

## Commune de SAINT OUEN DU MESNIL OGER



## Plan Local d'Urbanisme

### ④ Règlement

**PLANIS**  
Aménagement • Environnement • Urbanisme

PARC CITIS  
4, avenue Tsukuba  
14 200 HEROUVILLE SAINT  
CLAIR  
Tel 02 31 53 74 54  
Fax 02 31 53 77 59

### APPROBATION

ELABORATION DU P.L.U.

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
en date du

## SOMMAIRE

---

<b>Dispositions générales .....</b>	<b>3</b>
Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme.....	4
Lexique des termes employés .....	4
<b>Titre 1 : Dispositions applicables aux différentes zones .....</b>	<b>6</b>
ZONE U .....	7
ZONE 1AU .....	14
ZONE 2AU .....	20
ZONE A.....	22
ZONE N .....	28

## **DISPOSITIONS GENERALES**

---

## Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Saint Ouen du Mesnil Oger.

## Lexique des termes employés

### Abri de jardin

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

### Affouillement et exhaussement de sol :

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (exemple : bassin, étang)

### Alignement : au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé
- la limite d'emprise d'une voie privée

### *Modalité de calcul des reculs :*

*Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.*

Aménagement léger : aménagements permettant un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, mobilier d'accueil du public, ...)

### Annexe :

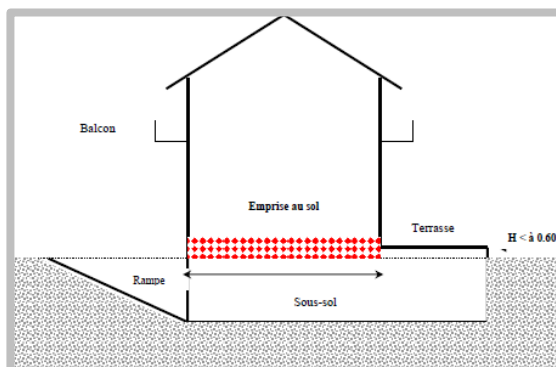
Bâtiment accolé ou séparé d'un bâtiment principal ayant une fonction de service (ex. garage)

### Constructions annexes

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers...

### Emprise au sol

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.



#### Espace libre

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager et conçu en utilisant des essences locales.

#### Espace vert

Espace à dominante végétale indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine.

#### Extension

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

#### Faîtage

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

#### Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et de sa projection verticale sur le sol naturel, ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

#### Installation classé : (soumise à déclaration et autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les exploitations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

#### Limite séparative

Ligne commune, séparant deux propriétés privées

#### Parcelle (syn.terrain)

Unité cadastrale formée par un terrain délimité

#### Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toits terrasses dans l'application du présent règlement

#### Unité foncière

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

#### Voies et emprises publiques

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

## **TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES**

---

## ZONE U

### *Extrait du rapport de présentation*

La zone U correspond aux secteurs urbanisés. On distingue trois secteurs :

- le secteur Ua, relatif au secteur de bâti ancien du hameau Héritot,
- le secteur Ub, caractérisé par un tissu urbain de densité moyenne sur le secteur du bourg et Héritot,
- le secteur UL, relatif aux équipements de loisir du bourg de la commune

### **ARTICLE U 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

**Dans toute la zone :**

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation et les dépôts de ferrailles,
- Les constructions à usage agricole,
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs

**Sont de plus interdits :**

- dans les zones « d'affleurement de nappe » (carte DREAL annexée en pièce n°1 – Rapport de présentation) dont la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1 mètre (zone rose de la carte), les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible après avis du service public d'assainissement non collectif.
- dans les zones « d'affleurement de nappe » (carte DREAL annexée en pièce n°1 – Rapport de présentation) dont la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2,50 mètres en situation de très hautes eaux : la réalisation des sous-sols.

