

COMMUNE DE SAINT-LAMBERT

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 25.06 /1982

Modification n°1 17.06 /1987

POS.- REVISION N°1 ELABORATION DU P.L.U.

APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du :

LE MAIRE

3a - RÈGLEMENT



42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T: 02 31 35 49 60
F: 02 31 35 49 61
florent.schneider@wanadoo.fr

DISPOSITIONS GENERALES

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 de la commune de **SAINT-LAMBERT (14)**.

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

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

- R.111- 2 : salubrité et sécurité publique
- R.111- 3- 2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R.111- 4 : desserte (sécurité des usagers) - accès – stationnement
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111 -15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111 - 21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

Sont et demeurent également applicables sur le territoire communal :

SURSIS À STATUER :

- les articles L.111-9, **L.111-10**, L123-5, L123-7, L313-7, ainsi que l'article 7 de la loi N° 85-1496 du 31 décembre 1985 relatif à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

- l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 et des décrets qui la modifient, soit : "toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la « Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (Service Régional de l'Archéologie, 13 bis rue Saint Ouen, 14 052 CAEN cedex) "par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par des spécialistes mandatés par le Conservateur Régional. " Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du Nouveau Code Pénal. La Loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et les décrets qui la complète.

DE PLUS :

- L'EDIFICATION DES CLOTURES est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS sont soumis à une autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 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 autorisation 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 3 : Division du territoire en zone

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

Sont repérées sur les documents graphiques :

- Les zones urbaines désignées par un sigle commençant par la lettre "U".
- Les zones à urbaniser désignées par un sigle commençant par les lettres "AU". On distingue les secteurs ouverts à l'urbanisation : 1 AU et les secteurs qui le seront dans le futur : 2AU
- La zone agricole désignée par un sigle commençant par la lettre "A".
- Les zones naturelles et forestières désignées par un sigle commençant par la lettre "N". On distingue des secteurs Nh permettant quelques constructions supplémentaires dans des hameaux.

Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés dans une annexe spécifique du présent dossier.

Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1, sont repérés sur les documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement des zones concernées.

ARTICLE 4 : Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

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).

Caractère de la zone

La zone U correspond aux secteurs construits et équipés de la commune, Elle comprend ne particulier le village et les hameaux qui l'entoure.

Elle a vocation à recevoir de l'habitat et tout activité ou équipement, normalement fié et compatible avec cette vocation résidentielle dominante.

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 commerciaux non liés à un commerce de vente au détail,
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
- les abris de fortune.

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 occupations et utilisations suivantes sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs,...) incompatibles avec la vocation dominante de la zone :

- les établissements à vocation commerciale, artisanale, ou de service.
- L'extension et la construction des annexes des constructions existantes.

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 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 de sortie de la parcelle.

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

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 non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

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

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

III - ÉLECTRICITÉ-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 U.5 Superficie minimale des terrains

Art. U.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1 000m², pour en permettre la réalisation.

Article U.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. U.6

Les nouvelles constructions seront implantées dans le respect du sens dominant d'implantation des constructions traditionnelles environnantes.

Elles sont implantées soit :

- À l'alignement ou au recul à l'alignement commun aux constructions qui bordent la voie,
- soit en retrait de l'alignement à une distance de celui-ci au moins égale à 3m et à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 7m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni à l'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient ces dispositions, lorsque cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.
- 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

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celles-ci au moins égale à 4m. Cette distance pourra être réduite à 2m pour permettre l'implantation d'annexés (abris de jardin, ...) d'une superficie inférieure à 10m² et d'une hauteur totale inférieure à 3m.

Néanmoins, l'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas cette disposition 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 U.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. U.8

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

Article U.9 Emprise au sol des constructions

Art. U.9

Néant.

Article U.10 Hauteur des constructions

Art. U. 10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, non-compris les sous-sols enterrés. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

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

Les sous-sols 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 et aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le sous-sol est partiellement enterré : le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excédera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

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° Harmonie générale

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment traditionnel 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 en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Suisse Normande.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle, étrangère à la Suisse Normande est interdit. En particulier la réalisation de chalet de bois faisant références aux chalets des Vosges ou des Alpes (Façades de bois clair, volet à écharpe obliques.etc...), ou aux constructions à colombages du Pays-d'Auge est interdite. Le bardage de bois naturel (destiné à devenir gris), de bois brun foncé ou l'emploi de matériaux simili-bois dans des teintes claires est autorisé.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint ; Il sera choisi dans les nuances sombres de la pierre de pays, c'est à dire dans des teintes de sable foncé, ocre ou gris. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades. La construction d'annexés en matériaux de fortune est interdite.

