

**Communauté de Communes de Cambremer**  
**EPCI de la RD16 - Phase 1**  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

P.L.U. EPCI DE LA RD 16 - Phase I : communes de Auvillars, Bonnebosq, Beaufour-Druval, Drubec, Formentin, Léaupartie, Le Fournet, Notre Dame d'Estrées-Corbon, Repentigny, Valsemé, Victot-Pontfol

**PLU approuvé le ..... 31.10 /2003**

Modification n° 1 .....	23.01 /2007
Modification n° 2 .....	13.01 /2012
Modification n° 3 .....	07.01 /2013
Révision simplifiée n°1 .....	07.01 /2013
Modification n° 4 .....	28.04 /2014
Modification n° 5 .....	15.02 /2016

**P.L.U. - Modification n°6 (procédure simplifiée)**  
**APPROBATION**

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil communautaire  
en date du : **11 décembre 2017**

LE PRÉSIDENT  
Monsieur Xavier CHARLES

**3a - RÉGLEMENT**

# I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

## ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire des communes suivantes :

AUVILLARS	LÉAUPARTIE	VALSEMÉ
BONNEBOSQ	LE FOURNET	VICTOT-PONTFOL
BEAUFOUR-DRUVAL	NOTRE-DAME-D'ESTRÉES-	
DRUBEC	CORBON	
FORMENTIN	REPENTIGNY	

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

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

*Les articles applicables à partir de la modification N°4 du PLU sont reportés en annexes pour information*

## ARTICLE 3 : Rappel de dispositions particulières applicables sur le territoire intercommunal

### CONSTRUCTIONS REMARQUABLES :

La démolition des monuments ou ensembles remarquables repérés aux documents graphiques et listés dans le rapport de présentation, au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte de Bâtiments de France.

### 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 de l'arrêté préfectoral du 6 juillet 1999, qui institue le classement applicable aux infrastructures terrestres dans CALVADOS. Les secteurs concernés sont reportés pour indication sur les documents graphiques.

### DE PLUS :

- LES DEMOLITIONS SOUMISES A AUTORISATION le sont, dans les conditions définies à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme,
- LES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme,
- LES DEFRICHEMENTS sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier ; Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 4 : Division du territoire en zone**

Le territoire communal est divisé en :

ZONES URBAINES : elles sont repérées par un sigle commençant par la lettre "U". On distingue une zone U à vocation résidentielle dominante, divisée en trois secteurs 1U, 2U et 3U en fonction de l'implantation des constructions sur leur parcelle et une zone UE à vocation d'activités.

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

On distingue des zones ouvertes à l'urbanisation parce que desservies, le nom de la zone est précédé d'un « 1 » et des zones réservées pour le développement à moyen et long terme : le nom de la zone est précédé d'un « 2 ».

Un indice « e » désigne les secteurs réservés aux activités économiques, un indice « t » désigne ceux réservés à l'hébergement touristique, un indice "h" désigne ceux réservés à une résidence équestre.

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". On distingue les secteurs Np («p», comme protection), Na («a» comme autoroute, Nh («h» comme hameau) et Nr (« r »comme réimplantation).

Sont repérés sur les documents graphiques :

- Les emplacements réservés ; ils sont répertoriés dans le rapport de présentation.
- Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1, ainsi que les plantations à créer ; leur composition est précisée si nécessaire à l'article 13 de chacune des zones.
- Les zones inondables,
- Les marnières connues,
- Les zones « de bruit » dans lesquelles les constructions sont soumises à des normes d'isolement acoustique telles qu'elles sont définies par l'arrêté préfectoral en date du 6 juillet 1999.
- Les périmètres de protections de forage.

#### **ARTICLE 5 : 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard (sauf dispositions particulières du règlement).

#### **ARTICLE 6 : GLOSSAIRE :**

##### **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 100m<sup>2</sup>, et dont la hauteur ou la profondeur excède 2m.

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

**Annexe** Construction 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 :

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que caves, abris de jardin ;  
Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.

- dans le cas d'une entreprise : un hangar secondaire, une remise, ...

- dans le cas d'une grande propriété à usage résidentiel : un logement de gardien, ...

**Appentis** : Toit en auvent ou petit bâtiment à une seule pente adossé à un mur ou à une construction existante.

**Architecture contemporaine :**

Sont ainsi désignées les constructions issues d'une démarche de création architecturale. Le recours à l'avis d'un expert : l'Architecte des Bâtiments de France, Architectes du CAUE, etc..., pourra être requis 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.

**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'enclore un espace.

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

**C.O.S.** : art R123.10 et suivants du code de l'urbanisme

Le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptible d'être construit par mètre carré de sol.

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

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

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

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

**Emprises publiques** : Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains, ainsi que les voies de chemin de fer, les cours d'eau et canaux, les rivages, les jardins publics...

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

**Existant(e)** : qui a été autorisé antérieurement à la date d'approbation du PLU ;

**Extension :** ajout à une construction existante, inférieure à 100 % de la S.H.O.N. existante à la date d'approbation du PLU. Cependant pour les constructions de très petite taille, l'extension sera possible jusqu'à concurrence d'une SHON totale au maximum égale à 150m<sup>2</sup>.

**Extension limitée:** inférieure à 60 % de la S.H.O.N. existante à la date d'approbation du PLU

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

**Hauteur :**

Expression en nombre de niveaux :

On désigne par "niveau" toute différence de hauteur supérieure à 1,80m entre deux planchers superposés.

Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau.

Le ou les sous-sols ne sont pas comptés si leur niveau supérieur reste à moins de 0,60m du niveau le plus haut du sol naturel sous l'emprise de la construction ; le sol naturel étant celui qui existait avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements nécessaires à la réalisation de la construction.

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

**Limite latérale :** Ligne qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens.

**Limite de fond de parcelle :** Ligne qui joint chacune des limites latérales en un point.

**Limites séparatives :** Limites séparatives latérales et limites de fond de parcelle.

**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

**Retrait :**

Distance entre l'alignement de la voie et la façade de la construction

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

- 1° *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5° *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° *Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*

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

**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.

**Terrain ou unité foncière :**

bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

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

## **II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES**

# ZONE U

## Caractère de la zone

La zone U regroupe des terrains urbanisés et desservis ; elle a vocation à recevoir de l'habitat et toute activité ou équipement, normalement lié et compatible avec cette vocation résidentielle dominante. Elle se divise en trois secteurs, de densité différente :

1°) Le secteur 1U correspond à la partie ancienne du village de BONNEBOSQ et au village de BEAUFOUR, dont on souhaite préserver la structure urbaine ; ils sont essentiellement formés de maisons mitoyennes implantées à l'alignement des voies principales.

2°) Le secteur 2U regroupe des villages, des hameaux ou les quartiers pavillonnaires récents de BONNEBOSQ, où l'essentiel des constructions est implanté en retrait des voies et des limites séparatives.

