



# BLANGY PONT-L'EVÊQUE INTERCOM

**Département du Calvados**

**Communauté de Communes Blangy Pont-l'Evêque Intercom** (*maitre d'ouvrage*)

**Commune de Blangy le Château**

**Création d'une clinique vétérinaire équine**

**Mise en compatibilité du PLU de Blangy le Château  
Règlement écrit modifié**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 6 octobre 2016.

**Le Président  
Hubert COURSEAUX**

Modification Simplifiée n°2 approuvée le 6 octobre 2016  
Modification Simplifiée n°1 approuvée le 7 septembre 2015  
PLU initial approuvé le 27 juin 2010

Émergence  
102 Ter, Avenue Henry Chéron  
14000 CAEN  
02.50.08.76.48  
contact@emergence-urbanisme.fr

**ÉMERGENCE**  
ÉTUDES ET CONSEILS EN URBANISME

## TITRE I

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de BLANGY LE CHATEAU.

#### ARTICLE 2 : Division du territoire communal en zones

Le territoire communal couvert par le PLU est divisé en :

- **Zones Urbaines** : elles sont repérées par un sigle commençant par la lettre U. Elles sont affectées à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel. Ces zones sont divisées en 3 secteurs **Ua**, **Ub** et **Us**.

Le secteur avec indice **a** désigne l'espace d'habitat relativement dense en ordre continu.

Les secteurs avec indice **b** désignent les espaces où les densités bâties sont plus faibles.

Le secteur avec indice **s** désigne l'espace destiné à l'implantation d'équipement sportif.

Elles comprennent également un secteur avec un indice « p ». Il correspond aux terrains affectés par les dispositions réglementaires des périmètres du captage d'eau du Chemin des Fontaines.

- **Zones A Urbaniser** : elles sont repérées par un sigle comprenant les lettres **AU**. Ces zones sont divisées en 4 secteurs : **1AUa** et **1AUb** immédiatement urbanisable, **2AU** urbanisable à l'issue d'une modification du PLU ou d'une procédure adaptée de même nature, et **1AUe**.

Le secteur avec indice « a », pour le secteur **1AU**, désigne l'espace destiné à une opération de prolongement de centre-bourg à densité de même échelle, soit un habitat relativement dense en ordre continu.

Le secteur avec indice « b », pour le secteur **1AU**, désigne l'espace destiné à une opération mixte habitat/activité à densité variable permettant l'épaississement et le renforcement du bourg.

Le secteur avec indice « e » désigne l'espace affecté aux activités artisanales et commerciales, où existent quelques entreprises.

- **Zone Agricole** : elle est repérée par la lettre **A**.

Elle comprend également un secteur avec un indice « p ». Il correspond aux terrains affectés par les dispositions réglementaires des périmètres du captage d'eau du Chemin des Fontaines.

- **Zones naturelles et forestières** : elles sont repérées par un sigle commençant par la lettre N. Ces zones sont divisées en 7 8 secteurs **N**, **Ncv**, **Ne**, **Nh**, **Np**, **Ns**, **Nt** et **Nu**.

Le secteur N sans indice désigne les espaces où sont absentes toutes habitations nouvelles et qui doivent être particulièrement protégés en raison de la qualité des sites.

Le secteur Ncv désigne l'espace où il existe quelques possibilités de construction nouvelles issues d'une procédure de déclaration de projet d'intérêt général liée à la création d'une clinique vétérinaire équine.

Le secteur avec indice « e » désigne les espaces destinés à des constructions ou

équipements liées au traitement des eaux usées et d'intérêt général ou collectif.

Le secteur avec indice « h » désigne les espaces où sont envisagées quelques possibilités de constructions nouvelles sous forme de hameaux.

Le secteur avec indice « p » désigne une protection renforcée due à l'existence de risques ou de nuisances et au caractère d'espace naturel.

Le secteur avec indice « s » désigne les espaces destinés à des constructions ou équipements à caractère socio-culturel ou sportif.

Le secteur avec indice « t » désigne les espaces à vocation touristique.

Les secteurs avec indice « u » désignent les espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus long terme, à l'issue d'une révision simplifiée du PLU ou d'une procédure adaptée de même nature.

Les documents graphiques indiquent par ailleurs :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
  
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles R.130.1 à R.130.15 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 3 : Adaptations mineures de certaines règles**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (*articles L.123-1 et R.421-15 et suivants du Code de l'urbanisme*).

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

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

#### **Caractère de la zone**

Sont classées en zone urbaine des terrains urbanisés et desservis ; cette zone a vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités ou équipements, normalement liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante : commerces, services, équipements collectifs, etc.

Elle comprend :

- **Un secteur Ua** présentant un habitat relativement dense en ordre continu.
- **Des secteurs Ub** correspondant à des espaces où les densités bâties sont plus faibles.
- **Un secteur Us** destiné à l'implantation d'équipements sportifs.

Elle comprend un indice « **p** » correspondant aux dispositions réglementaires des périmètres du captage d'eau du Chemin des Fontaines.

#### **ARTICLE U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article U2 et qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

**1-1** Les bâtiments à usage d'industrie.

**1-2** L'implantation ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles prévues à l'article U2-2.

**1-3** L'exploitation des carrières, affouillements et exhaussements nécessitant une autorisation au titre de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux liés aux travaux de construction.

**1-4** Les abris de fortune, entrepôts et les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non.

**1-5** Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes.

**1-6** Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de mobil-home de plus de trois mois (sauf justification de chantier).

**1-7** Dans les secteurs à risques identifiés de débordement de cours d'eau ou pour lesquelles la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres, les caves et sous-sols.

**1-8** L'implantation de constructions nouvelles à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau.

## **ARTICLE U.2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**2-1** Les établissements à vocation artisanale, hébergement hôtelier, commerce, bureau, service public ou intérêt collectif sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs, stockage, déchets, etc.) incompatibles avec la vocation d'habitat dominante de la zone.

**2-2** L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, laverie, droguerie, dépôt d'hydrocarbure lié à un garage ou station-service, etc.), et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement, et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'environnement, et notamment respecter les normes de bruit, les normes de pollutions atmosphériques, les normes de stockage, d'enlèvement et de traitement des déchets.

**2-3** Des investigations spécifiques devront être réalisées en cas d'indices de présence de cavités souterraines.

**2-4** En secteur « p », les dispositions réglementaires des périmètres du captage d'eau du Chemin des Fontaines devront être respectées.

## **ARTICLE U.3 : Accès et voirie**

**3-1** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin : ce passage aura une largeur minimale de 4 mètres.

**3-2** Les accès et voiries seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements. Ils devront satisfaire aux exigences de la défense incendie et de l'enlèvement des ordures ménagères. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité.

**3-3** Pour des questions de sécurité :

Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé,

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

**3-4** Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telles sortes que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de défense incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE U.4 : Desserte par les réseaux**

### **4-1 Eau potable :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.

### **4-2 Assainissement :**

#### **4-2-1 *Eaux usées :***

- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau est obligatoire pour

toutes constructions ou installations nouvelles le nécessitant. Toute construction devra respecter la réglementation en vigueur concernant l'évacuation des rejets.

- En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

- L'évacuation des eaux autres que domestiques et autres fluides dans le réseau collectif est subordonnée à un prétraitement (séparateur à graisses, séparateur à féculs, débourbeur, etc.).

#### **4-2-2 Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

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

- Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

#### **4-3 Électricité – Téléphone – Réseaux divers :**

- Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés. Ils sont à la charge du constructeur.

#### **4-4 Collecte des ordures ménagères :**

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

### **ARTICLE U.5 : Superficie minimale des terrains**

Néant.

Supprimé par la loi ALUR.

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

**6-1 En secteur Ua**, les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre.

En l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées soit à l'alignement soit à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

La continuité d'alignement existant pourra cependant être imposée.

**6-2 En secteur Ub**, les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre.

En l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

### **6-3 Sur toute la zone :**

**6-3-1** Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux voies nouvelles créées à l'occasion de lotissements ou groupes d'habitations.

**6-3-2** Les dispositions de l'article U6 ne sont applicables :

- Ni au secteur Us
- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ou collectif.

