

Communauté de communes de Cambremer - PHASE II
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°3 (procédure simplifiée)

MISE À JOUR DE VOTRE DOSSIER :

**LES PIÈCES CI-APRÈS S'AJOUTENT ou ANNULENT ET REMPLACENT
LES PIÈCES DE VOTRE DOSSIER DE P.L.U.**

- la pièce **1c** - **RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°3 (procédure simplifiée)**:
cette pièce s'ajoute aux rapports de présentation précédents

- la pièce **3a** - **RÈGLEMENT** :
cette pièce annule et remplace le règlement précédent

- le plan **3b** - **RÈGLEMENT GRAPHIQUE**
ce plan annule et remplace le plan précédent

LES AUTRES PIÈCES DE VOTRE DOSSIER DE P.L.U. RESTENT INCHANGÉES

Communauté de Communes de Cambremer
EPCI de la RD16 - Phase 2
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

EPCI de la RD16 Phase II : communes de Gerrots, Hotot-en-Auge, La Roque Baignard, Manerbe,
Montreuil-en-auge , Notre Dame de Livaye, Rumesnil, Saint-Ouen-le-Pin ,Saint-Laurent-du-Mont

PLU approuvé le..... 03.03 /2008

Modification n° 1 13.01 /2012

Modification n° 2 15.02 /2016

P.L.U. - Modification n°3 (procédure simplifiée)
APPROBATION

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

LE PRÉSIDENT
Monsieur Xavier CHARLES



Communauté de Communes de Cambremer
EPCI de la RD16 - Phase 2
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

EPCI de la RD16 Phase II : communes de Gerrots, Hotot-en-Auge, La Roque Baignard, Manerbe, Montreuil-en-auge, Notre Dame de Livaye, Rumesnil, Saint-Ouen-le-Pin, Saint-Laurent-du-Mont

PLU approuvé le 03.03 /2008

Modification n° 1 13.01 /2012

Modification n° 2 15.02 /2016

P.L.U. - Modification n°3 (procédure simplifiée)
APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire

LE PRÉSIDENT
Monsieur Xavier CHARLES

en date du : **11 décembre 2017**

LISTE DES PIÈCES :

- 1 RAPPORT DE PRÉSENTATION
- 1a RAPPORT DE PRÉSENTATION de la Modification n°1 du PLU
- 1b RAPPORT DE PRÉSENTATION de la Modification n°2 du PLU
- 1c RAPPORT DE PRÉSENTATION de la Modification n°3 du PLU**

- 2a PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
- 2b ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

- 3a RÉGLEMENT**
- 3b1 à 3b6 :**
 - plans de RÉGLEMENT GRAPHIQUE** éch. 1/ 5 000 / éch. 1/ 7 500

- 4a ANNEXES DOCUMENTAIRES
 - 4-1 SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE
 - 4-2 ANNEXES SANITAIRES
 - 4-3 RECLASSEMENT DE VOIES
 - 4-4 AUTRES ANNEXES
 - 4-4⁽²⁾ AUTRES ANNEXES complétées par la Modification n°1
- 4b1 à 4b6 :
 - plans des ANNEXES DOCUMENTAIRES éch. 1/ 5 000 / éch. 1/ 7 500

- PLANS TECHNIQUES :
- 4c1 à 4c6 :
 - PLAN ÉLECTRICITÉ - *par communes* source > E.D.F Centre du Calvados
- 4d RÉSEAU D'EAU POTABLE - *plan d'ensemble* source : GÉNÉRALE des EAUX
- 4d1 à 4d6 :
 - RÉSEAU D'EAU POTABLE -*par communes* source : SAUR centre de NORMANDIE EST
- 4e ASSAINISSEMENT EAUX USÉES - *commune de Saint Ouen Le Pin* source : SIEEC bureau d'études Est / DDE14

Communauté de Communes de Cambremer
EPCI de la RD16 - Phase 2

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

EPCI de la RD16 Phase II : communes de Gerrots, Hotot-en-Auge, La Roque Baignard, Manerbe, Montreuil-en-auge , Notre Dame de Livaye, Rumesnil, Saint-Ouen-le-Pin ,Saint-Laurent-du-Mont

PLU approuvé le..... 03.03 /2008

Modification n° 1.....13.01 /2012

Modification n° 2.....15.02 /2016

P.L.U. - Modification n°3 (procédure simplifiée)
APPROBATION

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

LE PRÉSIDENT
Monsieur Xavier CHARLES

1c - RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°3 (procédure simplifiée)



1 Objet de la modification N°3 du PLU

Cette troisième procédure de modification est engagée pour désigner graphiquement ("étoiler") à priori, les constructions qui pourront faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N du PLU, sous réserve, lors de la demande d'autorisation, des avis requis, de la prise en compte du principe de réciprocité agricole et de la desserte par les voies et réseaux.