### **ARTICLE U 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées :

- Les extensions des constructions et installations existantes, dès lors qu'elles ne sont pas de nature à accroître les nuisances existantes de telle façon qu'elles deviendraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

### **ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

→ Dans les opérations d'aménagement, des continuités piétonnières doivent toujours être assurées. Elles devront être dimensionnées et aménagées de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite, vélo, cheval, ...).

#### **ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

##### Assainissement :

###### Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

###### Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la commune.

Les lignes de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées.

#### **ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans l'ensemble de la zone U, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourront être implantés à une distance inférieure ou égale à 1 mètre des voies et emprises publiques.

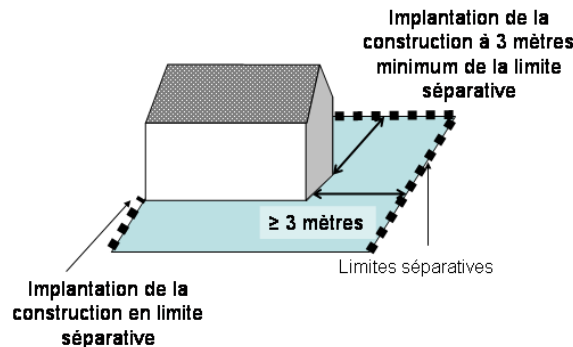
#### **ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En secteur Ua : Les constructions sont implantées :

- soit de limites à limites,
- soit sur une des deux limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

En secteur Ub : Les constructions sont implantées :

- soit sur une des deux limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives,



Dans l'ensemble de la zone U, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attentent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies. De plus, lors d'une extension ou d'une construction d'annexe, le pétitionnaire ne devra pas créer de servitudes de vue sur la parcelle voisine (ni baie, ni terrasse, etc., uniquement des prises de jour).

Enfin, les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faitage inférieure à 3 mètres, pourront être implantés en fond de jardin, à une distance des limites de propriété inférieure à 2 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourront être implantés à une distance inférieure ou égale à 1 mètre des limites séparatives.

#### **ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

En secteur Ub, la distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment existant.

#### **ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non renseigné.

#### **ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans l'ensemble de la zone U, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut pas excéder 9 mètres (mesuré au faitage).

La hauteur des extensions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

#### **ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### **GENERALITES :**

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

*L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions liées et nécessaires à l'implantation des ouvrages techniques d'intérêt général ou d'intérêt collectif.*

#### **VOLUMETRIE :**

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

#### **MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :**

##### **a) Toiture et matériaux de couverture :**

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 45° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis ou en annexes.

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates brun-orangé, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas,
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- les panneaux solaires (en matière non réfléchissante) et les vitrages non saillants (type fenêtre de toit),
- les toitures en matériaux fumés ou transparents à l'exclusion du polycarbonate blanc opaque pour la réalisation de vérandas ou verrières
- les toits terrasses végétalisés.

Les extensions des constructions principales devront présenter un caractère homogène et une unité d'aspect (matériaux d'aspect et de couleurs similaires)

Est interdit l'emploi des tôles métalliques brutes et non laquées et de tout matériau de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaire.

En secteur Ua et Ub, Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques de la région de la plaine de Caen et du Pays d'Auge (lucarnes plus hautes que larges) : lucarne à bâtière (deux versants), lucarne capucine, lucarne à linteau arrondi.

##### **b) Façades et pignons :**

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive et du blanc.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

En règle générale, les tonalités locales présentes (du beige clair au beige ocré) doivent être maintenues pour les façades des constructions existantes qui présentent cet aspect et utilisé pour les façades de toute nouvelle construction.

Les transformations des façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les hauteurs de percement, les modénatures et décors.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

En outre, les abris de jardin visés à l'article U7, pourront présenter des revêtements de bois et des toitures à faible pente de couleur foncée, s'intégrant dans la végétation du jardin.

### **CLOTURES :**

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés si la qualité de la pierre le permet. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne devront être composées que d'une haie bocagère, d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1,50 mètre) qu'une haie bocagère pourra doubler.