### **ARTICLE U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

#### **7-1 En secteur Ua :**

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative. L'implantation de la construction sur une ou deux limites séparatives latérales est autorisée ; dans certains cas, elle pourra être imposée.
- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire à la limite séparative la plus proche, ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

#### **7-2 En secteur Ub :**

**7-2-1** Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives. La distance du retrait est comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, elle doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**7-2-2** Sont autorisées, à l'intérieur de la bande de retrait et jusqu'en limite séparative :

- Les constructions et extensions des constructions existantes d'une hauteur inférieure à 3 mètres.
- Les constructions en adossement à des bâtiments existants déjà construits en limite séparative dans la limite de hauteur et de longueur de ceux-ci.

#### **7-3 Sur toute la zone :**

**7-3-1** Des dispositions différentes peuvent être appliquées sur les limites créées à l'occasion de lotissements ou de groupes d'habitations.

**7-3-2** Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ou collectif.

## **ARTICLE U.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE U.9 : Emprise au sol des constructions**

### **9-1 En secteur Ua :**

Cet article n'est pas réglementé.

### **9-2 En secteur Ub :**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation édifiées sur les parcelles nouvelles créées par voie de lotissement ou de division, ne doit pas excéder 25% de la superficie totale de la parcelle.

En cas de construction de commerces ou d'activités artisanales en rez-de-chaussée l'emprise au sol pourra être portée jusqu'à 40% de la superficie du terrain.

**9-3** Sur toute la zone : Les règles d'emprise au sol des constructions ne s'appliquent pas aux terrains supportant déjà une habitation, aux constructions publiques, aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ou collectif.

## **ARTICLE U.10 : Hauteur des constructions**

**10-1** Les rez-de-chaussée des constructions nouvelles seront situés à moins de 0,50 mètre du niveau du terrain naturel pris au point le plus bas sous l'emprise de la construction, hormis spécifiquement les rez-de-chaussée des habitations nouvelles qui seront supérieurs de 1 mètre à la cote du terrain naturel dans les secteurs à risques identifiés de débordement de cours d'eau.

**10-2** Les constructions pourront accueillir, au dessus du rez-de-chaussée, au maximum deux niveaux habitables (un étage droit et un niveau sous combles). Leur hauteur totale à partir du niveau du rez-de-chaussée sera limitée à 9 mètres au faîtage.

**10-3 En secteur Ua :** Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé et le nombre de niveaux habitables porté à trois au dessus du rez-de-chaussée.

**10-4** 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 ou collectif.

## **ARTICLE U.11 : Aspect extérieur**

### **11-1 Esthétique générale :**

**11-1-1** Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier



présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures, etc.), celles-ci s'imposent à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

**11-1-2** Tout pastiche d'une architecture traditionnelle, étrangère au Pays d'Auge est interdit.

**11-1-3** L'aménagement et/ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

**11-1-4** En secteur Ua, les matériaux de façades ou de toitures ainsi que les gabarits devront obligatoirement prolongés de façon harmonieuse le bâti existant.

## **11-2** Matériaux de façade :

**11-2-1** Les matériaux de construction utilisés doivent être des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge : le bois (en structure ou en bardage) gris ou brun foncé, l'ardoise en essentage, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate), le torchis ocre, la pierre de pays ou présenter, sauf à l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des teintes similaires à ceux-ci.

**11-2-2** Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec les matériaux traditionnels précédents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur respectera les indications précédentes.

**11-2-3** Les constructions reprendront à leur compte le caractère dominant des constructions traditionnelles du Pays d'Auge tel que l'association en façade de plusieurs matériaux et couleurs, ceci dans un souci d'équilibre.

**11-2-4** La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

## **11-3** Matériaux de toiture :

**11-3-1** Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux.

**11-3-2** Les constructions seront recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles ou vieilles. Le chaume, le cuivre et le zinc sont de plus autorisés dans le cadre de projets architecturaux nettement affirmés.

**11-3-3** Les annexes des constructions à usage d'habitation seront recouvertes avec des matériaux identiques à ceux qui sont employés pour la construction principale.

**11-3-4** Les constructions de type maison contemporaine respecteront les principes suivants :

- elles seront le résultat d'un projet architectural affirmé,
- les volumes rappelleront ceux des deux types précédents,
- l'adaptation au terrain, avec éventuellement l'utilisation de niveaux décalés sera particulièrement étudiée,
- les matériaux ou les teintes respecteront strictement les prescriptions édictées plus haut.

**11-3-5** Les couvertures en tôles ondulées ou non, en polyvinyle ondulé ou non, papier goudronné, fausses tuiles ou ciment gris sont interdites.

## **11-4** Pente de Toiture :

Les pentes des toitures seront supérieures ou égales à 45° pour les constructions principales. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions existantes dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Les vérandas, les serres, les abris de jardin et les bâtiments à usage d'activités ou de commerce ne sont pas soumis aux dispositions du présent article 11-4.

#### **11-5 Vérandas :**

**11-5-1** Les vérandas sont implantées en façade ou sur le pignon.

**11-5-2** Leurs volumes doivent être proportionnés au volume de l'existant : privilégier un rapport de 1/3, 1/2 ou 2/3 et favoriser les alignements avec les éléments existants (fenêtres, lucarnes...).

Les pentes de toit doivent s'accorder au mieux avec celles de l'existant : privilégier les pentes identiques et les doubles pentes.

**11-5-3** Une cohérence entre le rythme et la taille des ouvertures existantes et ceux des montants de la véranda est à trouver.

**11-5-4** Dans un souci de bonne intégration, les teintes et les matériaux de la structure et du soubassement à privilégier sont ceux qui s'harmonisent au mieux avec l'existant : teinte et matériaux des murs, des menuiseries extérieures.

#### **11-6 Abri de jardin :**

**11-6-1** Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> sont autorisés dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture, d'une pente minimum de 20°, revêtue des matériaux mentionnés ci-avant.

**11-6-2** Leur implantation est autorisée à l'arrière de l'alignement de la façade ou du pignon sur rue(s) du bâtiment principal.

**11-6-3** Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

#### **11-7 Constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, etc.) :**

**11-7-1** Lorsque sur une unité foncière, ils sont voisins d'une habitation alors ils doivent présenter des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs).

**11-7-2** Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

#### **11-8 Équipements relatifs aux nouvelles technologies :**

**11-8-1** Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, éoliennes individuelles etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

**11-8-2** Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

#### **11-9 Implantation dans le terrain :**

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

## **11-10 Clôtures :**

**11-10-1** En secteur Ua, la nature et les caractéristiques de la clôture devront s'apparenter à celles déjà autorisées dans le même secteur et s'intégrer dans la continuité du bâti.

**11-10-2** En secteur Ub, Les clôtures sont constituées de haies bocagères doublées ou non de lisses normandes ou de grillages (en façade sur rue, les lisses et grillages se situeront à l'intérieur de la parcelle).

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

Les hauteurs seront limitées à 1 mètre 20 sur rue et à 2 mètres sur les limites séparatives.

**11-11** Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la norme de haute qualité environnementale : matériaux recyclables, matériaux permettant de bonne qualité d'isolation, ceux permettant des économies d'énergie.

## **ARTICLE U.12 : Stationnement**

**12-1** En secteur Ua, toute construction ne pourra être divisée pour création d'un nouveau logement ou local que s'il est justifié d'une place de stationnement par logement en espace privatif, soit par accord du Conseil Municipal sur espace public.

**12-2** En secteur Ub, le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Les nouveaux accès seront aménagés de façon à permettre le stationnement d'au moins un véhicule devant le porche ou le portail sans déborder sur l'espace public.

**12-3** Sur toute la zone :

Les équipements publics devront comporter des parkings à vélos en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

## **ARTICLE U.13 : Espaces libres et plantations**

**13-1** Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, il en sera de même des haies repérées qui seront protégées au titre de la loi Paysage.

**13-2** Les plantations existantes (arbres, haies, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

**13-3** Les haies seront constituées d'essences locales (voir liste de référence annexée à la fin du règlement); la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite. Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.

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

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou toute propriété déjà close par des haies seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.

## **ARTICLE U.14 : Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Néant. Supprimé par la loi ALUR.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

#### **Caractère de la zone**

Sont classées en zone à urbaniser les zones naturelles non équipées destinées, compte tenu de leur situation, à l'extension maîtrisée de la commune dans le cadre de projets d'ensemble. Elles pourront recevoir, outre l'habitat, toutes activités ou équipement liées et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante: commerces, services, équipements collectifs, etc.