3°) Le secteur 3U correspond à des secteurs d'habitat diffus, où les équipements et les réseaux permettent de nouvelles constructions ; Le règlement vise à en préserver le caractère et à favoriser l'intégration dans le paysage des constructions à venir.

## Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Art. U.1

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

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

Sont de plus interdits, les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Art. U.2

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

Les abris de jardin visés à l'article U7 ne pourront faire l'objet ni d'extension ni de changement de destination.

## Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### 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.

La division d'un terrain ne pourra pas avoir pour effet la réalisation de plus d'une voie d'accès à une parcelle située à l'arrière d'une parcelle sur voie. Au-delà, la création d'une voie propre à la desserte de l'ensemble des parcelles situées à l'arrière de la première est requise.

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

Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils respecteront en cela les principes d'aménagement fixés dans le PADD. Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé afin de limiter la création d'accès sur les voies pour des questions de sécurité.

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

#### II- VOIRIE :

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

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

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 ou installation nécessitant une alimentation en eau.

#### II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT :

- Dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.
- Dans les zones d'assainissement non-collectif : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par le SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT en vigueur.*

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

déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

### III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

#### **Article U.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. U.5**

*Supprimé par la Loi ALUR*

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

**Art. U.6**

Les constructions respecteront les marges de recul portées au plan de zonage. En l'absence d'indications, les dispositions suivantes s'appliquent :

##### 1°- En secteur 1U :

Les constructions prolongeront, à l'alignement (ou en retrait de l'alignement) le front bâti existant. Des retraits partiels sont autorisés :

- s'ils sont motivés par des nécessités techniques ou de sécurité des échanges et sous réserve qu'ils servent la qualité architecturale de l'ensemble,
- pour permettre la réalisation d'espace collectif devant des constructions publiques.

##### 2°- En secteur 2U et 3U :

- a) Une nouvelle construction à usage d'habitation, de bureau, de service ou d'hébergement est implantée à une distance de l'alignement de la voie qui la dessert au moins égale à :
- 10 m en secteur 2U
  - 20 m en secteur 3U

Elle est implantée à une distance de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5m.

Ses annexes sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, au moins égale à 5m et à une distance de leur axe au moins égale à 8m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- o à la création d'une unité de voisinage (telle qu'elles sont définies dans le PADD), dans ce cas : les constructions sont implantées à une distance des voies ouvertes à la circulation automobile, existantes avant division, au moins égale à 5m ; il n'est pas fixé de règle de recul le long de la voie de desserte interne à l'opération.

- b) Les autres constructions sont implantées, le long des voies ouvertes à la circulation automobile, à une distance de l'alignement au moins égale à 5m et à une distance de l'axe au moins égale à 8m.

##### 3°- Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni au changement de destination ou à l'extension d'une construction existante,
- ni à l'arrière d'un front bâti.
- ni aux équipements d'infrastructure ou 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**

### 1° - En secteur 1U :

Les constructions sont implantées en limite séparative latérale de propriétés. Elles peuvent être implantées en retrait de l'une d'elles (dès lors que le retrait est au moins égal à 3m) pour créer un accès ou une cour.

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

Les constructions sont implantées soit en limite de fond de parcelle soit à une distance de celles-ci au moins égale à 3m.

### 2° - En secteurs 2U ou 3U :

Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Néanmoins, l'implantation en limite séparative de propriétés est autorisée :

- pour toute construction, le long des limites séparatives de propriétés créées à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation, dès lors que cette implantation est prévue par le plan de composition du lotissement ou le plan-masse du groupe d'habitation.
- pour permettre la construction d'annexes dont la hauteur en limite séparative de propriétés reste inférieure à 3m ; cette hauteur maximale est portée à 5m lorsqu'elles sont contiguës à la limite séparative de propriétés par un pignon.
- pour permettre l'extension d'une construction existante implantée en limite séparative de propriétés.

### 3° - Sur l'ensemble de la zone :

Est de plus autorisée,

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

4°- Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements publics, équipements d'infrastructure, ou 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 unité foncière doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales.

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

## Article U.9 Emprise au sol des constructions

Art. U.9

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation restera inférieure à :

- 35% de la superficie de l'unité foncière. en secteur 2U ;
- 20% de la superficie de l'unité foncière. en secteur 3U ;

## Article U.10 Hauteur des constructions

Art. U.10

### 1°- En secteur 1U

La hauteur de la façade d'une construction réalisée dans la continuité d'un front bâti sera comprise entre la hauteur de la façade la plus élevée et la hauteur de la façade la plus basse, des bâtiments contigus. Une tolérance d'1,5m est accordée pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages.

### 2°- En secteurs 2U ou 3U :

La hauteur au faitage des nouvelles constructions restera inférieure à 11m. Elle est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction. Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

3°- Sur l'ensemble de la zone : Les sous-sols et niveaux semi-enterrés seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, aux conditions d'écoulement des eaux pluviales ou à la proximité de la nappe phréatique.

Ils seront desservis par des rampes de pente inférieure à 15 %.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## Article U.11 Aspect extérieur

Art. U.11

### 1°- Esthétique générale

→ Consulter les recommandations architecturales dans le PADD

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures, etc...), celles-ci 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. En particulier, la réalisation de chalet de bois faisant référence aux chalets montagnards (emploi de bois clair vernis, volet à écharpe obliques, etc...) est interdite.

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

Les abris de jardins de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur, ne sont pas soumis aux règles qui suivent sous réserve que leur aspect extérieur (couleurs sombres / aspect bois naturel ou brut, ...) permette une bonne insertion dans la végétation des jardins.

### Matériaux :

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

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

Les colombages 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 soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur respectera les indications précédentes.

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 ».

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

#### Matériaux de toiture

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

Est de plus autorisé :

- l'emploi du chaume, du cuivre ou du zinc,
- les plaques de couleur ardoise pour la couverture des hangars à usage d'activités
- les toitures terrasse végétalisées ainsi que les matériaux et équipements répondant à des objectifs environnementaux,

Les annexes des constructions à usage d'habitation (à l'exception des abris de jardin dès lors que leur toiture s'insère harmonieusement dans paysage du jardin) seront recouvertes avec des matériaux d'aspect similaire à ceux employés pour la construction principale.

#### 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 l'insertion dans le paysage des constructions.

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente). 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 4. Les dénivelés sont gérés par des terrasses et des murets. Les excavations ou plates-formes importantes sont interdites.

Ainsi :

- le niveau supérieur du plancher, qui surmonte un sous-sol enterré ou partiellement enterré ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,60 m.
- de même le niveau supérieur d'une terrasse ne peut excéder le niveau le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 1,50 m.

#### Clôture :

*En secteur 1U :*

Les murs en brique ou pierres apparentes sont prolongés et restaurés.

Sur voie : La réalisation de clôture pleine est autorisée, de préférence en brique ou pierre apparente, pour prolonger le front bâti existant.

En limite avec l'espace naturel, les clôtures sont constituées de haies bocagères ou de lisses normandes, doublées ou non de grillages.