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- d'un muret dont la hauteur n'excédera pas 0,80 mètre ; il pourra être surmonté de lisses ou doublé de haies,
- d'une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage rigide sur potelets.

Les clôtures en limites séparatives seront composées soit :

- d'un mur dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre ; il pourra être doublé d'une haie d'essence locale
- d'une haie d'essence locale doublée ou non d'un grillage rigide sur potelet

En outre, sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ;
- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;
- les imitations de matériaux tels que faux pans de bois.

### **VERANDAS :**

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe.

La pente de couverture de cette extension pourra être abaissée jusqu'à 10% ou constituer un toit terrasse accessible ou non.

### **EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

### **PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements, ...) protégés au titre de l'article L.123-1-7° du CU et figurant au plan de zonage seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

### **REHABILITATION**

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et devront respecter les conditions suivantes :

- conserver et mettre en valeur la qualité architecturale spécifique des bâtiments, et notamment les ouvertures, les matériaux, l'aspect extérieur des façades et pignons,
- les espaces communs, tels que cours communes, déterminant le caractère de l'ensemble bâti devront être conservés en espaces communs libres de toute clôture.

#### *Essences locales pouvant être utilisées (à titre indicatif)*

arbres		arbustes	
<i>Arbres fruitiers</i>	Pommier, poirier, prunier, pêcher, cerisier....	<i>Arbustes à baies ou fruits</i>	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérodendron, amélanchier, leycostera formosa., framboisier, cassissier, groseillier.
<i>Arbres à feuillage persistant</i>	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia...	<i>Arbustes pour haies</i>	Charmille, buis, houx, escallonias, saule tressé...
<i>Arbres ornementaux</i>	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, poirier d'ornement pleureur, elaeagnus...	<i>Arbustes à floraison hivernale</i>	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
<i>Arbres à fleurs</i>	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amélanchier	<i>Arbustes grimpants</i>	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
<i>Grands arbres</i>	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rhododendron, frêne, érable...		

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité <sup>1</sup> pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

### **ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Dans l'ensemble de la zone, il est demandé deux places de stationnement par logement.

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

Les surfaces des aires de stationnement devront utiliser des techniques d'hydraulique douce, de manière à maîtriser au mieux le ruissellement urbain à sa source. Les revêtements imperméables classiques sont à proscrire.

<sup>1</sup> Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

**ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

**Dans l'ensemble de la zone**, les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.

Les clôtures vertes sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale.

Les haies de thuyas et de lauriers palme sont interdites.

Les éléments naturels existants (fossés, talus) doivent être conservés, entretenus ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur marchande, écologique et paysagère.

*POUR INFORMATION :*

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50 m ; les arbres le sont à une distance minimale de 2 mètres (*tenir compte de l'espèce de l'arbre et de sa morphologie à l'âge adulte*)

La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

**ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## ZONE 1AU

### *Extrait du rapport de présentation*

Les zones AU dite zones « 1AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation.

### **ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les activités susceptibles de générer des bruits accentués et persistants pouvant nuire au voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de toutes sortes,
- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- Le stationnement isolé des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,

#### **Sont de plus interdits :**

- dans les zones « d'affleurement de nappe » (carte DREAL annexée en pièce n°1 – Rapport de présentation) dont la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1 mètre (zone rose de la carte), les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible après avis du service public d'assainissement non collectif.
- dans les zones « d'affleurement de nappe » (carte DREAL annexée en pièce n°1 – Rapport de présentation) dont la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2,50 mètres en situation de très hautes eaux : la réalisation des sous-sols.

### **ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation sous réserve que l'opération d'aménagement porte sur l'ensemble du secteur et respecte les orientations d'aménagement (esquisses réalisées sur les zones 1AU et annexées au présent dossier de P.L.U. au chapitre « Orientations d'Aménagement »),

### **ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES**

Les caractéristiques des voies doivent être compatibles avec le schéma d'organisation de la zone défini dans les Orientations d'Aménagement.

