de construction utilisés (y compris les enduits) doivent présenter des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge :

- Le bois gris ou brun foncé,
- L'ardoise,
- La terre cuite rouge,
- Le torchis ocre,
- La pierre de pays.

Les colombages, les menuiseries et les huisseries pourront être colorés.

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 ou un parement, dont la couleur reprend les couleurs des matériaux traditionnels (précédemment énumérés).

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 ».

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

#### Matériaux de toiture :

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions avoisinantes.

Les constructions seront recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles, ou de tout matériaux d'aspect proche.

Sont de plus autorisées :

- Les plaques de couleur ardoise pour la couverture des hangars à usage d'activités,
- L'emploi de châssis de toit ou de panneaux solaires.
- Le zinc pré-patiné et le cuivre.
- les toitures végétalisées ;

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

#### VOLUMETRIES :

##### Formes des toitures :

Les toitures des habitations seront principalement composées de deux pans appuyés sur le même faitage, dont la pente sera supérieure à 45°. Les pans déborderont des maçonneries d'au moins 0,30m.

Toute toiture-terrasse sera végétalisée.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension d'une construction existante dont la toiture ne respecterait pas les dispositions précédentes, ou à l'accolement contre une telle construction.

##### Ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Pour les constructions faisant référence à un type traditionnel (construction en colombages ou pavillon de briques ou de pierres) : les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade.

Les structures de colombages en pignon pourront être vitrées.

#### IMPLANTATION DANS LE TERRAIN :

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à leur insertion dans le paysage.

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente, plus ou moins quelques degrés). 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 ; les enrochements sont autorisés. Les autres dénivelés sont gérés par des terrasses ou des murets.

Les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes ; Ils sont étagés, dès que possible, pour tenir compte des pentes.

#### RENOVATION :

Le principe qui doit guider les travaux d'extension et de restauration est celui de la préservation des dispositions architecturales de chaque construction ou lorsque celles-ci sont altérées, leur remise en état.

Les maçonneries de briques, de pierres taillées ou de silex taillés ne doivent en aucun cas être recouvertes d'un enduit ou d'une peinture claire.

Pour la réparation des maçonneries de briques, on utilisera la même couleur et le même format de brique ; l'emploi de briques flammées est interdit.

Les joints doivent être exécutés au mortier de chaux plus ou moins coloré ; les mortiers au ciment gris ou blanc sont interdits.

La modénature des constructions (corniches, bandeaux, pilastres d'angles, entourages de baies, soubassements), les colombages ainsi que les lucarnes seront conservées et restaurées ou refaites dans le même esprit.

#### CLOTURES :

Les clôtures sont principalement constituées de haies bocagères ou de lisses normandes, doublées ou non de grillages. Le grillage sera rigide et de couleur verte.

Les ouvrages de maçonnerie sont seulement autorisés dans la zone d'accès à la parcelle. Les porches et les portails sont réalisés en bois (ou d'aspect similaire) ou en métal peint.

Cependant, les murs existants en pierres ou briques apparentes devront être conservés et restaurés. Ils pourront être prolongés avec la même facture ; Des percements pourront y être effectués.

#### PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES OU CLASSEES :

Les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc.) seront maintenues. Elles pourront exceptionnellement être remplacées par des plantations équivalentes si l'état sanitaire des plantations ou la sécurité des personnes l'exigent.

En particulier :

- Les haies bocagères sur talus, présentes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle. Celles dont l'arasement serait nécessaire pour élargir une voie ou assurer la sécurité des échanges, seront replantées en retrait ; la nouvelle plantation comprendra des essences locales diversifiées et sera accompagnée des talus et fossés nécessaires au bon drainage des terrains et la continuité des écoulements d'eaux pluviales.
- Lors de modifications des pratiques culturales (ou du périmètre des unités foncières) les haies existantes en limite des anciennes parcelles pourront être arasées sous réserve qu'un linéaire équivalent soit reconstitué ; il le sera sous la forme d'une haie bocagère sur talus, plantées d'essences locales dans les trois tailles qui compose une haie traditionnelle. *Le plan de plantation sera présenté lors de la demande de défrichement.*

Les dispositions qui précèdent ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, ni, en ce qui concerne les caractéristiques volumétriques aux vérandas et sas d'entrée.

## 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.

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique ; il respectera les principes fixés par les ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT qui complètent le PADD.

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

Art. N.13

Les clôtures grillagées sont obligatoirement doublées de haies.

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. En particulier, les haies de conifères ou de laurier-palme sont interdites.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.

Toute aire de stationnement doit être planté au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 50% de la superficie totale de l'unité foncière ; Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m<sup>2</sup> d'unité foncière.

### **Pour information :**

*Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m, elles ne dépasseront pas de 2m de hauteur.*

*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 N.14 Densité

Art. N.14

Pour les constructions à usage d'habitation :

- En Nh : elle restera inférieure à 0,3
- Sur le reste de la zone : elle restera inférieure à 0,15