*En secteur 2U ou 3U :*

Les clôtures sont constituées de haies bocagères ou de lisses normandes, doublées ou non de grillages.

Les ouvrages de maçonnerie sont seulement autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle.

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

## **2°- Dispositions architecturales supplémentaires spécifiques aux :**

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

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

Pour faciliter leur insertion dans le paysage :

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

### **AUTRES CONSTRUCTIONS**

#### Type 1 : Maison ou dépendance auvergnonne à colombages

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

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

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

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

#### Type 2 : Pavillon bourgeois du XIXème siècle (en brique) :

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

- Elles présenteront un rez-de-chaussée et un étage plein,
- Les ouvertures de la façade principale seront composées de façon symétrique et axée,
- Elles présenteront des toitures à pans symétriques deux à deux : à la Mansart, à 4 pans ou à deux pans (s'ils ont une pente au moins égale à 35°) ; Cette disposition ne s'applique pas aux toitures des extensions (dont les vérandas) ou appentis.

- Les encadrements de fenêtre seront soulignés par des appareillages de briques, de pierres ou par un enduit qui contraste avec celui de la façade.
- Les allèges de fenêtres seront basses et surmontées de garde-corps.

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

Un soin particulier sera apporté à la réalisation des extensions, afin qu'elles ne dénaturent pas la composition symétrique de la construction principale, lorsqu'elle existe.

#### Type 3 : Villa ou construction d'Architecture Contemporaine

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

Leur intégration dans le paysage de cette partie du Pays d'Auge sera assurée grâce à l'emploi des matériaux traditionnels : pans de bois, brique, ardoise, tuile, essentage de bois, zinc, et de tout matériau dont la couleur est similaire (pour les matériaux dominants visuellement) ou harmonieuse avec la couleur des matériaux traditionnels. Ils pourront être mis en valeur dans des projets architecturaux sans référence à l'architecture vernaculaire ainsi est autorisé :

- L'emploi de béton architectonique,
- La réalisation de toiture plate ou courbe.

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

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

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

### **Article U.12 Stationnement**

**Art. U.12**

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

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

### **Article U.13 Espaces libres et plantations**

**Art. U.13**

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

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

Les haies seront constituées d'essences locales ; la plantation de clôtures de thuyas (ou essences assimilées) est interdite. Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales.

Les accès créés ou remaniés respecteront les principes d'aménagement paysagers fixés dans le PADD.

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

En secteurs 2U et 3U :

- les parcelles seront largement plantées ; elles recevront des arbres de hautes tiges ou des arbres fruitiers.
- Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel où toute propriété déjà close par des haies seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.

### **Section 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

**Art. U.14**

Néant.

# ZONE UE

## Caractère de la zone

La zone UE regroupe les secteurs urbanisés et desservis réservés aux activités économiques agricoles, artisanales, commerciales ou industrielles, ainsi qu'aux équipements publics ou nécessaires aux services d'intérêt général.

Elle comprend un secteur UEa où la hauteur des constructions n'est pas limitée.

## Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Art. UE.1

Les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues par le caractère de la zone sont interdites et en particulier:

- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non.

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

Art. UE.2

La construction de logements est autorisée s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.

## Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UE.3 Accès et voirie

Art. UE.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.

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

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

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

En particulier aucun accès direct des parcelles ne sera autorisé sur la RD16.

## II - VOIRIE :

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

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

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 UE.4 Desserte par les réseaux**

**Art. UE.4**

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

## II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT :

- Dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.
- Dans les zones d'assainissement non-collectif : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par le SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT en vigueur.*

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales :

(dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) *"tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.*

*L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux. "*

c) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

## III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

### **Article UE.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. UE.5**

Néant

## **Article UE.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

**Art. UE.6**

Les constructions respecteront les marges de recul portées au plan de zonage.

En l'absence d'indications, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Le long de la RD16 : les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 20m.
- Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m ;

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

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

**Art. UE.7**

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

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

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

**Art. UE.8**

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m.

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

**Art. UE.9**

Néant.

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

**Art. UE.10**

En UEa : Néant

Sur le reste de la zone : La hauteur des constructions à l'égout ou à l'acrotère (dans le cas de construction à toiture terrasse) est limitée à 8m, et à 10m au faitage. Un dépassement de cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise.

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

## **Article UE.11 Aspect extérieur**

**Art. UE.11**

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux assurant une bonne intégration dans le paysage environnant.

Les façades, les soubassements, murs de soutènement ou murs de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (comme le bardage métallique ou le bardage de bois naturel) doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. Les changements de teinte de bardage doivent correspondre à des changements de volumétrie.

Lorsque sur une parcelle, les constructions sont voisines d'une habitation, alors elles présentent des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs).

Pour faciliter leur insertion dans le paysage :

- Les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes ; Ils sont étagés, dès que possible, pour tenir compte des pentes,
- Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

Les toitures avec combles seront de couleur ardoise.

*CLÔTURES : Ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles*

1° - sur rue : des clôtures grillagées ou de lisses normandes pourront doubler les haies bocagères d'essences locales ou les alignements d'arbres de hautes tiges ; les ouvrages de maçonneries sont seulement autorisées pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle.

2° - en limite séparative :

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales doublées ou non de lisses normandes ou de grillage.

#### **Article UE.12      Stationnement**

**Art. UE.12**

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

#### **Article UE.13      Espaces libres et plantations**

**Art. UE.13**

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies seront plantées d'essences locales ; la plantation de haies de thuyas sur rue est interdite.

Sur DRUBEC, les plantations à créer en bordure de la RD16 seront constituées d'un alignement d'arbres de haute tige (à raison d'un tous les 10m +/-1m pour la gestion des intervalles) doublée d'une haie basse taillée, ou d'une haie bocagère haute sur talus.

### **Section 3 -      POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UE.14      Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**Art. UE.14**

Néant.

### **Caractère de la zone**

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

Le règlement des secteurs 1AUe et 1AUh (et leurs sous-secteurs) est séparé et suit celui-ci.

## **Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

**Art. 1AU.1**

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

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

Sont de plus interdits, les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

**Art. 1AU.2**

#### **1) CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :**

Son aménagement respectera les principes définis dans le P.A. D.D., en particulier en ce qui concerne les accès et la desserte interne.

Cette urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, sous réserve qu'elle ne soit pas de nature à compromettre l'aménagement ultérieur de la zone ou à le renchérir.

Pour la zone située à Corbon, en bordure du Carrefour Saint Jean : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement couvrant l'ensemble du secteur.

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

3) Les abris de jardin visés à l'article 1AU7 ne pourront faire l'objet ni d'extension ni de changement de destination.

## Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 1AU.3 Accès et voirie

Art. 1AU.3

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.

La division d'un terrain ne pourra pas avoir pour effet la réalisation de plus d'une voie d'accès à une parcelle située à l'arrière d'une parcelle sur voie. Au-delà, la création d'une voie propre à la desserte de l'ensemble des parcelles situées à l'arrière de la première est requise.

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

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

#### II- VOIRIE :

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

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

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.