Matériaux de couverture

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 vieilles devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Est de plus autorisé, l'emploi du zinc, ainsi que des plaques gris-foncé ou de couleur ardoise pour la couverture des hangars à usage d'activités.

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. Elle se fera dans le respect des modes traditionnels d'implantation dans la Suisse Normande. La plantation de bosquets d'arbres participera à leur intégration dans le paysage.

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente). Les remblais et déblais seront réduits au maximum, 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 ou murets.

Clôture :

Les murs en brique ou pierre apparentes pourront être prolongés et restaurés. Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel sont constituées de haies bocagères ou de lices normandes doublées ou non de grillages. Les grillages non doublés d'une haie bocagère sont interdits. Les ouvrages de maçonnerie sont seulement autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle ou pour réaliser une clôture d'une hauteur inférieure à 2m sur la limite séparative entre deux parcelles bâties.

2° Dispositions architecturales spécifiques

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

Ils présenteront une simplicité de volume et des bardages de façades de couleur foncés, dans les nuances précédemment définies ou en bois naturel. Lorsque sur une parcelle, ils voient une habitation, alors ils présentent des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs).

Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

Pour faciliter leur insertion dans le paysage, les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes ; elles sont étagées, dès que possible, pour tenir compte des pentes,

AUTRES CONSTRUCTIONS

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont principalement composées de deux pans symétriques ayant une pente comprise entre 40° et 50°. Les toitures à un seul pan (sous réserve que leur pente soit supérieure à 25°) sont autorisées pour la couverture des constructions en appentis ou des extensions. Des pentes différentes sont autorisées :

- pour permettre le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- pour la réalisation d'équipements publics (écoles, salle des fêtes, etc.)
- lors de l'emploi de zinc en matériau de couverture
- pour les annexes (type abris de jardin) de petites dimensions (moins de 10m² de SHON).

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

- Respect de la volumétrie générale existante, et de l'ordonnancement des percements,
- Les matériaux utilisés sont ceux utilisés traditionnellement, ils le seront à la façon traditionnelle.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée, ainsi qu'aux équipements et ouvrages d'infrastructure.

Article U.12 Stationnement

Art. U.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique. Il est requis deux places de stationnement par logement nouveau.

Article U.13 Espaces libres et plantations

Art. U.13

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères sur talus, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si nécessaire.

Les haies seront constituées d'essences locales ; La plantation de haies de thuyas ou d'autres résineux est interdite.

les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 50 % de la superficie totale de la parcelle. Pour les parcelles recevant d'autres types de construction, cette superficie minimale est ramenée à 20 % de la superficie totale de la parcelle.

Les parcelles seront plantées d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre pour 300 m² de parcelle.

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.

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

art. U.14

Néant.

Caractère de la zone

Ces zones naturelles sont destinées :

- **Secteur 1 AUb** : à l'extension du bourg de SAINT-LAMBERT.
- **Secteur 1 AUt** : à la réalisation d'hébergement pour les loisirs à la BONDINIÈRE.

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

Art. 1ALJ.1

1-En 1AUb :

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 commerciaux non liés à un commerce de vente au détail,
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes,
- les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
- les abris de fortune.

La réalisation de constructions sur sous-sol est interdite du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols et aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

2- En 1 AUt :

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1ALJ2 sont interdites.

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

Art. 1AU.2

Ouverture à l'urbanisation

Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, et dès lors que l'aménagement projeté sera conforme aux orientations particulières d'aménagement.

1-En 1AUb :

Les occupations et utilisations suivantes sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs,...) incompatibles avec la vocation dominante de la zone :

- les établissements à vocation artisanale, ou de service.

2- En 1 AUt :

Les occupations et utilisations suivantes sont autorisées sous réserve qu'elles se situent dans le secteur affectés à cet effet (*voir les orientations particulières d'aménagement*) et que toutes dispositions soient prises pour assurer une insertion harmonieuse dans le paysage environnant :

- les aires naturelles de camping ou les parc résidentiels de loisirs, les logements destinés à vocation touristique (gîtes, chalets...)
- ainsi que les installations, aires de jeux et aire de stationnement qui leur sont liées.