Elle comprend :

- **Des secteurs 1AUa et 1AUb** qui pourront être urbanisés immédiatement.
  - Le secteur 1AUa est destiné à une opération de prolongement de centre-bourg à densité de même échelle urbaine.
  - Le secteur 1AUb est destiné à une opération mixte habitat/activités à densité variable permettant la poursuite du renforcement du bourg.
- **Un secteur 2AU** qui pourra être urbanisé à l'issue d'une modification du PLU ou d'une procédure adaptée de même nature. Ce secteur est destiné à des opérations structurantes à densité variable permettant la poursuite du renforcement du bourg.

#### **ArTICLE AU.1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

**1-1** Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article AU2 sont interdites tant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation fixées par ce même article ne sont pas remplies.

**1-2** Resteront interdites à l'issue de l'ouverture à l'urbanisation :

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celle prévues à l'article AU2-3-4.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes,
- Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil-home de plus de trois mois (sauf justification de chantier),
- La réalisation de constructions sur sous-sol accessible depuis l'extérieur,
- Les bâtiments à usage d'industrie,
- Les entrepôts, ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non, sauf ceux prévus à l'article AU2-2.

De plus, dans les secteurs à risques identifiés de débordement de cours d'eau ou pour lesquelles la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres,

- Les caves et sous-sols.

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

### **2-1 Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve :

**2-1-1** - que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone, contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics et réalise les aménagements prévus par le règlement graphique et intègre les Orientations Particulières d'Aménagement,

**2-1-2** - que l'aménagement projeté concerne une superficie au moins égale à 1 ha; Cette clause ne s'applique pas aux opérations terminales de la zone ou à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective dès lors que sont réalisés les aménagements prévus par le règlement graphique et, s'il y a lieu, les Orientations Particulières d'Aménagement,

**2-1-3** - que l'urbanisation projetée ne compromette pas l'aménagement d'ensemble futur de la zone (ou du secteur) et qu'elle ne soit pas de nature à rendre l'aménagement plus onéreux,

**2-1-4** - En secteur 1AUb, que la partie habitat du secteur intègre au moins 10% de logements à financement aidé.

**2-1-5** - pour le secteur 2AU, qu'une modification du PLU ou une procédure adaptée de même nature que celui-ci autorise l'ouverture à l'urbanisation,

**2-1-6** - que des investigations spécifiques soient réalisées en cas d'indices de présence de cavités souterraines.

**2-1-7** - Que dans les secteurs à risques identifiés de débordement de cours d'eau, les terrains concernés soient préférentiellement occupés par le jardin éventuel des habitations à créer.

### **2-2 De plus, en secteur 1AUb sont autorisés :**

**2-2-1** Les entrepôts si leur intégration paysagère a été notablement prise en compte.

**2-2-2** Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non si ils sont entreposés dans des locaux cloisonnés et couverts.

**2-2-3** L'exposition et la présentation de matériel ou véhicule si elles sont liées à l'activité en place, commercialement nécessaires et épisodiques.

### **2-3 Occupations et utilisations du sol autorisées avant l'ouverture à l'urbanisation :**

**2-3-1** La reconstruction à l'identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas du aux mouvements de terrains et aux inondations.

**2-3-2** Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ou collectif.

**2-3-3** Les établissements à vocation artisanale, hébergement hôtelier, commerce, bureau, service public ou intérêt collectif sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs, stockage, déchets, etc.) incompatibles avec la vocation d'habitat dominante de la zone.

**2-3-4** L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, laverie, droguerie, dépôt d'hydrocarbure lié à un garage ou station-service, etc.), et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement, et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'environnement, et notamment respecter les normes de bruit, les normes de pollutions atmosphériques, les normes de stockage, d'enlèvement et de traitement des déchets.

### **ARTICLE AU.3 : Accès et voirie**

**3-1** Les accès et voiries seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements. Ils devront satisfaire aux exigences de la défense incendie et de l'enlèvement des ordures ménagères. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité.

**3-2** Pour des questions de sécurité :

Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé,

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

**3-3** Les accès et voiries respecteront les principes d'aménagement précisés dans les orientations particulières d'aménagement.

**3-4** La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Leur prolongement en espace non privatif vers les opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.

- Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.

### **ARTICLE AU.4 : Desserte par les réseaux**

#### **4-1 Eau potable :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.

#### **4-2- Assainissement :**

##### **4-2-1 *Eaux usées* :**

Le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles le nécessitant. Toute construction devra respecter la réglementation en vigueur concernant l'évacuation des rejets. Pour les occupations ou installations artisanales et installations classées pour la protection de l'environnement le nécessitant des dispositifs de prétraitement (séparateur à graisses, séparateur à féculs, débourbeur, etc.) avant rejet et/ou des dispositifs

de régulation de débit seront pourront être imposés avant rejet dans le milieu ou le réseau.

#### **4-2-2 Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent privilégier des modes de gestion et de traitement respectueux des principes de développement durable.

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

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

#### **4-3 Électricité – Téléphone – Réseaux divers :**

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés. Ils sont à la charge de l'aménageur.

#### **4-4 Collecte des ordures ménagères :**

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

### **ARTICLE AU.5 : Superficie minimale des terrains**

Néant.

Supprimé par la loi ALUR.

### **ARTICLE AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

**6-1** En secteur 1AUa, il n'est pas fixé de distance ; les constructions respecteront les intentions des orientations particulières d'aménagement ainsi que les éléments du plan de masse qui sera joint au permis d'aménager et de construire.

**6-2** En secteur 1AUb, les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre.

En l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres ; le long de la RD 51, cette distance est portée à 15 mètres de l'alignement afin de permettre la création d'un filtre végétal.

**6-3** Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux voies nouvelles créées afin de répondre à un projet urbain défini.

**6-4** Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ou collectif.

## **ARTICLE AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

**7-1** Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 mètres. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

**7-2** Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux limites nouvelles créées afin de répondre à un projet urbain défini.

**7-3** Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ou collectif.
- Ni aux équipements publics, ni aux projets d'intérêt général ou collectif.

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

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE AU.9 : Emprise au sol des constructions**

### **9-1 En secteur 1AUa :**

Cet article n'est pas réglementé.

### **9-2 En secteur 1AUb :**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation édifiées sur les parcelles nouvelles créées par voie de lotissement ou de division, ne doit pas excéder 20% de la superficie totale de la parcelle.

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

En cas de construction de commerces ou d'activités artisanales en rez-de-chaussée l'emprise au sol pourra être portée jusqu'à 40% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE AU.10 : Hauteur des constructions**

**10-1** Les constructions pourront accueillir, au dessus du rez-de-chaussée, au maximum deux niveaux habitables (un étage droit et un niveau sous combles). Leur hauteur totale à partir du niveau du rez-de-chaussée sera limitée à 9 mètres au faîtage.

**10-2** Les rez-de-chaussée des constructions nouvelles seront situés à moins de 0,50 mètre du



niveau du terrain naturel pris au point le plus bas sous l'emprise de la construction, hormis spécifiquement les rez-de-chaussée des habitations nouvelles qui seront supérieurs de 1 mètre à la cote du terrain naturel dans les secteurs à risques identifiés de débordement de cours d'eau.

**10-3** 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 ou collectif.

## **ARTICLE AU.11 : Aspect extérieur**

### **11-1 Esthétique générale :**

**11-1-1** Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite ainsi que tout pastiche d'architecture traditionnelle.

**11-1-2** Le souhait est de permettre une expression architecturale variée intégrant une démarche environnementale forte qui devra être définie et justifiée dans chaque projet.

A défaut, les projets traditionnels devront respecter les éléments suivants :

### **11-2 Matériaux de façade :**

**11-2-1** Les matériaux de construction utilisés doivent être des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge : le bois (en structure ou en bardage) gris ou brun foncé, l'ardoise en essentage, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate), le torchis ocre, la pierre de pays ou présenter, sauf à l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des teintes similaires à ceux-ci.

**11-2-2** Les colombages et les huisseries pourront être colorés à la façon traditionnelle.

**11-2-3** Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec les matériaux traditionnels précédents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur respectera les indications précédentes.