Lors de la réalisation d'un groupe d'habitation ou d'un lotissement, la réalisation de cheminements piétons et cyclistes pourra être imposée afin de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus. Ils auront une emprise minimale de 3 m.

### Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AU.4

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

#### II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT :

- Dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.
- Dans les zones d'assainissement non-collectif : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par le SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT en vigueur.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

### III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

#### **Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. 1AU.5**

*Supprimé par la Loi ALUR*

#### **Article 1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

**Art. 1AU.6**

Les constructions respecteront les marges de recul portées au plan de zonage.

En l'absence d'indications, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Les nouvelles constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, qui existent avant l'urbanisation, au moins égale à 5m.
- Il n'est pas fixé de règles le long des voies à créer.

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

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

**Art. 1AU.7**

Les constructions nouvelles sont implantées en limite séparative de propriétés ou à une distance de celle-ci au moins égale à 4m.

L'implantation des 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 de propriétés.

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

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

**Art. 1AU.8**

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 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. Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

#### **Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions**

**Art. 1AU.9**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation restera inférieure à 35% de la superficie de l'unité foncière.

## Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

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

Les sous-sols et niveaux semi-enterrés seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, aux conditions d'écoulement des eaux pluviales ou à la proximité de la nappe phréatique.

Ils seront desservis par des rampes de pente inférieure à 15 %.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## Article 1AU.11 Aspect extérieur

Art. 1AU.11

### 1°- Esthétique générale

→ Consulter les recommandations architecturales dans le PADD

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures, etc.), celles-ci 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. En particulier, la réalisation de chalet de bois faisant référence aux chalets montagnards (emploi de bois clair vernis, volet à écharpe obliques, etc.) est interdite.

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

#### Matériaux :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge : le bois (en structure ou en bardage) gris ou brun foncé, l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate), le torchis ocre ou blanc cassé, la pierre de Caen.

Les colombages 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 soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur respectera les indications précédentes.

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 ».

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

Les abris de jardins de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur, ne sont pas soumis aux règles qui suivent sous réserve que leur aspect extérieur (couleurs sombres / aspect bois naturel ou brut, ...) permette une bonne insertion dans la végétation des jardins.

### Matériaux de toiture

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

Est de plus autorisé :

- l'emploi du chaume, du cuivre ou du zinc,
- les plaques de couleur ardoise pour la couverture des hangars à usage d'activités
- les toitures terrasse végétalisées ainsi que les matériaux et équipements répondant à des objectifs environnementaux,

Les annexes des constructions à usage d'habitation (à l'exception des abris de jardin dès lors que leur toiture s'insère harmonieusement dans le paysage du jardin) seront recouvertes avec des matériaux d'aspect similaire à ceux employés pour la construction principale.

### 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 l'insertion dans le paysage des constructions.

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente). 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 4. Les dénivelés sont gérés par des terrasses et des murets. Les excavations ou plates-formes importantes sont interdites.

Ainsi :

- le niveau supérieur du plancher, qui surmonte un sous-sol enterré ou partiellement enterré ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,60 m.
- de même le niveau supérieur d'une terrasse ne peut excéder le niveau le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 1,50 m.

### Clôture :

Les murs en brique ou pierres apparentes sont prolongés et restaurés.

Les clôtures sont constituées de haies bocagères ou de lisses normandes, doublées ou non de grillages.

Les ouvrages de maçonnerie sont seulement autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle (voir PADD)

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

## **2°- Dispositions architecturales supplémentaires spécifiques aux :**

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

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

Pour faciliter leur insertion dans le paysage :

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

## AUTRES CONSTRUCTIONS

### Type 1 : Maison ou dépendance augeronne à colombages

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

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

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

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

### Type 2 : Pavillon bourgeois du XIXème siècle (en brique) :

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

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

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

Un soin particulier sera apporté à la réalisation des extensions, afin qu'elles ne dénaturent pas la composition symétrique de la construction principale, lorsqu'elle existe.

### Type 3 : Villa ou construction d'Architecture Contemporaine

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

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

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

- L'emploi de béton architectonique est de plus autorisé.
- La réalisation de toiture plate ou courbe est autorisée.

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

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

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

#### **Article 1AU.12 Stationnement**

**Art. 1AU.12**

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

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

#### **Article 1AU.13 Espaces libres et plantations**

**Art. 1AU.13**

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

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

Les haies seront constituées d'essences locales ; la plantation de clôtures de thuyas (ou essences assimilées) est interdite. Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales.

Les accès créés ou remaniés respecteront les principes d'aménagement paysagers fixés dans le PADD.

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

Les parcelles seront largement plantées ; elles recevront des arbres de hautes tiges ou des arbres fruitiers.

### **Section 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

**Art. 1AU.14**

*Supprimé par la Loi ALUR*

### **Caractère de la zone**

La zone 1AUe regroupe des secteurs naturels destinés à l'accueil d'entreprises à vocation artisanale, commerciale, industrielle, agricole, de bureaux ou d'entrepôts, ainsi qu'à des équipements publics ou d'intérêt général.

## **Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1AUe.1 Occupations ou utilisations du sol interdites**

**Art. 1AUe.1**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues par le caractère de la zone sont interdites et en particulier:

- La réalisation de maisons individuelles,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés, en dehors de secteurs spécifiquement aménagés à cet effet, par des entreprises habilitées à ces activités,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Tout hébergement léger de loisirs.

### **Article 1AUe.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Art. 1AUe.2**

#### **1°- CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :**

L'aménagement de la zone respectera les orientations particulières d'aménagement qui complètent le P.A.D.D.

Elle sera urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone et sous réserve que l'urbanisation projetée ne soit pas de nature à compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone ou à le renchérir.

2°- La construction de logements est autorisée s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.

## **Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUe.3 Accès et voirie**

**Art. 1AUe.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 5m.

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

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

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

En particulier aucun accès direct des parcelles ne sera autorisé sur la RD45.

## II - VOIRIE :

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

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

Les voies en impasse seront aménagées par des placettes qui permettront le retournement des véhicules qui fréquentent la zone.

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 1AUe.4 Desserte par les réseaux**

### **Art. 1AUe.4**

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

## II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT :

- Dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.
- Dans les zones d'assainissement non-collectif : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par le SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT en vigueur.*

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : (dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) elles prévoient que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

c) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

## III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

#### **Article 1AUe.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. 1AUe.5**

Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis (du fait de la réalisation d'une nouvelle construction ou du changement de destination d'une construction existante), le pétitionnaire devra, en fonction de l'établissement projeté justifier qu'il dispose d'une unité foncière suffisante, pour en permettre la réalisation.

#### **Article 1AUe.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

**Art. 1AUe.6**

Le long de la RD45 : les constructions seront implantées suivant l'alignement porté au plan (qui correspond dorénavant à la limite de propriété) ou en retrait de celui-ci.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile : les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m

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

#### **Article 1AUe.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

**Art. 1AUe.7**

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 5m, sauf le long de la nouvelle limite séparative parallèle à la RD45 où elles respecteront les dispositions de l'article 1AUe.6.