Article 1 AU.3 Accès et voirie

Art. 1AU.3

I - ACCES :

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

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 de sortie de la parcelle.

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

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 1 AU.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 non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

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

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

III - ÉLECTRICITÉ - 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 1AU.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AU.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1 000m², pour en permettre la réalisation.

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

Art. 1AU.6

Les constructions nouvelles sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 7m et à une distance de l'alignement de l'ensemble des voies au moins égale à 3m.

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

Art. 1AU.7

Les nouvelles constructions seront implantées dans le respect du sens dominant d'implantation des constructions traditionnelles environnantes.

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celles-ci au moins égale à 4m. Cette distance pourra être réduite à 2m pour permettre l'implantation d'annexés (abris de jardin, ...) d'une superficie inférieure à 10m² et d'une hauteur totale inférieure à 3m.

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

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

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

Article 1 AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AU.9

Néant.

Article 1 AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1 AU. 10

1-En 1AUb:

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

2-En 1AUt:

Les constructions auront une hauteur au faîtage maximale de 6m.

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

Article 1 AU.11 Aspect extérieur

Art. 1AU.11

1 - Harmonie générale

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment traditionnel 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 en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Suisse Normande.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle, étrangère à la Suisse Normande est interdit. En particulier la réalisation de chalet de bois faisant références aux chalets des Vosges ou des Alpes (Façades de bois clair, volet à écharpe obliques, etc.), ou aux constructions à colombages du Pays-d'Auge est interdite. Le bardage de bois naturel (destiné à devenir gris), de bois brun foncé ou l'emploi de matériaux simili-bois dans des teintes claires est autorisé.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint ; Il sera choisi dans les nuances sombres de la pierre de pays, c'est à dire dans des teintes de sable foncé, ocre ou gris. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades. La construction d'annexés en matériaux de fortune est interdite.

Matériaux de couverture

En 1AUb : 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 vieilles devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Est de plus autorisé, l'emploi du zinc, ainsi que des plaques gris-foncé ou de couleur ardoise pour la couverture des hangars à usage d'activités,

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

En 1 AUt : les toitures de seront de couleur ardoise ou gris foncé. L'emploi de zinc est autorisé.

Implantation dans le terrain:

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. Elle se fera dans le respect des modes traditionnels d'implantation dans la Suisse Normande. La plantation de bosquets d'arbres participera à leur intégration dans le paysage.

Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 4. Les dénivelés sont gérés par des terrasses ou murets.

Clôture :

La hauteur des murs de clôture est limitée à 1m. Néanmoins, les ouvrages de maçonnerie sont autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel sont constituées de haies bocagères ou de lices normandes doublées ou non de grillages.

Les grillages non-doublés d'une haie bocagère sont interdits.

2° Dispositions architecturales spécifiques

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

Ils présenteront une simplicité de volume et des bardages de façades de couleur foncés, dans les nuances précédemment définies ou en bois naturel. Lorsque sur une parcelle, ils voient une habitation, alors ils présentent des caractéristiques similaires {type de toiture, matériaux et couleurs}.

Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

Pour faciliter leur insertion dans le paysage, les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes ; elles sont étagées, dès que possible, pour tenir compte des pentes.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont principalement composées de deux pans symétriques ayant une pente comprise entre 30° et 50°.

Les toitures à un seul pan (sous réserve que leur pente soit supérieure à 25°) sont autorisées pour la couverture des constructions en appentis ou des extensions.

Des toitures de pentes différentes sont autorisées pour les annexes (type abris de jardin) de petites dimensions (moins de 10m² de SHON)

Des pentes différentes sont autorisées :

- pour permettre le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- pour la réalisation d'équipements publics (écoles, salles des fêtes, etc..)
- lors de l'emploi de zinc en matériau de couverture.

HÉBERGEMENT LÉGER DE LOISIRS :

Néant.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée, ainsi qu'aux équipements et ouvrages d'infrastructure.

Article 1AU.12 Stationnement

Art. 1AU.12

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

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, dont une non-clôturée devant la parcelle.