**11-2-4** Les constructions reprendront à leur compte le caractère dominant des constructions traditionnelles du Pays d'Auge tel que l'association en façade de plusieurs matériaux et couleurs, ceci dans un souci d'équilibre.

**11-2-5** La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

### **11-3 Matériaux de toiture :**

**11-3-1** Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux.

**11-3-2** Les constructions seront recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles ou vieilles. Le chaume, le cuivre et le zinc sont de plus autorisés dans le cadre de projets architecturaux nettement affirmés.

**11-3-3** Les annexes des constructions à usage d'habitation seront recouvertes avec des matériaux identiques à ceux qui sont employés pour la construction principale.

**11-3-4** L'aménagement et/ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

**11-3-5** Les couvertures en tôles ondulées ou non, en polyvinyle ondulé ou non, papier goudronné, fausses tuiles ou ciment gris sont interdites.

#### **11-4** Pente de Toiture :

Les pentes des toitures seront supérieures ou égales à 45° pour les constructions principales. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions existantes dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Les vérandas, les serres, les abris de jardin et les bâtiments à usage d'activités ou de commerce ne sont pas soumis aux dispositions du présent article 11-4.

#### **11-5** Vérandas :

**11-5-1** Les vérandas sont implantées en façade ou sur le pignon et ne devront pas supprimer les espaces spécifiques ayant un contact avec le jardin (terrasse...).

**11-5-2** Leurs volumes doivent être proportionnés au volume de l'existant : privilégier un rapport de 1/3, 1/2 ou 2/3 et favoriser les alignements avec les éléments existants (fenêtres, lucarnes...).

**11-5-3** Les pentes de toit doivent s'accorder au mieux avec celles de l'existant : privilégier les pentes identiques et les doubles pentes.

**11-5-4** Une cohérence entre le rythme et la taille des ouvertures existantes et ceux des montants de la véranda est à trouver.

**11-5-5** Dans un souci de bonne intégration, les teintes et les matériaux de la structure et du soubassement à privilégier sont ceux qui s'harmonisent au mieux avec l'existant : teinte et matériaux des murs, des menuiseries extérieures.

#### **11-6** Abris de jardin :

**11-6-1** Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> sont autorisés dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture, d'une pente minimum de 20°, revêtue soit des matériaux mentionnés ci-avant.

**11-6-2** Leur implantation est autorisée à l'arrière de l'alignement de la façade ou du pignon sur rue(s) du bâtiment principal.

**11-6-3** Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

#### **11-7** Constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, etc.) :

**11-7-1** Lorsque sur une unité foncière, ils sont voisins d'une habitation alors ils présentent des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs).

**11-7-2** Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

#### **11-8** Équipements relatifs aux nouvelles technologies :

**11-8-1** Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

**11-8-2** Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement

enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

#### **11-9 Implantation dans le terrain :**

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

#### **11-10 Clôtures :**

**11-10-1 En secteur 1AUa :** Les clôtures constituent un élément essentiel des futurs projets ; leur typologie, leur nature et couleur devront être définies en même temps que les projets de construction obligatoirement en harmonie avec les projets environnants.

**11-10-2 En secteur 1AUb :** Les clôtures feront l'objet d'un projet d'ensemble défini en même temps que l'aménagement du site. Les hauteurs seront limitées à 1 mètre 20 sur rue et à 1 mètre 50 sur les limites séparatives.

**11-11** Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la norme de haute qualité environnementale : matériaux recyclables, matériaux permettant de bonne qualité d'isolation, ceux permettant des économies d'énergie.

### **ARTICLE AU.12 : Stationnement**

**12-1 En secteur 1AUa,** le plan de masse devra justifier de la localisation des places de stationnement privatives et publiques. Le nombre devra être adapté aux projets de construction.

**12-2 En secteur 1AUb,** le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

Les accès seront aménagés pour permettre le stationnement de deux véhicules devant le porche ou portail, en espace non clos, de façon à limiter tout stationnement résidentiel sur l'espace collectif ; Cette disposition ne s'applique pas au projet prévoyant une ou des aires de stationnement collectif.

### **ARTICLE AU.13 : Espaces libres et plantations**

**13-1 Les espaces boisés classés** repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, il en sera de même des haies repérées qui seront protégées au titre de la loi Paysage.

**13-2 Les plantations existantes** (arbres, haies, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

**13-3 Les haies** seront constituées d'essences locales (voir liste de référence annexée à la fin du règlement);

la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite. Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.

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

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou toute propriété déjà close par des haies seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales,

éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.

**ARTICLE AU.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)**

Néant.

Supprimé par la loi ALUR.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (1AUe)**

#### **Caractère de la zone**

Cette zone urbaine à urbaniser est principalement affectée aux activités artisanales ou commerciales.

#### **ARTICLE 1AUe.1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1AUe2 et celles qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

**1-1** Les constructions et lotissements à usage d'habitation et leurs annexes sauf celles prévues à l'article AUE2.

**1-2** Les carrières, affouillements et exhaussements de sols définis à l'article R442-2 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux liés aux constructions et équipements publics.

**1-3** Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes.

**1-4** Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de mobil-home de plus de trois mois (sauf justification de chantier).

**1-5** Les abris de fortune.

**1-6** Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés, sauf ceux prévus à l'article 1AUe2-3-3.

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

##### **2-1 Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve:

**2-1-1** - que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone, contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics par une participation dont le montant sera fixé par la commune.

**2-1-2** - que l'aménagement projeté respecte les dispositions prévues par le règlement graphique et, s'il y a lieu, les Orientations Particulières d'Aménagement.

**2-1-3** - que l'urbanisation projetée ne compromette pas l'aménagement d'ensemble futur de la zone (ou du secteur) et qu'elle ne soit pas de nature à rendre l'aménagement plus onéreux.

**2-1-4** - que l'aménagement projeté ne génère pas de nuisances incompatibles avec la qualité de l'environnement existant ou projeté et qu'il respecte, notamment, les normes de bruit, les normes de pollutions atmosphériques, les normes de stockage,

d'enlèvement et de traitement des déchets liés aux activités.

**2-1-5** - que des investigations spécifiques soient réalisées en cas d'indices de présence de cavités souterraines.

## **2-2 Occupations et utilisations du sol autorisées avant l'ouverture à l'urbanisation :**

**2-2-1** Les reconstructions à l'identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas du aux mouvements de terrains et aux inondations.

**2-2-2** Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ou d'intérêt collectif.

## **2-3 Sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**2-3-1** Les constructions correspondant aux activités prévues au caractère de la zone.

**2-3-2** Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés.

**2-3-3** Les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés sur les terrains spécialement conçus à cet effet.

**2-3-4** Les installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne devront pas générer de nuisances incompatibles avec la qualité de l'environnement existant ou projeté, notamment respecter les normes de bruit, les normes de pollutions atmosphériques, les normes de stockage, d'enlèvement et de traitement des déchets.

## **ARTICLE 1AUe.3 : Accès et voirie**

**3-1** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin : ce passage aura une largeur minimale de 4 mètres.

**3-2** Les accès et voiries seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements. Ils devront satisfaire aux exigences de la défense incendie et de l'enlèvement des ordures ménagères. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité.

**3-3** Les accès aux établissements doivent être étudiés de manière à :

- permettre aux véhicules d'entrer et sortir sans manœuvre et de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée
- avoir des trottoirs pour piétons
- permettre le croisement des camions avec remorque.
- avoir les caractéristiques correspondant à leur destination.

**3-4** Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telles sortes que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de défense incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE 1AUe.4 : Desserte par les réseaux**

### **4-1 Eau potable :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.

### **4-2 Assainissement:**

#### **4-2-1 Eaux usées :**

- Dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles le nécessitant. Les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.
- Dans les zones d'assainissement non collectif : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

#### **4-2-2 Eaux pluviales :**

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur doit réaliser sur sa parcelle et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

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

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en oeuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

#### **4-2-3 Eaux résiduaires industrielles :**

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

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées directement dans le milieu naturel, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

#### **4-3 Électricité – Téléphone – Réseaux divers :**

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés. Ils sont à la charge du constructeur.