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

→ Dans les opérations d'aménagement, des continuités piétonnières doivent toujours être assurées. Elles devront être dimensionnées et aménagées de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite, vélo, cheval, ...).

→ Pour la desserte en voirie des zones 1AU (sur lesquelles des orientations d'aménagement ont été établies), le tracé des voies et l'emplacement des accès sont indicatifs, et devront être respectés dans l'esprit.

#### **ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

##### Assainissement

##### Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

##### Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales. Les dispositifs de stockage, de recyclage et d'infiltration sont encouragés. Ces aménagements devront se faire dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

En cas d'impossibilités techniques justifiées, l'écoulement des eaux pluviales pourra s'effectuer dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, et sous réserve d'une autorisation de la commune.

##### Electricité et télécommunication

Les lignes de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées.

#### **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Les constructions seront implantées de telle sorte qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la voie, elles ne devront pas entraîner de problèmes de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.*

Les constructions seront implantées soit à l'alignement des voies, soit à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées.

Une implantation plus contraignante pourra être exigée par le biais des orientations d'aménagement quand elles existent.

Des implantations différentes seront admises dans ces deux secteurs :

- pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques (ensoleillement, vent...) sans porter préjudice aux constructions avoisinantes\*,
- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci,

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourront être implantés à une distance inférieure ou égale à 1 mètre des voies et emprises publiques.

**ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En secteur 1AU, les constructions seront implantées :

- soit sur une des deux limites séparatives,
- soit à une distance de 3 mètres de ces limites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

Des implantations différentes seront admises dans ces deux secteurs :

- pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques (ensoleillement, vent...) sans porter préjudice aux constructions avoisinantes\*,
- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci,

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres des haies, talus arborés et chemins figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourront être implantés à une distance inférieure ou égale à 1 mètre des limites séparatives.

**ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 9 mètres.

**ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**PRINCIPE :**

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

Les espaces de stationnement et de circulation (dont les allées d'accès) sur la parcelle seront traités naturellement en revêtement perméable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

**VOLUMETRIE :**

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

## **MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :**

### **a) Toiture et matériaux de couverture :**

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 45° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis ou en annexes.

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates brun-orangé, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.
- les panneaux solaires (en matière non réfléchissante) et les vitrages non saillants (type fenêtre de toit)
- les toitures en matériaux fumés ou transparents à l'exclusion du polycarbonate blanc opaque pour la réalisation de vérandas ou verrières,
- les toits terrasses végétalisés.

Les extensions des constructions principales devront présenter un caractère homogène et une unité d'aspect (matériaux d'aspect et de couleurs similaires)

Est interdit l'emploi des tôles métalliques brutes et non laquées et de tout matériau de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaire.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques de la région de la plaine de Caen et du Pays d'Auge (lucarnes plus hautes que larges) : lucarne à bâtière (deux versants), lucarne capucine, lucarne à linteau arrondi.

### **b) Façades et pignons :**

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive et du blanc.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

En règle générale, les tonalités locales présentes (du beige clair au beige ocré) doivent être maintenues pour les façades des constructions existantes qui présentent cet aspect et utilisé pour les façades de toute nouvelle construction.

Les transformations des façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les hauteurs de percement, les modénatures et décors.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

En outre, les abris de jardin visés à l'article 1AU7, pourront présenter des revêtements de bois et des toitures à faible pente de couleur foncée, s'intégrant dans la végétation du jardin.

## **CLOTURES :**

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne devront être composées que d'une haie bocagère, d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1,50 mètre) qu'une haie bocagère pourra doubler.

En outre, sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ;
- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;
- les imitations de matériaux tels que faux pans de bois.

#### **VERANDAS :**

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe.

La pente de couverture de cette extension pourra être abaissée jusqu'à 10% ou constituer un toit terrasse accessible ou non.