Article 1 AU.13 Espaces libres et plantations

Art. 1AU.13

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

Les haies seront constituées d'essences locales ; la plantation de haies de thuyas ou d'autres résineux est interdite.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales. Les parcelles seront plantées à raison d'un arbre par tranche de 300m².

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

Les parcelles recevant de l'habitat ou de l'hébergement de loisirs comprendront un espace vert planté au moins égal à 50 % de la superficie totale de la parcelle.

Pour les parcelles recevant d'autres types de construction, cette superficie minimale est ramenée à 20 % de la superficie totale de la parcelle.

Les parcelles seront plantées d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre pour 300 m² de parcelle.

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.

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

Art. 1AU.14

Néant.

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, et les équipements collectifs qui ne peuvent être situés en zone urbanisée ou urbanisable.

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à l'exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2.
- Tout lotissement,
- Tout changement de destination au profit d'occupations non-Nées et nécessaires à l'activité agricole ou aux activités autorisées par le statut agricole (gîtes, camping à la ferme).
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- 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.

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

Art. A.2

Sont autorisés :

- La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité d'un siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par la présence de constructions agricoles.
- Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.

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.

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 : L'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation existante. Des *orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par 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 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 - ÉLECTRICITÉ - 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 A.5 Superficie minimale des terrains

Art. A.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1 000m², pour en permettre la réalisation.

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

Art. A.6

Constructions à usage agricole : Elles sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouverte à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 15m.

Constructions à usage d'habitation :

Lorsque le long d'une voie, les constructions forment un front bâti régulier, alors les nouvelles constructions le poursuivront. En l'absence de front bâti, les constructions seront implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 7 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- à l'extension limitée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.
- aux 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 peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m. 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 d'une construction existante 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 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 4 m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales. Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel. Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Art. A.9

Néant.

Article A. 10 Hauteur maximale des constructions

Art. A.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, non-compris les sous-sols enterrés.

Les sous-sols 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 et aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le sous-sol est partiellement enterré : le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excédera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

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.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art.A.11

1 "- Harmonie générale

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment traditionnel 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 en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Suisse Normande.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle, étrangère à la Suisse Normande est interdit. En particulier la réalisation de chalet de bois faisant références aux chalets des Vosges ou des Alpes (Façades de bois clair, volet à écharpe obliques,etc...), ou aux constructions à colombages du Pays-d'Auge est interdite. Le bardage de bois naturel (destiné à devenir gris), de bois brun foncé ou l'emploi de matériaux simili-bois dans des teintes claires est autorisé.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint ; Il sera choisi dans les nuances sombres de la pierre de pays, c'est à dire dans des teintes de sable foncé, ocre ou gris. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades. La construction d'annexés en matériaux de fortune est interdite.

Matériaux de couverture

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 vieilles devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Est de plus autorisé, l'emploi du zinc, ainsi que des plaques gris-foncé ou de couleur ardoise pour la couverture des hangars à usage d'activités.

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. Elle se fera dans le respect des modes traditionnels d'implantation dans la Suisse Normande. La plantation de bosquets d'arbres participera à leur intégration dans le paysage.

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente). Les remblais et déblais seront réduits au maximum, 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 ou murets.

Clôture :

Les murs en brique ou pierre apparentes pourront être prolongés et restaurés. Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel sont constituées de haies bocagères ou de lices normandes doublées ou non de grillages. Les grillages non doublés d'une haie bocagère sont interdits.

Les ouvrages de maçonnerie sont seulement autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle ou pour réaliser une clôture d'une hauteur inférieure à 2m sur la limite séparative entre deux parcelles bâties.

2° Dispositions architecturales spécifiques

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

Ils présenteront une simplicité de volume et des bardages de façades de couleur foncés, dans les nuances précédemment définies ou en bois naturel. Lorsque sur une parcelle, ils voisinent une habitation, alors ils présentent des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs).

Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

Pour faciliter leur insertion dans le paysage, les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes ; elles sont étagées, dès que possible, pour tenir compte des pentes,

AUTRES CONSTRUCTIONS

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont principalement composées de deux pans symétriques ayant une pente comprise entre 40° et 50°. Les toitures à un seul pan (sous réserve que leur pente soit supérieure à 25°) sont autorisées pour la couverture des constructions en appentis ou des extensions.