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

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

**Art. 1AUe.8**

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux.

#### **Article 1AUe.9 Emprise au sol des constructions**

**Art. 1AUe.9**

L'emprise au sol des bâtiments restera inférieure à 50% de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure publiques ou d'intérêt collectif.

#### **Article 1AUe.10 Hauteur des constructions**

**Art. 1AUe.10**

Néant

#### **Article 1AUe.11 Aspect extérieur**

**Art. 1AUe.11**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité architecturale assurant une bonne intégration dans le paysage environnant. Ainsi, toutes les façades seront traitées avec le même soin.

Les toitures seront grises ou de couleur ardoise.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge : le bois (en structure ou en bardage) gris ou brun foncé, l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate), le torchis ocre.

Les volumes présenteront une teinte dominante commune à l'ensemble des constructions de la zone. Elle sera précisée par le règlement de lotissement. D'autres teintes, dans la limite des teintes autorisées ci-dessus, pourront être employées pour permettre la mise en valeur de volumes ou d'éléments architecturaux.

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

Les enseignes ne comporteront que les inscriptions nécessaires à la raison sociale ou l'objet social de l'activité. Elles ne débordent pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture. Les enseignes ou tout dispositif à vocation publicitaire ou signalétique (lumineux ou non) sont interdits sur toiture.

Les totems sont seulement autorisés pour permettre la signalisation de l'ensemble des constructions de la zone.

#### CLÔTURES :

Il sera défini un seul type de clôture sur la RD45 et par voie interne à la zone. Leur hauteur ne pourra excéder 2m.

1° - sur rue : des clôtures grillagées ou de lisses normandes pourront doubler les haies bocagères d'essences locales ou les alignements d'arbres de hautes tiges ; les ouvrages de maçonneries sont seulement autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle. Des clôtures pleines pourront être réalisées : elles prolongeront alors la façade du bâtiment et seront faites dans le même matériau (de la même couleur).

#### 2° - en limite séparative :

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales doublées ou non de lisses normandes ou de grillage.

### **Article 1AUe.12 Stationnement**

**Art. 1AUe.12**

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

### **Article 1AUe.13 Espaces libres et plantations**

**Art. 1AUe.13**

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies seront plantées d'essences locales ; la plantation de haies de thuyas est interdite.

Des haies ou des bosquets masqueront depuis l'espace public les aires de stationnement des véhicules utilitaires et les aires de stockage.

Les aires de stationnement de véhicules légers seront plantées à raison d'un arbre pour 8 place.

#### En bordure de la RD45 :

Les plantations à créer inscrites au règlement graphique, seront constituées d'un alignement d'arbres de haute tige (à raison d'un arbre-tige à grand développement tous les 10m +/-1m pour la gestion des intervalles) doublée d'une haie basse taillée.

**Section 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL**

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

**Art. 1AUe.14**

Néant.

# ZONE 1AUh

## Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée est destinée à l'accueil d'une résidence équestre comprenant des installations pour les chevaux, les prairies qui leur sont nécessaires, le logement des propriétaires de chevaux et une dizaine de logements locatifs sociaux. Elle se divise en quatre secteurs

- les deux secteurs **1AUha** sont destinés aux logements des propriétaires de chevaux;
- le secteur **1AUhb** est destiné aux logements locatifs sociaux qui prolongent le village;
- le secteur **1AUhc** est destiné à l'accueil des installations et constructions équestres;
- les secteurs **1AUhn** correspondent aux prairies et espaces verts liés à la résidence équestre ; ils ont vocation à conserver un caractère naturel mais pourront recevoir des installations à vocation équestres, sportives ou ludiques ;

## Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Art. 1AUh.1

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles avec la vocation de la zone telle que définie ci-dessus sont interdites, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne sauraient être implantés ailleurs.

Sont ainsi en particulier interdits :

- Toutes nouvelles installations à vocation industrielle, artisanale, hôtelière, de bureaux ou d'entrepôt ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ;
- Tout hébergement léger de loisirs ;
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

De plus :

- en 1AUhn : les logements ou leurs annexes, à l'exception de l'extension limitée des constructions existantes ;
- en 1AUhc : les logements ou leurs annexes à l'exception de ceux nécessaires aux personnes dont la présence permanente est nécessaire, afin d'assurer la surveillance ou le gardiennage des chevaux et sous réserve qu'ils soient intégrés à l'ensemble des constructions à usage équestre.
- sur l'ensemble de la zone : les constructions sur sous-sol enterré ;

## **Article 1AUh.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Art. 1AUh.2**

### **CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :**

Cette zone est ouverte à l'urbanisation pour la réalisation de l'opération d'aménagement prévue par la notice de projet et ce dans le respect des orientations d'aménagement (pièce 2b).

L'urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, cependant seule l'urbanisation du secteur 1AUhb pourra s'envisager indépendamment de la réalisation des installations équestres.

Les constructions et installations nécessaires à l'entretien des chevaux (box, hangar de stockage, etc.) sont autorisées en 1AUhn, elles sont considérées comme des constructions agricoles et ne pourront bénéficier d'autant changement de destination.

## **Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUh.3 Accès et voirie**

**Art. 1AUh.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 3m.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements, et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

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

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

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

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

### **Article 1AUh.4 Desserte par les réseaux**

**Art. 1AUh.4**

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

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

##### **a) Eaux usées :**

En 1AUha et 1AUhb : le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toutes constructions.

Sur le reste de la zone : en application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT :

- Dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.
- Dans les zones d'assainissement non-collectif : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par le SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT en vigueur.*

c) 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 réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

### III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

#### **Article 1AUh.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. 1AUh.5**

Néant

#### **Article 1AUh.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

**Art. 1AUh.6**

Les nouvelles constructions seront implantées à une distance de l'alignement de la rue du Château (RD 146b), de la Rue de Criqueboeuf et du chemin rural de la Garde (qui borde le site au nord-ouest) au moins égale à 10m.

De plus :

En 1AUha et 1AUhb : les constructions sont implantées dans une bande de 25m comptée de part et d'autre de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile. Cependant, le long des chemins internes à l'opération d'aménagement, des annexes de moins 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol pourront être implantées à l'alignement ; une seule annexe par terrain en propriété ou en jouissance sera autorisée.

En 1AUhn et 1AUhc : les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies internes à la résidence équestre.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

#### **Article 1AUh.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

**Art. 1AUh.7**

En 1AUha et 1AUhb : les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriété, soit à une distance de celle-ci au moins égale à 2m.

En 1AUhc et 1AUhn : les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative de propriétés, avec un minimum de 4m.

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

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

**Art. 1AUh.8**

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales. Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage nature.

**Article 1AUh.9 Emprise au sol des constructions**

**Art. 1AUh.9**

En 1AUha : l'emprise au sol des constructions implantées sur un lot ou un terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance, restera inférieure à 25% de sa superficie.