Elle conduira à autoriser les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation (qui auraient perdues leur statut agricole) dans la zone A et sera l'occasion de la mise à jour de la liste des emplacements réservés.

Évolution du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de l'EPCI de la RD16 – Phase II a été approuvé le 03 mars 2008.

Il concerne les neuf communes suivantes de la communauté de commune de Cambremer :

GERROTS	MANERBE	RUMESNIL
HOTOT-EN-AUGE	MONTREUIL-EN-AUGE	SAINT-LAURENT-DU-MONT
LA-ROQUE-BAIGNARD	NOTRE-DAME-DE-LIVAYE	SAINT-OUEN-LE-PIN

Depuis son approbation en 2008, il a été modifié deux fois :

- Modification n°1 13/01 2012
- Modification n°2 15/02 2016

2 Désignation graphique des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N

A/ RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le nouvel article L151.11 du Code de l'urbanisme dispose que, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

« (...) 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.»

Le PADD du PLU de l'EPCI de la RD16 /2 comprend une orientation principale qui concourt à l'équilibre entre le réinvestissement de l'espace rural et la protection de l'espace agricole et des paysages :

"Permettre la réoccupation du territoire dans le respect de ses sites et de ses paysages par un développement résidentiel maîtrisé :

- en cessant le mitage pavillonnaire, dommageable pour le paysage, gourmand en espace et coûteux en viabilisation,
- en permettant la réoccupation de l'espace rural dans le respect de l'activité agricole et des

patrimoines naturels et paysagers :

- Le réinvestissement des constructions est possible dans les propriétés existantes qui ont perdu leur vocation agricole.

Sur le fondement de ces orientations du PADD, et en cohérence avec les objectifs poursuivis par l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, il est retenu de préciser à priori les constructions qui pourront faire l'objet d'un changement de destination. Celui-ci est dès à présent autorisé sous un ensemble de conditions qui sont examinées au moment de la demande d'autorisation.

B/ DÉSIGNATION GRAPHIQUE DES CONSTRUCTIONS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

La méthode

La communauté de communes a retenu de désigner graphiquement les constructions qui pourront dans l'avenir changer de destination (sous réserve des conditions de desserte et de la réciprocité agricole). Une concertation a été organisée auprès de chacune des communes, pour mesurer les besoins et enjeux, parallèlement à la définition d'une liste de critères cohérents avec les orientations du PADD, la protection de l'activité agricole et de la qualité paysagère des sites. Les propositions ont ensuite été examinées suivant la liste de critères retenus et des vérifications sur site ont été réalisées en tant que besoins.

Les critères d'étoilage :

- le bâtiment possède un intérêt patrimonial (par lui-même ou au sein de l'ensemble dans lequel il s'insère) ;
- le bâtiment présente une qualité et un état de conservation suffisants pour justifier une réhabilitation (cela exclut les constructions de bric et de broc ou en ruine) ;
- le bâtiment a une taille suffisante pour accueillir une nouvelle destination (habitation,...) ;
- le bâtiment n'est pas trop proche de constructions agricoles justifiant des reculs, au sein d'une exploitation agricole pérenne, pour ne pas porter atteinte de façon excessive à l'activité agricole. Pour mettre en œuvre cette condition, l'évolution de la situation agricole (telle que mentionnée dans les documents de 2003) a donc été prise en compte. Cependant, une exception pourra être faite, sur une exploitation (avec l'accord de l'exploitant) pour préserver une construction d'intérêt architectural ;
- le bâtiment n'est pas situé dans une zone de risques ou un secteur protégé pour son intérêt écologique (zones inondables, périmètres de protection rapprochée de forage, ...) ;
- le réinvestissement du bâtiment ne va pas créer un mitage des espaces naturels et agricoles.

Deux critères seront toujours évalués au moment de l'autorisation de construire :

- le voisinage agricole, en application de la réciprocité prévu par le Code rural ;
- les conditions de desserte par les réseaux.