#### *Essences locales pouvant être utilisées (à titre indicatif)*

arbres		arbustes	
<i>Arbres fruitiers</i>	Pommier, poirier, prunier, pêcher, cerisier....	<i>Arbustes à baies ou fruits</i>	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérodendron, amélanchier, leycostera formosa., framboisier, cassissier, groseillier.
<i>Arbres à feuillage persistant</i>	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia...	<i>Arbustes pour haies</i>	Charmille, buis, houx, escallonias, saule tressé...
<i>Arbres ornementaux</i>	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, poirier d'ornement pleureur, elaeagnus...	<i>Arbustes à floraison hivernale</i>	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
<i>Arbres à fleurs</i>	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amelanchier	<i>Arbustes grimpants</i>	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
<i>Grands arbres</i>	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rhododendron, frêne, érable...		

*Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité <sup>2</sup> pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).*

*Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.*

#### **ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

<sup>2</sup> *Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.*

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.

Les surfaces des aires de stationnement devront utiliser des techniques d'hydraulique douce, de manière à maîtriser au mieux le ruissellement urbain à sa source. Les revêtements imperméables classiques sont à proscrire.

Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs.

### **ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les haies bocagères protégées au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservées.

Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.

Toute limite de propriété séparant la propriété avec une parcelle non destinée à la construction sera plantée d'une haie.

Les surfaces des aires de stationnement devront utiliser des techniques d'hydraulique douce, de manière à maîtriser au mieux le ruissellement urbain à sa source.

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

Les haies de thuyas et de lauriers palme sont interdites.

Les éléments naturels existants (fossés, talus) doivent être conservés, entretenus ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur marchande, écologique et paysagère.

#### POUR INFORMATION :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50 m ; les arbres le sont à une distance minimale de 2 mètres.

*(tenir compte de l'espèce de l'arbre et de sa morphologie à l'âge adulte)*

La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **ZONE 2AU**

Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2AU-2.

#### **Sont de plus interdits :**

- dans les zones « d'affleurement de nappe » (carte DREAL annexée en pièce n°1 – Rapport de présentation) dont la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1 mètre (zone rose de la carte), les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible après avis du service public d'assainissement non collectif.
- dans les zones « d'affleurement de nappe » (carte DREAL annexée en pièce n°1 – Rapport de présentation) dont la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2,50 mètres en situation de très hautes eaux : la réalisation des sous-sols.

### **ARTICLE 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone,
- L'aménagement et l'extension des bâtiments et établissements existants, ainsi que leurs annexes,
- La reconstruction des constructions existantes après sinistre.

### **ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

### **ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attentent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

**ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## ZONE A

### *Extrait du rapport de présentation*

Les zones agricoles (A) recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elles soient de nature agronomiques, biologiques ou économiques.

### **ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article A-2.

### **ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions, équipements et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- aux exploitations agricoles,
- aux services publics d'intérêt général ou collectif.

Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments à usage agricole d'une autre exploitation agricole et à la condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente :

- est strictement indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,
- est justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole,

Les travaux d'extension, de restauration des constructions existantes, sous réserve que ces dernières se situent à plus de 100 mètres d'une autre exploitation agricole ou d'un tiers,

Les travaux de changement de destination d'un bâtiment agricole (identifié au règlement graphique) à vocation d'habitation et si le bâtiment relève d'un intérêt patrimonial.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.

#### **Sont de plus interdits :**

- dans les zones « d'affleurement de nappe » (carte DREAL annexée en pièce n°1 – Rapport de présentation) dont la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1 mètre (zone rose de la carte), les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible après avis du service public d'assainissement non collectif.
- dans les zones « d'affleurement de nappe » (carte DREAL annexée en pièce n°1 – Rapport de présentation) dont la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2,50 mètres en situation de très hautes eaux : la réalisation des sous-sols.

### **ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

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.

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

#### **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilés nécessitant une alimentation en eau.

##### Assainissement eaux usées :

##### Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

##### Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

#### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées :

- à une distance au moins égale à 20 mètres des voies ouvertes à la circulation

Ces dispositions ne s'appliquent pas à :

- à l'extension mesurée de constructions existantes, 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 et collectif.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourront être implantés à une distance inférieure ou égale à 1 mètre des voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à usage d'habitation seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 4 mètres de ces limites.