#### **ARTICLE 1AUe.5 : Superficie minimale des terrains**

Néant.

Supprimé par la loi ALUR.

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

**6-1** Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres ; cette distance est portée à 20 mètres de l'alignement le long de la RD 98.

**6-2** Des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux voies nouvelles créées à l'occasion des opérations de constructions.

**6-3** Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ou collectif.

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

**7-1** Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et de la sécurité.

**7-2** Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ou collectif.

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

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE 1AUe.9 : Emprise au sol des constructions**

**9-1** L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

**9-2** Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux terrains supportant déjà une habitation, aux constructions publiques, aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ou collectif.

#### **ARTICLE 1AUe.10 : Hauteur des constructions**

**10-1** La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

**10-2** Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseur ou monte charge et les ponctuations architecturales.

**10-3** 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 ou collectif.



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

Les bâtiments auront un souci de qualité architecturale sur une déclinaison de bâtiments d'activités :

**11-1 Couvertures :** L'emploi de tôle ondulée galvanisée et de fibrociment est interdit.

**11-2 Couleurs :** Les teintes devront s'harmoniser avec l'environnement.

**11-3 Publicité, enseignes et pré-enseignes :** Les enseignes sont autorisées, sous réserves :

- Qu'elles soient contenues à l'intérieur du périmètre des façades.
- Qu'elles ne comportent que les inscriptions relatives à l'activité exercée.

**11-4** Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la norme de haute qualité environnementale : matériaux recyclables, matériaux permettant de bonne qualité d'isolation, ceux permettant des économies d'énergie.

## **ARTICLE 1AUe.12 : Stationnement**

**12-1** Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

**12-2** Il doit être aménagé sur les parcelles industrielles, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service. Les manœuvres d'entrée et de sortie devront pouvoir se faire sans gêne pour la circulation.

## **ARTICLE 1AUe.13 : Espaces libres et plantations**

**13-1** Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, il en sera de même des haies à protéger au titre de la loi Paysage.

**13-2** Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantés d'essences locales et convenablement entretenus. 20% de la surface de la parcelle devront être traités en espace vert, en ce compris, le cas échéant, la superficie des aires de stationnement plantées.

**13-3** Les aires de stockage extérieures ne sont autorisées que si elles font l'objet d'un traitement particulier destiné à les masquer.

**13-4** Les plantations existantes seront maintenues, si leur état sanitaire le permet, ou remplacées par des plantations équivalentes. Les haies et écrans végétaux seront traités en essences locales.

## **ARTICLE 1AUe.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)**

Néant.

Supprimé par la loi ALUR.

## TITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

#### Caractère de la zone

Est classée en zone agricole la partie de territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

Elle comprend un indice « p » correspondant aux dispositions réglementaires des périmètres du captage d'eau du Chemin des Fontaines.

#### ARTICLE A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article A2 sont interdites.

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

##### Seuls sont autorisés :

1. **Les constructions et bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole** à condition que ces derniers offrent des garanties d'intégration dans leur environnement, notamment paysager, et qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants ou à créer.
2. **La construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations**, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles.
3. **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. **Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public.**
5. **Les annexes à usage d'abri pour animaux hors activité agricole principale, accompagnant une habitation**, sont autorisés à condition :
  - que la hauteur à l'acrotère ou à l'égout de l'abri soit inférieure ou égale à 4 mètres ;
  - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 110 m<sup>2</sup> ;
  - que les abris soient implantés à plus de 25 mètres des limites séparatives de l'unité foncière sur laquelle ils se situent ou à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;
  - que les abris créés après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°2 du PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.
6. **Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante** à condition :
  - que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres, ou à 4 mètres à

l'acrotère en cas de toitures terrasses, sans pouvoir être supérieure à la hauteur de l'habitation principale ;

- que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe ;
- que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
- que les annexes créées après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°2 PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement.

#### **7. Les extensions des constructions à usage d'habitation existante à condition :**

- que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ;
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 130 m<sup>2</sup>. Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher ou de l'emprise au sol du bâtiment initial comptée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU. Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable doit être retenue.

*Pour les petits 5, 6 et 7 :*

- que les annexes et les extensions n'ont pas pour effet de porter la densité de construction à plus de 0,15. La densité de construction maximale est de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**8. Le changement de destination** pour une vocation d'habitation, des bâtiments de bonne ossature (transformation du bâtiment sur pied) et de bonne qualité architecturale et patrimoniale à condition qu'ils soient identifiés au règlement graphique et que la capacité des voies et réseaux le permettent (sans extension générant une dépense pour la commune ou le syndicat). Le changement de destination se fera dans le respect de la logique vernaculaire et de l'architecture traditionnelle du bâtiment. Le changement de destination ne doit pas se situer à proximité directe d'un corps de ferme en activité, afin de ne pas compromettre ladite activité.

**9. La reconstruction après sinistre**, à condition que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à condition que celui-ci ne soit pas démoli par mouvements de terrains.

**10. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole.**

**11. Tout hébergement léger de loisirs permettant le camping à la ferme** conformément à la réglementation en vigueur.

12. Les caves et les sous-sols, si la construction n'est pas dans un secteur à risque identifié de débordement de cours d'eau ou pour lesquelles la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres.

13. Les constructions nouvelles implantées le long d'un cours d'eau doivent être au moins à 10 mètres des berges du cours d'eau.

- En secteur « p », les dispositions réglementaires des périmètres du captage d'eau du Chemin des Fontaines devront être respectées.

- Des investigations spécifiques devront être réalisées en cas d'indices de présence de cavités souterraines.

## **ARTICLE A.3 : Accès et voirie**

**3-1** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur le fond voisin; ce passage aura une largeur minimale de 4 mètres.

**3-2** Les accès et voiries doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements ; leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité, lorsque les voies se terminent en impasse celle-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules agricoles, de défense incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE A.4 : Desserte par les réseaux**

### **4-1 Eau potable :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.

Cette alimentation pourra toutefois, pour des usages autres que l'alimentation ou les activités humaines, se faire par captages, forages ou puits particuliers, sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur.

### **4-2 Assainissement :**

#### **4-2-1 *Eaux usées :***

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

#### **4-2-2 *Eaux pluviales :***

Le constructeur devra réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera sur sa parcelle et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

#### **4-3 Électricité – Téléphone – Réseaux divers :**

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

L'installation des réseaux sera à la charge du constructeur.

#### **4-4 Collecte des ordures ménagères :**

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

## **ARTICLE A.5 : Caractéristiques des terrains**

Supprimé par la loi ALUR.

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

**6-1** Les retraits exigés par rapport à l'axe des différentes voies sont les suivants :

- Constructions autres qu'une habitation : 25 m
- Habitations liées à l'activité agricole et toute extension d'habitation : 15 m

**6-2** Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni au changement de destination,
- ni à l'extension mesurée d'une construction existante, qui ne respecte pas les retraits prévus à l'alinéa ci-dessus dès lors que 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 ou collectif.

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

**7-1** Les occupations du sol et constructions autre que l'habitation sont implantés à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à 10 mètres.

**7-2** Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs extensions seront obligatoirement en retrait par rapport aux limites séparatives de la parcelle. Ce retrait sera au moins égal à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

**7-3** Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, qui ne respecte pas les retraits prévus à l'alinéa ci-dessus dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Ni aux équipements publics ou d'intérêt général ou collectif.
- Ni aux équipements d'infrastructure ou 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**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE A.9 : Emprise au sol des constructions**

Cet article n'est pas réglementé.

Les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation sont réglementées à l'article A2.

## **ARTICLE A.10 : Hauteur des constructions**

**10-1** La hauteur est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction ou de l'extension.

**10-2** La hauteur des constructions à usage autre qu'habitation est limitée à 15 mètres.

**10-3** Les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront accueillir, au-dessus du rez-de-chaussée, au maximum deux niveaux habitables (un étage droit et un niveau sous combles). Leur hauteur totale à partir du niveau du rez-de-chaussée sera limitée à 9 mètres au faîtage.

**10-4** 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 ou collectifs, ni à l'extension mesurée d'une construction existante de hauteur supérieure dès lors que cette extension n'augmente pas la hauteur de l'ensemble.