Des pentes différentes sont autorisées :

- pour permettre le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- pour la réalisation d'équipements publics (écoles, salle des fêtes.etc.)
- lors de l'emploi de zinc en matériau de couverture.
- pour les annexes (type abris de jardin) de petites dimensions (moins de 10m2 de SHON).

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

- Respect de la volumétrie générale existante, et de l'ordonnancement des percements,
- Les matériaux utilisés sont ceux utilisés traditionnellement, ils le seront à la façon traditionnelle.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée, ainsi qu'aux équipements et ouvrages d'infrastructure.

Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. A.12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

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 remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères sur talus, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si nécessaire.

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. La plantation de haies de thuyas ou d'autres résineux est interdite.

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

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

art.A.14

Néant.

Caractère de la zone

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

- 1° - Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent et l'existence en bordure de l'Orne d'une zone inondable justifient qu'ils soient protégés du développement de l'urbanisation. La zone inondable est désignée sur les plans par une trame spécifique.
- 2° - Où l'activité agricole non-dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone «A », mais justifie la limitation du développement de l'urbanisation. Il y est délimité :
- des secteurs « Nh » de taille et de capacité d'accueil limitées, qui pourront recevoir de nouvelles constructions, dans la limite de la capacité des réseaux et voies existantes.

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art.N.1

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les lotissements de toute nature,
- La construction de nouvelles habitations non-prévues par l'article N2,
- Les hébergements légers de loisirs des aires naturelles de camping,
- Les nouvelles installations agricoles classées pour la protection de l'environnement,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune,
- Les carrières,
- 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.

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

Art. N.2

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

- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et à la préservation des sols agricoles et forestiers,
- que la capacité des réseaux et voies existants le permette,
- que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifient son changement d'affectation ou son extension,

- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- La reconstruction à l'identique 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.

- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'insertion dans le paysage.
- L'aménagement, le changement d'affectation, l'extension des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes.
- Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité du siège agricole et sous réserve qu'elles ne constituent pas un mitage de cette zone.

Sont de plus autorisés en Nh,

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation,
- Les établissements à vocation artisanale ou de service qui ne produisent pas de nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec le voisinage résidentiel.

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.

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 de sortie de la parcelle.

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

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 de bureau, de service, d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT:

a) **Eaux usées :** L'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation existante. *Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par ZONAGE 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 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 - ÉLECTRICITÉ - 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

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1 000m², pour en permettre la réalisation.

Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. N.6

Les constructions seront implantées dans le respect du sens dominant d'implantation des constructions traditionnelles environnantes.

Constructions à usage agricole : Elles sont implantées à une distance de l'alignement des voies recevant de la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 15m.

Autres constructions : Lorsque le long d'une voie, les constructions forment un front bâti régulier, alors les nouvelles constructions le poursuivront. En l'absence de front bâti, les constructions seront implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 7 m. 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.
- lorsqu'au sein d'un hameau, les constructions présentent des caractéristiques d'implantation particulières (implantations du pignon à l'alignement, constructions organisées autour d'une cour, etc.), alors les nouvelles constructions pourront s'implanter dans le respect de cette typologie.

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

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

Art. N.7

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

Néanmoins :

- Cette distance pourra être réduite à 2m pour permettre l'implantation d'annexés (abris de jardin, ...) d'une superficie inférieure à 10m² et d'une hauteur totale inférieure à 3m.
- 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

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

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

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Art. N.9

L'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes ne pourra pas avoir pour effet de porter à plus de 30 % l'emprise au sol des constructions sur l'unité foncière.

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

Art. N.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, non-compris les sous-sols enterrés. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

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

Les sous-sols 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 et aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le sous-sol est partiellement enterré : le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excédera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article N.11 Aspect extérieur

1° Harmonie générale

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un ensemble bâti présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment traditionnel 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 en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Suisse Normande.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle, étrangère à la Suisse Normande est interdit. En particulier la réalisation de chalet de bois faisant références aux chalets des Vosges ou des Alpes (Façades de bois clair, volet à écharpe obliques.etc...), ou aux constructions à colombages du Pays-d'Auge est interdite. Le bardage de bois naturel (destiné à devenir gris), de bois brun foncé ou l'emploi de matériaux simili-bois dans des teintes claires est autorisé.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint ; Il sera choisi dans les nuances sombres de la pierre de pays, c'est à dire dans des teintes de sable foncé, ocre ou gris. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades. La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Matériaux de couverture

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 vieillies devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Est de plus autorisé, l'emploi du zinc, ainsi que des plaques gris-foncé ou de couleur ardoise pour la couverture des hangars à usage d'activités.