En 1AUhb : cette emprise maximale des constructions est portée à 35% ;

**Article 1AUh.10 Hauteur des constructions**

**Art. 1AUh.10**

En 1AUha et 1AUhb :

La hauteur des constructions restera inférieure à :

- 11m au faitage ;
- 6m à l'égout ou à l'acrotère.

Elle est comptée par rapport au point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, qui seront implantées en fonction de leurs nécessités techniques.

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

**Art. 1AUh.11**

ESTHETIQUE GENERALE.

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 ».

Ainsi, elles reprendront les typologies architecturales illustrées dans les Orientations d'Aménagement.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment respectera le caractère d'origine des constructions pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

MATERIAUX

Les matériaux de construction utilisés présenteront 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 (brique ou tuile plate), le torchis ocre ou blanc cassé, la pierre de Caen.

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

Les colombages et les huisseries pourront être colorés. Dans ce cas, le projet paysager précisera la gamme retenue et sa répartition par construction.

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

## MATERIAUX DE TOITURE

Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles ou vieilles devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisés :

- l'emploi du chaume ou du zinc.
- En 1AUhc, les plaques de couleur ardoise ;
- les toitures terrasse végétalisées ;
- les matériaux transparents ou translucides ;
- les panneaux solaires ou photovoltaïques ;

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

## 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 l'insertion dans le paysage des constructions.

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente). 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 4. Les dénivelés seront gérés par des terrasses ou des murets. Les excavations ou plates-formes importantes sont interdites. Ainsi

- le niveau supérieur du plancher, qui surmonte un entresol partiellement enterré ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus d'1m.
- de même le niveau supérieur d'une terrasse ne peut excéder le niveau le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus d'1,50m.

CLOTURE : Les clôtures seront constituées de haies bocagères et/ou de lisses normandes, doublées ou non de grillages. Elles seront précisément déterminées par l'opération d'aménagement, et mise en place par l'aménageur (clôtures + haies) pour la qualité du paysage.

### **Article 1AUh.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

**Art. 1AUh.12**

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

Il sera en particulier prévu deux places de stationnement par logement.

Elles bénéficieront d'un aménagement adapté pour éviter tout stationnement sur les voies communes et d'un paysagement compatible avec le caractère des lieux.

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

**Art. 1AUh.13**

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

Les plantations à créer seront faites de haies bocagères plantées et de plusieurs strates d'essences locales.

Les plantations remarquables désignées sur le règlement graphique seront préservées. Elles pourront être interrompues pour le passage d'une voie ou la création d'un accès ou reconstitués en recul lors d'un élargissement si la sécurité des échanges justifie leur arasement.

Les haies seront constituées d'essences locales ; la plantation de clôtures de thuyas (ou essences assimilées) est interdite.

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

Les parcelles seront largement plantées, elles recevront des arbres de hautes tiges ou des arbres fruitiers à raison d'un arbre par tranche entière de 300m<sup>2</sup> de terrain (en propriété ou en jouissance).

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

**Art. 1AUh.14**

*Supprimé par la Loi ALUR*

# ZONE 2AU

## **Caractère de la zone**

Cette zone à caractère naturel est réservée pour le développement futur des communes. Elle sera ouverte à l'urbanisation par une modification du PLU dont les dispositions seront compatibles avec les principes d'aménagement fixés par le P.A.D.D. En attendant, toute urbanisation y est interdite.

Elle comprend :

- un secteur 2AUt, réservé à l'hébergement de loisirs, et les équipements et services liés.
- un secteur 2AUe, réservé aux activités économiques.

## **Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

**Art. 2AU.1**

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

- les nouvelles constructions agricoles
- le stationnement des caravanes.
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.

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

**Art. 2AU.2**

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

## **Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## **Section 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

# 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 publics et aux services d'intérêt collectifs.

## **Section 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **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. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.
- tout changement de destination qui n'est pas autorisé à l'article A2 ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ou non,
- Les abris de fortune,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones inondables : Les occupations ou les utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article A.2 sont interdites.

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

**Art. A.2**

Après sinistre, la reconstruction à l'identique des constructions existantes est autorisée.

La construction d'habitation est autorisée si elle est nécessaire à l'activité d'un siège agricole.

Les nouvelles constructions à usage agricole ou à usage d'habitation seront implantées à proximité des bâtiments d'exploitation agricole existants, ou créés sous réserve des dispositions spécifiques de la législation pour les installations classées pour la protection de l'environnement.

Le changement de destination de constructions existantes est autorisé :

- pour des constructions nécessaires à une exploitation agricole ;
- pour les constructions étoilées sur le règlement graphique ; il l'est au profit de l'habitat et d'hébergement hôtelier ou touristique, sous réserve que la capacité des voies et réseaux existants le permette ;

*Seules les constructions destinées à l'habitation ou à l'activité agricole pourront ultérieurement faire l'objet d'annexes et d'extensions. Les annexes des constructions à*

usage d'habitation ne pourront être implantées à plus de 40m de la construction principale.

- Les équipements d'infrastructure d'intérêt général 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.
- l'extension et la construction des annexes des constructions existantes à usage agricole sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à augmenter la capacité d'accueil ou à aggraver le risque d'inondation par ailleurs.

## Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### 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, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Leur aménagement respectera les dispositions prévues dans le PADD

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 à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT :

- Dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.
- Dans les zones d'assainissement non-collectif : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par le SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT en vigueur.*

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

**Article 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**

Elles sont implantées à une distance au moins égale à :

- 100 m de l'axe de la RN13,
- 75 m de l'axe de la RD50,
- 50 m de l'alignement des RD16 et RD45
- 20 m de l'axe des autres voies recevant de la circulation automobile (y compris agricole).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- À l'extension de constructions existantes,
- À la réalisation d'une nouvelle construction à usage agricole nécessaire à l'extension d'un siège d'exploitation agricole en activité,
- Aux équipements collectifs, équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

**Art. A.7**

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

Le long des autres limites séparatives de propriétés, elle sera implantée à une distance de celles-ci au moins égal à 5m.

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

L'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, 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 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel. Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

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

**Art. A.9**

La construction (en une ou plusieurs fois) d'annexes ou d'extensions d'une construction à usage d'habitation, dont celle ayant fait l'objet d'un changement de destination, ne pourra pas conduire à augmenter l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière de plus de 30%.

Existante(s)\* : qui existe au moment de l'approbation de la modification N°1 du PLU

## Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Art. A.10

Les sous-sols et niveaux semi-enterrés seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, aux conditions d'écoulement des eaux pluviales ou à la proximité de la nappe phréatique. Ils seront desservis par des rampes de pente inférieure à 15 %.

La hauteur des constructions restera inférieure à 7 m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faitage. Elle est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction. Cette disposition ne s'applique ni aux constructions à usage agricole (hors les nouveaux logements) ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les annexes d'une construction à usage d'habitation ne pourront compter plus d'un niveau aménageable.