**10-5** La hauteur des annexes est réglementée à l'article A2.

## **ARTICLE A.11 : Aspect extérieur**

**Objectif** : il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole ou forestier et dans le paysage.

### **11-1 Esthétique générale :**

**11-1-1** Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

**11-1-2** Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**11-1-3** Les constructions d'activité agricole ou d'habitation devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

### **11-2 Matériaux de façades :**

**11-2-1** Les constructions à usage agricole seront revêtues de bardage de bois ou de tôles métalliques de type bac acier, non-brillantes de couleur sombre, elles pourront comprendre des soubassements en parpaings de béton non-enduit.

**11-2-2** Pour les constructions qui ne sont pas à usage agricole, les matériaux utilisés doivent être des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge : le bois (en structure ou en bardage) gris ou brun foncé, l'ardoise en essentage, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate), le torchis ocre, la pierre de pays ou présenter des teintes similaires à ceux-ci.

**11-2-3** Une annexe ou une extension pourront néanmoins être recouvertes avec le même matériau que celui utilisé par la construction à laquelle elles s'ajoutent.

**11-2-4** Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, brique creuse...

- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...

### **11-3 Matériaux de couvertures :**

**11-3-1** Pour les constructions à usage agricole, les couvertures seront de couleur gris foncé.

**11-3-2** Sont interdits :

- La tuile grand moule et modèle « losange »
- La tôle ondulée « traditionnelle »
- Les couvertures fibrociment en plaques ondulées ou en ardoises posées en diagonale
- Les bardeaux d'asphalte imitation ardoise, imitation tuile ou autre teinte

**11-3-3** Pour les constructions qui ne sont pas à usage agricole les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux.

Elles seront recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles ou vieilles.

Le chaume, le cuivre et le zinc sont de plus autorisés dans le cadre de projets architecturaux nettement affirmés.

**11-3-4** Les annexes des constructions à usage d'habitation seront recouvertes avec des matériaux identiques à ceux qui sont employés pour la construction principale.

Pour les abris de jardin ou constructions de nature équivalente cette disposition ne s'applique pas aux produits standards du commerce.

**11-3-5** Une annexe ou une extension pourront néanmoins être recouvertes avec le même matériau que celui utilisé par la construction à laquelle elles s'ajoutent.

**11-3-6** Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces dispositions.

### **11-4 Pente de Toiture :**

Les pentes des toitures seront supérieures ou égales à 45° pour les constructions d'habitation autorisée à l'article A2. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions existantes dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée ou d'une véranda.

### **11-5 Clôtures :**

**11-5-1** Elles seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres.

**11-5-2** Les éléments de maçonnerie devront être traités de la même façon que les façades des bâtiments. Les haies seront constituées d'essences locales.

### **11-6 Bâtiment annexes sommaires :**

**11-6-1** Les constructions d'annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, etc. réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

**11-6-2** Une annexe ou une extension pourront néanmoins être recouvertes avec le même matériau que celui utilisé par la construction à laquelle elles s'ajoutent.

**11-6-3** Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, brique creuse...
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...

**11-7** Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la norme de haute qualité environnementale : matériaux recyclables, matériaux permettant de bonne qualité d'isolation, ceux permettant des économies d'énergie.

#### **ARTICLE A.12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

#### **ARTICLE A.13 : Espaces libres et plantation**

**13-1** Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, il en sera de même des haies à protéger au titre de la loi Paysage.

**13-2** Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

**13-3** Les haies seront constituées d'essences locales; la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite. Sauf contrainte technique justifiée, les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.

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, de véhicules utilitaires et de matériel agricole en limite de parcelle.

#### **ARTICLE A.14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)**

Néant.

Supprimé par la loi ALUR.



## TITRE VI

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

#### Caractère de la zone

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non, où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent ou les risques naturels justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation.

Elle comprend :

- **Des secteurs N** qui sont protégés de toute nouvelle implantation à l'exception des constructions autres qu'agricoles et installations nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.
- **Un secteur Ncv** où il existe quelques possibilités de construction nouvelles issues d'une procédure de déclaration de projet d'intérêt général liée à la création d'une clinique vétérinaire équine.
- **Des secteurs Ne** destinés à des constructions ou équipements liés au traitement des eaux usées et à des constructions ou équipements d'intérêt général ou collectif.
- **Des secteurs Nh** où il existe quelques possibilités de construction nouvelles sous forme de hameaux.
- **Des secteurs Np** correspondant à une protection renforcée due à l'existence de risques ou de nuisances et au caractère d'espace naturel.
- **Des secteurs Ns** destinés à des constructions ou équipements à caractère socio-culturel ou de détente/loisirs/sport.
- **Un secteur Nt** correspond à un espace où le développement des activités touristiques est permis (hébergement, etc.).
- **Des secteurs Nu** correspondant à des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus long terme à l'issue d'une révision simplifiée du PLU ou d'une procédure adaptée de même nature.

#### ARTICLE N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 sont interdites.

#### ARTICLE N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Seuls sont autorisés :

1. **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. **Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public.**
3. **Les annexes à usage d'abri pour animaux hors activité agricole principale, accompagnant une habitation**, sont autorisés à condition :

- que la hauteur à l'acrotère ou à l'égout de l'abri soit inférieure ou égale à 4 mètres ;
- que leur emprise au sol maximale soit limitée à 110 m<sup>2</sup> ;
- qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone délimitée à plus de 25 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent ou à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'implantation principal ;
- que les abris créés après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°2 du PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.

**4. Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante à condition :**

- que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres, ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses, sans pouvoir être supérieure à la hauteur de l'habitation principale ;
- que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe ;
- que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
- que les annexes créées après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°2 PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement.

**5. Les extensions des constructions à usage d'habitation existante à condition :**

- que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ;
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 130 m<sup>2</sup>. Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher ou de l'emprise au sol du bâtiment initial comptée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU. Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable doit être retenue.

*Pour les petits 3, 4 et 5 :*

- que les annexes et les extensions n'ont pas pour effet de porter la densité de construction à plus de 0,15. La densité de construction maximale est de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**6. Le changement de destination** pour une vocation d'habitation, des bâtiments de bonne ossature (transformation du bâtiment sur pied) et de bonne qualité architecturale et patrimoniale à condition qu'ils soient identifiés au règlement graphique et que la capacité des voies et réseaux le permettent (sans extension générant une dépense pour la commune ou le syndicat). Le changement de destination se fera dans le respect de la logique vernaculaire et de l'architecture traditionnelle du bâtiment. Le changement de destination ne doit pas se situer à proximité directe d'un corps de ferme en activité, afin de ne pas compromettre ladite activité.

**7. La reconstruction après sinistre**, à condition que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans à condition que celui-ci ne soit pas démolé par mouvements de terrains.

**8. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole.**

9. Les caves et les sous-sols, si la construction n'est pas dans un secteur à risque identifié de débordement de cours d'eau ou pour lesquelles la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres.

10. Les constructions nouvelles implantées le long d'un cours d'eau doivent être au moins à 10 mètres des berges du cours d'eau.

**2-2** En secteur Nt :

**2-2-1** Les constructions et équipements à vocation de tourisme et de loisirs, tout hébergement de loisirs ou implantation de mobil-home.

**2-2-2** Les projets à caractère touristique et d'hébergement de loisirs devront s'intégrer dans un programme équilibré offrant des modalités d'accueil variés de type PRL, résidence hôtelière, hôtel, gîte, etc.

**2-2-3** Les activités de loisirs d'accompagnement (piscine, tennis, mini-golf, etc.) devront être intégrées dans le paysage ; elles excluront toute piste extérieure pour véhicule motorisé.

**2-2-4** L'impact visuel devra être pris en compte dans les choix paysagers et architecturaux.

**2-3** En secteur Np : Dans les périmètres du captage d'eau du Chemin des Fontaines, les dispositions réglementaires devront être respectées.

**2-4** En secteur Ne : Les constructions ou équipements liés au traitement des eaux usées et les constructions ou équipements d'intérêt général ou collectif.

**2-5** En secteur Nh : Les constructions nouvelles d'habitations de type hameaux dans la mesure où la capacité des réseaux et des voiries publiques existants le permettent.