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. Elle se fera dans le respect des modes traditionnels d'implantation dans la Suisse Normande. La plantation de bosquets d'arbres participera à leur intégration dans le paysage.

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente). Les remblais et déblais seront réduits au maximum, 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 ou murets.

Clôture :

Les murs en brique ou pierre apparentes pourront être prolongés et restaurés. Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel sont constituées de haies bocagères ou de lices normandes doublées ou non de grillages. Les grillages non doublés d'une haie bocagère sont interdits. Les ouvrages de maçonnerie sont seulement autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle ou pour réaliser une clôture d'une hauteur inférieure à 2m sur la limite séparative entre deux parcelles bâties.

2° Dispositions architecturales spécifiques

CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS

(bâtiments de stockages, appentis, ateliers, ...)

Ils présenteront une simplicité de volume et des bardages de façades de couleur foncés, dans les nuances précédemment définies ou en bois naturel. Lorsque sur une parcelle, ils voisinent une habitation, alors ils présentent des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs).

Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

Pour faciliter leur insertion dans le paysage, les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes ; elles sont étagées, dès que possible, pour tenir compte des pentes,

AUTRES CONSTRUCTIONS

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont principalement composées de deux pans symétriques ayant une pente comprise entre 40° et 50°. Les toitures à un seul pan (sous réserve que leur pente soit supérieure à 25°) sont autorisées pour la couverture des constructions en appentis ou des extensions.

Des pentes différentes sont autorisées :

- pour permettre le raccordement à la toiture d'une construction existante dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- pour la réalisation d'équipements publics (écoles, salle des fêtes.etc.)
- lors de l'emploi de zinc en matériau de couverture.
- pour les annexes (type abris de jardin) de petites dimensions (moins de 10m² de SHON).

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

- Respect de la volumétrie générale existante, et de l'ordonnement des percements,
- Les matériaux utilisés sont ceux utilisés traditionnellement, ils le seront à la façon traditionnelle.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée, ainsi qu'aux équipements et ouvrages d'infrastructure.

Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. N.12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

il est requis deux places de stationnement par logement nouveau.

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 remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères sur talus, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si nécessaire.

Les haies seront constituées d'essences locales ; La plantation de haies de thuyas ou d'autres résineux est interdite.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales. Les parcelles seront plantées d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre pour 300 m² de parcelle.

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

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

art. N.14

Néant.

2 - ANNEXES DOCUMENTAIRES

R.111-2 : salubrité et sécurité publique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R.111-4: desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi N° 76.629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur affectation ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.,

R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle

résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles, approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122.22.

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.

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 100 m², et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m.

alignement :

limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées.

annexes (à ne pas confondre avec extension) :

construction à vocation de garage ou de stockage.

Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.

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 :

véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction. (R.443-2 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 R123.21 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 susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

coupe :

action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

défrichage :

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.

égout du toit :

ligne basse du pan de toiture

emprise au sol :

la projection verticale du volume hors-oeuvre brut du bâtiment, non compris les éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, acrotère, débord de toiture...).

extension : ajout à une construction existante

extension mesurée :

inférieure à 30 % de la S.H.O.N. existante

faîtage :

ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

garage : voir annexe

hauteur :

Expression en nombre de niveaux :

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

Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau.

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

installations et travaux divers ; sont désignés ainsi :

- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités
- les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements des sols.

limite séparative de propriétés :

limites séparatives latérales (qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens) et limites de fond de parcelle (qui joint chacune des limites latérales en un point) .

lot : parcelle issue d'un terrain loti.

lotissement :

c'est l'action ou le résultat de la division foncière (au-delà de 2 lots) sur un îlot de propriété unique en vue de construire.

nouvelle ou nouveau ...,

qui est postérieur à la date d'approbation du présent document

S.H.O.B. : surface hors oeuvre brute

S.H.O.N. : surface hors oeuvre nette

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.