Dans le cas d'une haie naturelle existante en limite séparative de propriété, les constructions et installations pourront être implantées au pied du talus.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourront être implantés à une distance inférieure ou égale à 1 mètre des limites séparatives.

#### **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment existant.

### **ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, à usage d'habitation ne dépassera pas 9 mètres (au faitage).

### **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

#### **PRINCIPE :**

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales (*article R.111.21 du code de l'urbanisme*)

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

#### **→ POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :**

#### **VOLUMETRIE :**

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

#### **MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :**

##### **a) les toitures et les matériaux de couverture :**

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 45° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis ou en annexes.

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates brun-orangé, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.
- les panneaux solaires (en matière non réfléchissante) et les vitrages non saillants (type fenêtre de toit)
- les toitures en matériaux fumés ou transparents à l'exclusion du polycarbonate blanc opaque pour la réalisation de vérandas ou verrières,
- les toits terrasses végétalisés.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques de la région de la plaine de Caen ou du Pays d'Auge (lucarnes plus hautes que larges) : lucarne à bâtière (deux versants), lucarne capucine, lucarne à linteau arrondi.

#### Façades et pignons :

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive et du blanc.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

En règle générale, les tonalités locales présentes (du beige clair au beige ocré) doivent être maintenues pour les façades des constructions existantes qui présentent cet aspect et utilisé pour les façades de toute nouvelle construction.

Les transformations des façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les hauteurs de percement, les modénatures et décors.

Est interdit l'emploi des tôles métalliques brutes et non laquées et de tout matériau de couleur claire pour les constructions d'habitation et les extensions des constructions principales.

#### **b) Toiture et matériaux de couverture**

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux.

Sont de plus autorisés dans l'ensemble de la zone :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas. La pente devra être identique aux pentes de toiture existantes.
- les panneaux solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques (en matière non réfléchissante) et les vitrages (type fenêtre de toit). Pour les nouvelles constructions, les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et composés avec les baies de l'étage inférieur. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur) et implantés dans la partie inférieure du comble.
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction.
- Les toits terrasses végétalisés dans la limite d'une hauteur maximale de 3,50 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

#### **CLOTURES :**

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés si la qualité de la pierre le permet. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne devront être composées que d'une haie bocagère, d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1,50 mètre) qu'une haie bocagère pourra doubler.

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,20 mètre.

En outre, sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ;
- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;
- les imitations de matériaux tels que faux pans de bois.

#### **VERANDAS :**

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe sans toutefois excéder 20m<sup>2</sup>.

La pente de couverture de cette extension devra être égale à la pente de la toiture existante du volume principal.

### **EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

### **REHABILITATION**

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et devront respecter les conditions suivantes :

- conserver et mettre en valeur la qualité architecturale spécifique des bâtiments, et notamment les ouvertures, les matériaux, l'aspect extérieur des façades et pignons,
- les espaces communs, tels que cours communes, déterminant le caractère de l'ensemble bâti devront être conservés en espaces communs libres de toute clôture.

#### *Essences locales pouvant être utilisées (à titre indicatif)*

arbres		arbustes	
<i>Arbres fruitiers</i>	Pommier, poirier, prunier, pêcher, cerisier....	<i>Arbustes à baies ou fruits</i>	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérodendron, amélanchier, leycostera formosa., framboisier, cassissier, groseillier.
<i>Arbres à feuillage persistant</i>	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia...	<i>Arbustes pour haies</i>	Charmille, buis, houx, escallonias, saule tressé...
<i>Arbres ornementaux</i>	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, poirier d'ornement pleureur, elaeagnus...	<i>Arbustes à floraison hivernale</i>	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
<i>Arbres à fleurs</i>	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amelanchier	<i>Arbustes grimpants</i>	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
<i>Grands arbres</i>	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rhododendron, frêne, érable...		