**2-6** En secteur Ncv : Les constructions nouvelles d'activités économiques, leurs extensions et leurs annexes, liées à la procédure de déclaration de projet d'intérêt général (clinique vétérinaire équine) sont autorisées à condition :

- que la hauteur au faitage soit inférieure ou égale à 7 mètres ;
- que les constructions, annexes et les extensions n'aient pas pour effet de porter le coefficient d'emprise au sol à plus de 5%.
- que les constructions, annexes et les extensions n'aient pas pour effet de porter la densité de construction à plus de 5 (rapport entre la surface du terrain et la surface de plancher).
- que les constructions, annexes et les extensions soient implantés à l'intérieur d'une zone délimitée à plus de 12 mètres de l'alignement des voies publiques et à plus de 30 mètres des limites séparatives de l'unité foncière sur laquelle elles se situent, et, de plus de 50 mètres de l'habitation principale la plus proche ;
- que les constructions, annexes et les extensions créées ne puissent pas être transformés en nouveau logement.

**2-6 7** Des investigations spécifiques devront être réalisées en cas d'indices de présence de cavités souterraines.

### **ARTICLE N.3 : Accès et voirie**

**3-1** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 4 mètres.

**3-2** Les accès et voiries seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition assurera la

sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité.

**3-3** Pour des questions de sécurité lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

**3-4** Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE N.4 : Desserte par les réseaux**

### **4-1 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.

Cette alimentation pourra toutefois, pour des usages autres que l'alimentation ou les activités humaines, se faire par captages, forages ou puits particuliers, sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur.

### **4-2 Assainissement :**

#### **4-2-1 *Eaux usées* :**

Dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

Dans les zones d'assainissement non-collectif : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

#### **4-2-2 *Eaux pluviales* :**

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteurdéshuileur, etc.) avant rejet et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le milieu ou le réseau.

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

### **4-3 Électricité – Téléphone – Réseaux divers :**

**4-3-1** Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés. Ils sont à la charge de l'aménageur.

### **4-4 Collecte des ordures ménagères :**

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

## **ARTICLE N.5 : Superficie minimale des terrains**

Néant.

Supprimé par la loi ALUR.

## **ARTICLE N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

**6-1** Toute construction nouvelle et toute extension d'habitation est implantée à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 10 mètres.

**6-2** En secteur Ncv, toute construction nouvelle, extension et annexe est implantée à une distance d'au moins 12 mètres, comptés depuis l'alignement des voies départementales.

**6-2 3** Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, qui ne respecte pas les retraits prévus à l'alinéa ci-dessus dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- Ni aux équipements publics ou d'intérêt général ou collectif,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## **ARTICLE N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7-1** Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 mètres. En secteur Ncv, cette distance est portée à 30 mètres. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

**7-2** Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, qui ne respecte pas les retraits prévus à l'alinéa ci-dessus dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Ni aux équipements publics ou d'intérêt général ou collectif,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou 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**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE N.9 : Emprise au sol des constructions**

**9-1** En secteur Nh : Les constructions neuves, l'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes ne pourront pas avoir pour effet de porter à plus de 20 % l'emprise au sol de la totalité des constructions sur l'unité foncière.

**9-2** En secteur Nt : Les constructions ne pourront pas avoir pour effet de porter à plus de 50 %

l'emprise au sol de la totalité des constructions sur l'unité foncière.

**9-3 En secteur Ncv** : Les constructions neuves, l'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes ne pourront pas avoir pour effet de porter à plus de 5 % l'emprise au sol de la totalité des constructions sur l'unité foncière.

**9-3 4** Pour les autres secteurs, cet article n'est pas réglementé.

Les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation sont réglementées à l'article N2.

## **ARTICLE N.10 : Hauteur des constructions**

**10-1** Les constructions pourront accueillir au-dessus du rez-de-chaussée au maximum 2 niveaux habitables. Leur hauteur totale à partir du niveau du rez-de-chaussée sera limitée à 10 mètres au faîtage.

**10-2** Les rez-de-chaussée des constructions nouvelles et des extensions seront situés à moins de 0,50 mètre du niveau du terrain naturel pris au point le plus bas sous l'emprise de la construction ou de l'extension.

**10-3** 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 ou collectif, ni à l'extension mesurée d'une construction existante de hauteur supérieure dès lors que cette extension n'augmente pas la hauteur de l'ensemble.

**10-4** : La hauteur des annexes est réglementée à l'article N2.

**10-5 En secteur Ncv** : Leur hauteur totale des constructions, extensions et annexes, à partir du niveau du rez-de-chaussée, sera limitée à 7 mètres au faîtage.

## **ARTICLE N.11 : Aspect extérieur**

### **11-1** Esthétique générale :

**11-1-1** Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures, etc.), celles-ci s'imposent à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

**11-1-2** Tout pastiche d'une architecture traditionnelle, étrangère au Pays d'Auge est interdit.

**11-1-3** L'aménagement et/ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

### **11-2** Matériaux de façade :

**11-2-1** Les matériaux de construction utilisés doivent être des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge : le bois (en structure ou en bardage) gris ou

brun foncé, l'ardoise en essentage, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate), le torchis ocre, la pierre de pays ou présenter, sauf à l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, des teintes similaires à ceux-ci.

**11-2-2** Les colombages et les huisseries pourront être colorés à la façon traditionnelle.

**11-2-3** Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec les matériaux traditionnels précédents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur respectera les indications précédentes.

**11-2-4** Les constructions reprendront à leur compte le caractère dominant des constructions traditionnelles du Pays d'Auge tel que l'association en façade de plusieurs matériaux et couleurs, ceci dans un souci d'équilibre.

**11-2-5** La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

### **11-3 Matériaux de toiture :**

**11-3-1** Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux.

**11-3-2** Les constructions seront recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles ou vieilles.

**11-3-3** Le chaume, le cuivre et le zinc sont de plus autorisés dans le cadre de projets architecturaux nettement affirmés.

**11-3-4** Les annexes des constructions à usage d'habitation seront recouvertes avec des matériaux identiques à ceux qui sont employés pour la construction principale.

**11-3-5** Sont interdits :

- La tuile grand moule et modèle « losange ».
- La tôle ondulée « traditionnelle ».
- Les couvertures fibrociment en plaques ondulées ou en ardoises posées en diagonale.
- Les bardeaux d'asphalte imitation ardoise, imitation tuile ou autre teinte.

**11-3-6** Pour les abris de jardin ou constructions de nature équivalente cette disposition ne s'applique pas aux produits standards du commerce.

### **11-4 Pente de Toiture :**

Les pentes des toitures seront supérieures ou égales à 45° pour les constructions principales. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions existantes dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée. Les vérandas, les serres, les abris de jardin et les bâtiments à usage d'activités ou de commerce ne sont pas soumis aux dispositions du présent article 11-4.

### **11-5 Vérandas :**

**11-5-1** Les vérandas sont implantées en façade ou sur le pignon et ne devront pas supprimer les espaces spécifiques ayant un contact avec le jardin (terrasse...).

**11-5-2** Leurs volumes doivent être proportionnés au volume de l'existant : privilégier un rapport de 1/3, 1/2 ou 2/3 et favoriser les alignements avec les éléments existants (fenêtres, lucarnes, etc.).

**11-5-3** Les pentes de toit doivent s'accorder au mieux avec celles de l'existant : privilégier les pentes identiques et les doubles pentes.

**11-5-4** Une cohérence entre le rythme et la taille des ouvertures existantes et ceux des montants de la véranda est à trouver.

**11-5-5** Dans un souci de bonne intégration, les teintes et les matériaux de la structure

et du soubassement à privilégier sont ceux qui s'harmonisent au mieux avec l'existant : teinte et matériaux des murs, des menuiseries extérieures.

#### **11-6 Abri de jardin :**

**11-6-1** Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> sont autorisés dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture, d'une pente minimum de 20°, revêtue des matériaux mentionnés ci-avant.

**11-6-2** Leur implantation est autorisée à l'arrière de l'alignement de la façade ou du pignon sur rue(s) du bâtiment principal.

**11-6-3** Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

#### **11-7 Constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers,...) :**

**11-7-1** Lorsque sur une unité foncière, ils sont voisins d'une habitation alors ils devront présenter des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs).

**11-7-2** Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

**11-7-3** En secteur Ncv, teintes des matériaux reprendront à leur compte celle des constructions avoisinantes dans une déclinaison de bâtiment d'activité économique.