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

Art. A.11

### 1°- Esthétique générale

→ Consulter les recommandations architecturales dans le PADD

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures, etc.), celles-ci 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. En particulier, la réalisation de chalet de bois faisant référence aux chalets montagnards (emploi de bois clair vernis, volet à écharpe obliques, etc.) est interdite.

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

#### Matériaux :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge : le bois (en structure ou en bardage) gris ou brun foncé, l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate), le torchis ocre ou blanc cassé, la pierre de Caen.

Les colombages 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 soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur respectera les indications précédentes.

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 ».

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

#### Matériaux de toiture

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux. Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises ou

de petites tuiles plates naturelles ou vieilles devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Est de plus autorisé :

- l'emploi du chaume, du cuivre ou du zinc,
- les plaques de couleur ardoise pour la couverture des hangars à usage d'activités
- les toitures terrasse végétalisées ainsi que les matériaux et équipements répondant à des objectifs environnementaux,

Les annexes des constructions à usage d'habitation (à l'exception des abris de jardin dès lors que leur toiture s'insère harmonieusement dans paysage du jardin) seront recouvertes avec des matériaux d'aspect similaire à ceux employés pour la construction principale.

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 l'insertion dans le paysage des constructions.

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente). 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 4. Les dénivelés sont gérés par des terrasses et des murets. Les excavations ou plates-formes importantes sont interdites.

Ainsi :

- le niveau supérieur du plancher, qui surmonte un sous-sol enterré ou partiellement enterré ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,60 m.
- de même le niveau supérieur d'une terrasse ne peut excéder le niveau le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 1,50 m.

Clôture :

*En secteur 1U :*

Les murs en brique ou pierres apparentes sont prolongés et restaurés.

Les clôtures sont constituées de haies bocagères ou de lisses normandes, doublées ou non de grillages.

Les ouvrages de maçonnerie sont seulement autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle.

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

## **2°- Dispositions architecturales supplémentaires spécifiques aux :**

### **CONSTRUCTIONS À USAGE AGRICOLE**

Pour faciliter leur insertion dans le paysage :

- Les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes. Ils sont étagés, dès que possible, pour tenir compte des pentes ;
- Les constructions seront préférentiellement implantées dans un pli de terrain. Les implantations en tête de coteaux sont interdites.

Matériaux :

On privilégiera l'emploi de bardage de bois brut en façade ou de matériau de façade de couleur foncée (gris, couleur ardoise, ...). Les changements de teinte de bardage doivent correspondre à des changements de volumétrie.

La réalisation de soubassement de parpaing non-enduit est autorisée.

## AUTRES CONSTRUCTIONS

### Type 1 : Maison ou dépendance augeronne à colombages

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

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

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

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

### Type 2 : Pavillon bourgeois du XIXème siècle (en brique) :

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

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

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

Un soin particulier sera apporté à la réalisation des extensions, afin qu'elles ne dénaturent pas la composition symétrique de la construction principale, lorsqu'elle existe.

### Type 3 : Villa ou construction d'Architecture Contemporaine

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

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

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

- L'emploi de béton architectonique,
- La réalisation de toiture plate ou courbe.

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

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

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

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

**Art. A.12**

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

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

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

**Art. A.13**

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

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

Les accès créés ou remaniés respecteront les principes d'aménagement paysagers fixés dans le PADD.

Les haies seront constituées d'essences locales ; la plantation de clôtures de thuyas (ou essences assimilées) est interdite. Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales.

La plantation de bosquets d'arbres de haute tige ou de haies facilitera l'intégration dans le paysage des constructions agricoles.

La plantation de haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales masquera depuis les voies les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

### **Section 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article A.14 Densité**

**Art. A.14**

La densité maximale des constructions à usage d'habitation résulte de l'application des dispositions des articles A9 et A10.

# ZONE N

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

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

- 1° - Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation. Elles sont regroupées dans un secteur **Np**.
- 2° - Où l'existence de périmètres de protection de forages pour l'alimentation en d'eau potable ou l'existence d'une zone inondable justifie la limitation du développement de l'urbanisation (ces secteurs sont signalés sur les plans par une trame spécifique),
- 3° - Où le passage de l'autoroute et la présence d'un demi-échangeur justifient la limitation du développement de l'urbanisation. Ces terrains sont regroupés dans un secteur **Na**.
- 4° - 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, justifient pour l'instant 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.
  - Des secteurs « Nr » : exclusivement destinés à la réimplantation des constructions traditionnelles régionales en colombages dont l'intérêt architectural justifie la préservation et sous réserve que celle-ci se fasse suivant la logique d'implantation des constructions traditionnelles sur leur parcelle.

## Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Art. N.1

1°) Dans les secteurs Np, Na et la zone inondable portée au plan : est interdit tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article N2.

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

- Les lotissements de toute nature,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, sauf en Nh et Nr, ou lors de la création d'un siège agricole et sauf lors d'un changement de destination, ou de la création d'une extension ou d'une annexe autorisé par l'article N2
- Les hébergements légers de loisirs, à l'exception du camping à la ferme et des aires naturelles de camping,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, y compris les installations classées agricoles (qui devront se situer dans la zone agricole)

- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ou non,
- Les abris de fortune,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les périmètres de protection des forages, en application des arrêtés préfectoraux déclarant leur utilité publique, est de plus interdite toute occupation ou utilisation du sol susceptible de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

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

**Art. N.2**

1°) Dans les secteurs Np, Na et les zones inondables : seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

- Les équipements d'infrastructure d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs, et 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.
- Dans les zones inondables : l'extension limitée des constructions existantes à usage d'habitation ou à usage agricole sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à augmenter la capacité d'accueil ou à aggraver le risque d'inondation par ailleurs.
- Dans le secteur Na : l'extension limitée et la construction des annexes des constructions existantes à usage d'habitation, si la distance entre celles-ci et une autre construction existante sur l'unité foncière est inférieure à 40m..

2°) Dans le reste de la zone :

Sous réserve :

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et à la qualité des paysages et à la préservation des sols agricoles et forestiers,</li> <li>o que la capacité des réseaux et voies existants le permette,</li> <li>o que l'état du bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement de destination ou son extension,</li> </ul> |
|---|

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

- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement, et y compris les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la bonne marche de l'exploitation,
- La reconstruction des constructions existantes après sinistre,
- Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages dont les équipements légers ou installations destinés aux sports ou aux loisirs,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'intégration dans le paysage.
- L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation
- L'extension et la construction des annexes des constructions existantes à usage d'habitation, si la distance entre celles-ci et la construction principale à usage d'habitation présente sur l'unité foncière est inférieure à 40m.

## CHANGEMENT DE DESTINATION :

- Le changement de destination des constructions étoilées sur le règlement graphique est autorisé pour l'habitation ou l'hébergement hôtelier, sous réserve de la capacité des voies et réseaux.
- Le changement de destination des constructions qui répondent aux dispositions énoncées ci-dessus (dans l'encadré) est autorisé pour une exploitation agricole sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec les habitations voisines.