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité <sup>3</sup> pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

### **→ POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE**

Les constructions présenteront une unité architecturale et de volume ainsi qu'une unité de matériaux et de teinte de façon à limiter leur impact dans le paysage.

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. L'emploi du bois est recommandé.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux tels que briques creuses ou aggloméré de ciment est interdit.

Les couvertures seront de couleur ardoise ou gris foncé.

<sup>3</sup> Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

---

**ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

**ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les aires de stockages extérieurs et les aires de stationnement de camions, véhicules utilitaires et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions. Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.

La création, l'extension ou l'installation de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des plantations d'essences régionales.

Les haies de thuyas et de lauriers palme sont interdites.

Les éléments naturels existants (fossés, talus) doivent être conservés, entretenus ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur marchande, écologique et paysagère.

**ARTICLE A 14 – COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## ZONE N

### *Extrait du rapport de présentation*

Les zones naturelles, dites zones N, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue deux secteurs :

- le secteur N : zone naturelle à protéger du fait de son caractère d'espace naturel
- le secteur Nht : zone naturelle de hameau à vocation d'accueil touristique et de loisir.

### **ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **Dans toute la zone :**

- Les constructions sauf celles mentionnées à l'article N-2,
- Le stationnement des caravanes, les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement des caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les carrières,
- Les parcs d'attraction,
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article N-2,
- L'implantation ou l'extension d'installations classées liées à l'activité agricole.

#### **Sont de plus interdits :**

- dans les zones « d'affleurement de nappe » (carte DREAL annexée en pièce n°1 – Rapport de présentation) dont la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 1 mètre (zone rose de la carte), les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible après avis du service public d'assainissement non collectif.
- dans les zones « d'affleurement de nappe » (carte DREAL annexée en pièce n°1 – Rapport de présentation) dont la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2,50 mètres en situation de très hautes eaux : la réalisation des sous-sols.

### **ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans toute la zone N**, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées et pluviales,
- L'extension\* des constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des sites et des paysages,
- Le changement de destination, la restauration des constructions existantes représentatives du patrimoine architectural et urbain.
- Les constructions annexes accolées ou non n'excédant pas 40 m<sup>2</sup> et respectant l'aspect architectural préexistant,

**Dans les territoires humides diagnostiqués (carte DREAL décembre 2010 annexée en pièce n°1 – Rapport de Présentation), les projets devront préserver et mettre en valeur les milieux, habitat et espèces. A défaut, la surface devra être compensée à 100% de la surface perdue.**

**Dans le secteur Nht**, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les constructions, ouvrages et travaux liés et nécessaires à l'activité de loisir équestre,
- ✓ les nouvelles constructions, les extensions et réhabilitations nécessaires aux activités d'accueil touristique et de loisir (hébergement, salle de réception, ...).

*\* L'extension des constructions existantes est exprimée en emprise au sol.*

### **ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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 suffisante pour en permettre la réalisation.

### **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans l'ensemble de la zone N**, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de :

- 25 mètres de l'alignement de la voie des routes départementales,
- 10 mètres de l'alignement de la voie des autres voies.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- pour les extensions des habitations existantes dans le prolongement de celles-ci. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourront être implantés à une distance inférieure ou égale à 1 mètre des voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 5 mètres de ces limites.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attentent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourront être implantés à une distance inférieure ou égale à 1 mètre des limites séparatives.

#### **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment existant.

#### **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non renseigné.

#### **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En secteur Nht, la hauteur des constructions n'excédera pas 12 mètres (mesuré au faîtage).

#### **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **Principe :**

Le permis de construire sera refusé 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.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale (harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes). Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle 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.

##### **MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :**

##### **VOLUMETRIE :**

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

##### **MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :**

**a) les toitures et les matériaux de couverture :**

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 45° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis ou en annexes.