#### **11-8 Équipements relatifs aux nouvelles technologies :**

**11-8-1** Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses.

**11-8-2** Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

#### **11-9 Implantation dans le terrain :**

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

#### **11-10 Clôtures :**

**11-10-1** Les clôtures sont constituées de haies bocagères doublées ou non de lisses normandes ou de grillages (en façade sur rue, les lisses et grillages se situeront à l'intérieur de la parcelle). Les ouvrages de maçonnerie sont seulement autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle.

**11-10-2** Les hauteurs seront limitées à 2 mètres.

**11-11** Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la norme de haute qualité environnementale : matériaux recyclables, matériaux permettant de bonne qualité d'isolation, ceux permettant des économies d'énergie.



## **ARTICLE N.12 : Stationnement**

**12-1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique sur l'emprise privée.

**12-2** Les nouveaux accès seront aménagés de façon à permettre le stationnement de deux véhicules devant le porche ou portail.

## **ARTICLE N.13 : Plantations**

**13-1** Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, il en sera de même des haies repérées qui seront protégées au titre de la loi Paysage. **Le percement d'une haie protégée au titre de la loi Paysage pour création d'une entrée chartière devra s'accompagner de la reconstitution d'un linéaire équivalent en retrait.**

**13-2** Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

**13-3** Les haies seront constituées d'essences locales (voir liste de référence annexée à la fin du règlement); la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite. Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.

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

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou toute propriété déjà close par des haies seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.

## **ARTICLE N.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)**

Néant.

Supprimé par la loi ALUR.

## ***Annexes :***

- Liste des définitions
- Illustrations indicatives du règlement
- Documents CAUE :
  - « Restaurer ou construire en Pays d'Auge »
  - « Arbres et arbustes de nos jardins »
  - « Concevoir une véranda rapportée »

## Liste des définitions

**Acrotère**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

**Affouillement, exhaussement du sol**

Visés à l'article 1, ils sont ceux dont la superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup>, et de hauteur ou de profondeur supérieure à 2m.

**Alignement**

C'est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

**Annexes**

Construction dépendante d'une construction (ou d'un ensemble de constructions) plus importante, qui a pour vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale. Exemple : garage, piscine, abri de jardin, ...

**Clôture**

Tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace.

**Comble**

Il s'agit du dernier niveau de la construction situé sous la toiture.

**Élément de façade**

C'est une partie de la façade dont le traitement se différencie des autres parties par deux des éléments suivants : les matériaux, les couleurs, les modénatures, le rythme des percements.

**Égout du toit**

L'égout constitue la base de la toiture. Il sert à collecter les eaux pluviales tombant sur le toit.

**Emprise au sol**

Il s'agit du rapport de la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment ramenée sur le terrain naturel et de la surface du terrain.

**Épannelage**

Forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

**Équipement public d'intérêt collectif**

Cette destination comprend les établissements privés qui ont des homologues publics (établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, culturels, sportifs...). Les foyers – logements ne sont pas assimilés à cette destination (ils entrent dans la destination logement).

**Espace de pleine terre**

Il s'agit d'une surface de terrain libre de toute construction y compris dans le sous-sol.

**Extension**

Agrandissement d'un seul et même enveloppement bâti.

**Façade**

Face extérieure d'allure verticale d'un bâtiment et comportant des baies principales.

**Faîtage :**

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

**Filtre végétal**

Association d'arbustes ou d'arbres constituée d'espèces et essences locales et variées. Large et touffu, le filtre est efficace pour préserver le paysage d'un élément peu intéressant.

**Hauteur (pour les terrains en pente)**

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian pris au niveau du trottoir. Ne sont pas pris

en compte dans la définition de la hauteur d'une construction :

- Les balustrades et gardes corps clair voie
- La partie ajourée de l'acrotère
- Les pergolas
- Les souches de cheminées
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, etc.)
- Les accès aux toitures-terrasses

**HQE**

Haute qualité environnementale

**Limite de fond de parcelle**

C'est la limite qui n'a aucun contact avec le domaine public. Par opposition, c'est la limite qui ne correspond pas aux limites séparatives et à l'alignement.

**Limite séparative**

C'est la limite de propriété qui conduit à l'alignement.

Une limite séparative joignant l'alignement se définit par une ligne droite, courbe ou brisée, pouvant comporter des décrochements d'une longueur n'excédant pas 3m, qui joint de la limite de fond de parcelle à l'alignement.

**Niveau**

Le nombre de niveaux d'une construction est indiqué habituellement dans le règlement sous la forme :

*R+X+Comble*

Il comprend :

- Le rez-de-chaussée (noté R)
- Le nombre d'étages supérieurs (noté X)
- Le niveau éventuel de comble (noté C)

**Pièces principales**

Ce sont les pièces à usage de séjour, chambre, cuisine de plus de 12m<sup>2</sup> de SHON, véranda, buanderie, lingerie, bureau, locaux de travail...

**Pièces secondaires**

Ce sont les pièces à usage de bains, WC, cuisine inférieure ou égale à 12m<sup>2</sup> de SHON, couloir, cages d'escalier, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels,

débarras..

### **Pignon**

Partie supérieure d'un mur de bâtiment, dont les cotés sont dirigés suivant les pentes d'un comble à un ou deux égouts.

### **P. R. L.**

Parc résidentiel de loisirs

### **Reconstruction à l'identique**

Si le bâtiment sinistré a été régulièrement édifié, s'entend d'un bâtiment qui a été édifié soit conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive, soit avant l'institution des autorisations d'urbanisme (1943), la reconstruction reste soumise à l'obtention préalable d'un permis de construire.

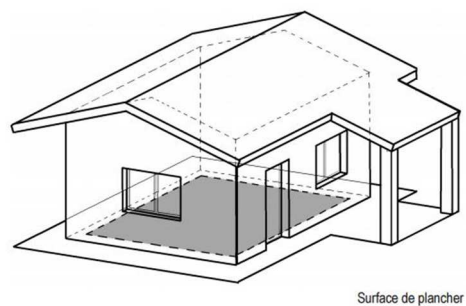
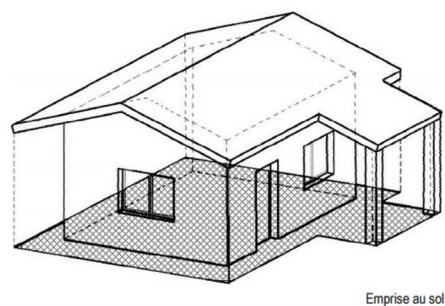
### **Retrait**

Il s'agit d'un espace ne pouvant recevoir une construction.

### **Surface de plancher : En application de l'article R111-22 du code de l'urbanisme**

«La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : □ 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ; □ 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; □ 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ; □ 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ; □ 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ; □ 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ; □ 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ; □ 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

*\*différence entre surface de plancher et emprise au sol :*



***Terrain ou unité foncière :***

Toute parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à une même personne physique ou morale.

***Véranda :***

Construction légère, largement vitrée accolée à une façade.

***Vue directe***

C'est une vue au droit d'une baie, éclairant une pièce principale.

**DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC :**



## Section 1 : Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

### Article R111-1

□ Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. □ **Toutefois :** □ **1° Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;** □ **2°** Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1. □ Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

### Article R111-2

□ Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### Article R111-4

□ Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### Article R111-20

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

## Section 2 : Densité et reconstruction des constructions

### Article R111-21

□ La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. □ La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

### Article R111-22

□ La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : □ **1°** Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ; □ **2°** Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; □ **3°** Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ; □ **4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;** □ **5°** Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ; □ **6°** Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un

immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ; □ 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ; □ 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### Section 3 : Performances environnementales et énergétiques

#### Article R111-23

□ Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont : □ 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ; □ 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ; □ 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ; □ 4° Les pompes à chaleur ; □ 5° Les brise-soleils.

#### Article R111-24

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20. □ L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

### Section 4 : Réalisation d'aires de stationnement

#### Article R111-25

□ Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. □ Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. □ L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

### Section 5 : Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

#### Article R111-26

□ Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de

l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### Article R111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

## **Documents du CAUE**

- « Restaurer ou construire en Pays d'Auge »
- « Arbres et arbustes de nos jardins »
- « Concevoir une véranda rapportée »