*Seules les constructions destinées à l'habitation ou à l'activité agricole pourront ultérieurement faire l'objet d'annexes et d'extensions. Les annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront être implantées à plus de 40m de la construction principale.*

### Sont de plus autorisés en Nr :

- La réimplantation de constructions régionales anciennes en colombage (telles qu'elles sont définies dans le rapport de présentation), dans le respect du site, du paysage et du mode d'implantation traditionnelle.

### Sont de plus autorisés en Nh,

- Les constructions nouvelles sous réserve qu'elles soient destinées à une occupation non-susceptible de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante du hameau.

Dans les périmètres de protection des forages, les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

## Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### 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 fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements qu'ils desservent.

Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité des manœuvres lors de l'entrée ou de la sortie des parcelles. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. Le jumelage de l'accès à deux parcelles mitoyennes pourra être imposé afin de limiter la création d'accès sur les voies pour des questions de sécurité.

Aucun accès supplémentaire en sera autorisé sur la RD45.

Leur aménagement respectera les dispositions prévues dans le PADD.

#### II - VOIRIE :

- les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

#### **Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux**

**Art. N.4**

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT :

- Dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.
- Dans les zones d'assainissement non-collectif : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par le SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT en vigueur.*

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

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

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, 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**

**Art. N.6**

Les constructions respecteront les marges de recul portées au plan de zonage. En l'absence d'indications, les dispositions suivantes s'appliquent :

1°) sauf en Nh :

Les constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 10m. Sauf :

- le long de la RN13 et de l'A13 où les constructions sont implantées à une distance de l'axe au moins égal à 50m,
- le long de la RD16 et de la RN175 où les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égal à 20m.
- le long de la RD45 où :
  - les constructions à usage d'activités (y compris agricole) sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale 20m,
  - les autres constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 10m.

Néanmoins :

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

- L'annexe d'une construction (garage, abris de jardin, etc...) à usage d'habitation pourra être implanté à une distance moindre dès lors qu'elle ne dispose pas d'un accès direct sur la voie.
- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux nouvelles constructions qui seraient implantées en second plan par rapport à la voie.

2°) En Nh et Nr:

Une nouvelle construction est implantée à une distance de l'alignement de la voie qui la dessert au moins égale à 20m. Elle est implantée à une distance de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 8m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent 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**

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

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

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, 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 unité foncière doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

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

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

**Art. N.9**

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

Cependant, lorsque la surface de plancher existante\* sur l'unité foncière est inférieure à 100m<sup>2</sup>, alors il pourra être réalisé des extensions ou annexes jusqu'à concurrence de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

*Existante(s)\* : qui existe au moment de l'approbation de la modification N°1 du PLU*

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

**Art. N.10**

La hauteur des constructions restera inférieure à 7 m à l'égout ou l'acrotère et 11m au faitage. Elle est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction. Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas

d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

Cependant, les annexes ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes sur l'unité foncière.

Sous-sols : Les sous-sols et niveaux semi-enterrés seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, aux conditions d'écoulement des eaux pluviales ou à la proximité de la nappe phréatique.

Ils seront desservis par des rampes de pente inférieure à 15 %.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni 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**

### **1°- Esthétique générale**

→ *Consulter les recommandations architecturales dans le PADD*

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures, etc.), celles-ci 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. En particulier, la réalisation de chalet de bois faisant référence aux chalets montagnards (emploi de bois clair vernis, volet à écharpe obliques, etc.) est interdite.

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

#### Matériaux :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge : le bois (en structure ou en bardage) gris ou brun foncé, l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate), le torchis ocre ou blanc cassé, la pierre de Caen.

Les colombages 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 soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur respectera les indications précédentes.

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 ».

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

#### Matériaux de toiture

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

Est de plus autorisé :

- l'emploi du chaume, du cuivre ou du zinc,

- les plaques de couleur ardoise pour la couverture des hangars à usage d'activités
- les toitures terrasse végétalisées ainsi que les matériaux et équipements répondant à des objectifs environnementaux,

Les annexes des constructions à usage d'habitation (à l'exception des abris de jardin dès lors que leur toiture s'insère harmonieusement dans paysage du jardin) seront recouvertes avec des matériaux d'aspect similaire à ceux employés pour la construction principale.

#### 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 l'insertion dans le paysage des constructions.

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente). 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 4. Les dénivelés sont gérés par des terrasses et des murets. Les excavations ou plates-formes importantes sont interdites.

Ainsi :

- le niveau supérieur du plancher, qui surmonte un sous-sol enterré ou partiellement enterré ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,60 m.
- de même le niveau supérieur d'une terrasse ne peut excéder le niveau le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 1,50 m.

#### Clôture :

Les murs en brique ou pierres apparentes sont prolongés et restaurés.

Les clôtures sont constituées de haies bocagères ou de lisses normandes, doublées ou non de grillages.

Les ouvrages de maçonnerie sont seulement autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle.

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

### **2°- Dispositions architecturales supplémentaires spécifiques aux :**

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

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

Pour faciliter leur insertion dans le paysage :

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

#### **AUTRES CONSTRUCTIONS**

##### Type 1 : Maison ou dépendance augeronne à colombages

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

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

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

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

#### Type 2 : Pavillon bourgeois du XIXème siècle (en brique) :

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

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

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

Un soin particulier sera apporté à la réalisation des extensions, afin qu'elles ne dénaturent pas la composition symétrique de la construction principale, lorsqu'elle existe.

#### Type 3 : Villa ou construction d'Architecture Contemporaine

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

Leur intégration dans le paysage de cette partie du Pays d'Auge sera assurée grâce à l'emploi des matériaux traditionnels : pans de bois, brique, ardoise, tuile, essentage de bois, zinc, et de tout matériau dont la couleur est similaire (pour les matériaux dominants visuellement) ou harmonieuse avec la couleur des matériaux traditionnels. Ils pourront être mis en valeur dans des projets architecturaux sans référence à l'architecture vernaculaire ainsi est autorisé :

- L'emploi de béton architectonique,
- La réalisation de toiture plate ou courbe.

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

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

- Les volumes seront plus longs que larges,

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

#### **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.

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

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

**Art. N.13**

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

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

Les haies seront constituées d'essences locales ; la plantation de clôtures de thuyas (ou essences assimilées) est interdite. Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales.

Les accès créés ou remaniés respecteront les principes d'aménagement paysagers fixés dans le PADD.

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

### **Section 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article N.14 Densité**

**Art. N.14**

La densité maximale des constructions à usage d'habitation résulte de l'application des dispositions des articles N9 et N10.

## III- ANNEXES

---

### Rappel du texte des articles d'ordre public en application lors de la modification N°4 du PLU :

#### R.111-2 : SALURITE 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.*

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

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

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

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

### Rappel pour information :

#### ADAPTATIONS MINEURES :

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

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

#### L.111-3 : RECONSTRUCTION- RESTAURATION D'UN BATIMENT

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

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

#### R421-23 – DECLARATION PREALABLE

**Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :**

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
  - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
  - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.