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates brun-orangé, d'ardoises ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.
- les panneaux solaires (en matière non réfléchissante) et les vitrages non saillants (type fenêtre de toit)
- les toitures en matériaux fumés ou transparents à l'exclusion du polycarbonate blanc opaque pour la réalisation de vérandas ou verrières,
- les toits terrasses végétalisés.

Les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer, devront s'inspirer des lucarnes classiques de la région de la plaine de Caen ou du Pays d'Auge (lucarnes plus hautes que larges) : lucarne à bâtière (deux versants), lucarne capucine, lucarne à linteau arrondi.

Façades et pignons :

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion de toute couleur vive et du blanc.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

En règle générale, les tonalités locales présentes (du beige clair au beige ocré) doivent être maintenues pour les façades des constructions existantes qui présentent cet aspect et utilisé pour les façades de toute nouvelle construction.

Les transformations des façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les hauteurs de percement, les modénatures et décors.

Est interdit l'emploi des tôles métalliques brutes et non laquées et de tout matériau de couleur claire pour les constructions d'habitation et les extensions des constructions principales.

**b) Toiture et matériaux de couverture**

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux.

Sont de plus autorisés dans l'ensemble de la zone :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas. La pente devra être identique aux pentes de toiture existantes.
- les panneaux solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques (en matière non réfléchissante) et les vitrages (type fenêtre de toit). Pour les nouvelles constructions, les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et composés avec les baies de l'étage inférieur. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur) et implantés dans la partie inférieure du comble.
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction.
- Les toits terrasses végétalisés dans la limite d'une hauteur maximale de 3,50 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

### **CLOTURES :**

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés si la qualité de la pierre le permet. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne devront être composées que d'une haie bocagère, d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1,50 mètre) qu'une haie bocagère pourra doubler.

Sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ;
- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;
- les imitations de matériaux tels que faux pans de bois.

### **VERANDAS :**

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe sans toutefois excéder 20m<sup>2</sup>.

La pente de couverture de cette extension devra être égale à la pente de la toiture existante du volume principal.

### **EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

### **REHABILITATION**

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et devront respecter les conditions suivantes :

- conserver et mettre en valeur la qualité architecturale spécifique des bâtiments, et notamment les ouvertures, les matériaux, l'aspect extérieur des façades et pignons,
- les espaces communs, tels que cours communes, déterminant le caractère de l'ensemble bâti devront être conservés en espaces communs libres de toute clôture.

### **PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les plantations existantes remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements...) protégées au titre de l'article L.123-1-5-7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

*Essences locales pouvant être utilisées (à titre indicatif)*

arbres		arbustes	
<i>Arbres fruitiers</i>	Pommier, poirier, prunier, pêcher, cerisier....	<i>Arbustes à baies ou fruits</i>	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérodendron, amélanchier, leycesteria formosa., framboisier, cassissier, groseillier.
<i>Arbres à feuillage persistant</i>	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia...	<i>Arbustes pour haies</i>	Charmille, if, buis, houx, escallonias, saule tressé...
<i>Arbres ornementaux</i>	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, poirier d'ornement pleureur, elaeagnus...	<i>Arbustes à floraison hivernale</i>	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
<i>Arbres à fleurs</i>	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amelanchier	<i>Arbustes grimpants</i>	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
<i>Grands arbres</i>	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rhododendron, frêne, érable...		

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité <sup>4</sup> pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

**ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Il sera demandé deux places de stationnement par logement.

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

**ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés et entretenus, y compris les plantations qui les composent.

En cas d'élargissement d'une voie, ils seront reconstitués au nouvel alignement.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole sont obligatoirement des clôtures vertes ; elles sont constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale ; elles pourront être doublées d'un grillage ou de lisses normandes dont la hauteur n'excédera pas 1 mètre.

Les haies de thuyas et de lauriers palme sont interdites.

<sup>4</sup> Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Les éléments naturels existants (fossés, talus) doivent être conservés, entretenus ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur marchande, écologique et paysagère.

**ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.