Exemples

**Bâtiment à colombages,
ancienne annexe agricole**
Cour du Four
(Rusmesnil)



Annexe du château
Le Val Richer
(Saint-Ouen-le-Pin)



Annexe du château
Le Val Richer
(Saint-Ouen-le-Pin)



**Bâtiment à colombages,
ancienne annexe agricole**
Lieu Roux
(Rusmesnil)



**Bâtiment à colombages,
ancienne annexe agricole**
Le Radier
(Hotot-en-Auge)



**Bâtiment à colombages,
ancienne annexe agricole**
Chemin du Radier
(Hotot-en-Auge)



**Ancien corps de ferme,
annexes en pierres**
L'Église
(Hotot-en-Auge)



COMMUNE	LOCALISATION	ZONE	DESCRIPTION
HOTOT EN AUGÉ	le Radier	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	la Butte	N	Ancienne annexe agricole - unité foncière disjointe
	Chemin du Radier	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	Chemin du Radier	N	Bâti colombages - ancienne annexes agricoles
	Auwillars	N	Corps de ferme avec demeure - annexe de qualité
	Colmiche	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	Colmiche	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	l'Eglise	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	l'Epinay	N	Annexes demeure
	l'Eglise	N	Ancien corps de ferme - annexes de qualité
	l'Eglise	N	Bâti colombages - ancienne fromagerie
	Les Perreaux	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	GERROT	cour Briard	N
Le Manoir		N	Annexes du manoir
cour des Coteaux		N	Bâti colombages - anciennes annexes agricoles
cour Labbey		N	Bâti colombages - anciennes annexes agricoles
St Martin		N	Bâti colombages - anciennes annexes agricoles
Lieu Gasnel		N	Bâti colombages - corps de ferme
	clots des vents	Nr	Bâti colombages - anciennes annexes agricoles
RUMESNIL	Cour du Four	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	lieu d'Aune	N	Annexe demeure
	les Groseillers	N	Anciennes annexes agricoles
	lieu Roux	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	lieu Garin	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	lieu Garin	N	Bâti colombages - ancien pressoir
	Saint-Gilles	N	Bâti colombages - anciennes annexes agricoles
	manoir du Douet	N	Bâti colombages - ancien corps de ferme
	lieu Bocage	N	Bâti colombages - annexes demeure
	cour Cernay	N	Ancienne annexe agricole
	clos Pépin	N	Anciennes annexes agricoles
MANERBE	lieu Bosset	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	L'École	N	Ancienne annexe agricole - bâti pierres et briques
	L'École	N	Petit bâti colombages - ancienne annexe agricole - marnière à proximité
	L'École	N	Ancienne annexe agricole - bâti colombages - marnière à proximité
	lieux d'Aubin	N	Ancienne annexe agricole - bâti colombage - état critique
	lieux d'Aubin	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	lieux d'Aubin	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	lieux d'Aubin	N	Bâti bois - ancienne annexe agricole
	hameau Drieux	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	hameau Drieux	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	l'école	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	la Crévonnerie	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole
	LA-ROQUE-BAIGNARD	la planche aux poulains	N
château de la Roque		N	Bâti colombages et pierre - annexes du château
SAINT-OUEN-LE-PIN	le Val Richer	N	Annexes du château - bâti pierre
	le Val Richer	N	Annexes du château - bâti colombages
	le Val Richer	N	Annexes du château - bâti colombages
	le Val Richer	N	Annexes du château - bâti pierre
	le Val Richer	N	Annexes du château - bâti briques et colombages
	les Pruneraies	N	Annexes du manoir - bâti colombages
	l'Eglise	N	Annexe demeure - bâti colombages
SAINT-LAURENT-DU-MONT	chemin d'Englesqueville	N	Ancienne annexe agricole
	les Perreaux	N	Ancienne annexe agricole - haras
	les Perreaux	N	Ancienne annexe agricole - haras
	les Perreaux	N	Ancienne annexe agricole - haras
	la vieille Route	A	Ancienne annexe agricole - exploitation cidricole
NOTRE-DAME DE-LIVAYE	Manoir de la Barberie	N	Ancien manoir
	Manoir de la Barberie	N	Annexe du manoir - laiterie
	Manoir de la Barberie	N	Annexe du manoir - grange
	Manoir de la Barberie	N	Annexe du manoir
	la Tremblaye	N	Bâti colombages - ancienne annexe agricole

L'étoilage

Suite au bilan réalisé, il est retenu d'autoriser les changements de destination sur les propriétés listées précédemment. Une seule est située en zone A, à Saint Laurent du Mont.

Nota : aucun changement de destination n'a été projeté sur Montreuil en Auge.

On rappellera, que lors de l'élaboration du PLU la réglementation en application n'autorisait aucune autre construction qu'à usage agricole en zone A. Ce qui explique son découpage. L'évolution des exploitations agricoles, d'une part, de la réglementation d'autre part, conduit à autoriser des changements de destination qui ne portent pas atteinte à l'activité agricole.

C/ MODIFICATIONS DU RÉGLEMENT

Modification du règlement Graphique :

Le règlement graphique est complété et mis à jour. Les bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination sont étoilés.

Modification du règlement de la zone A

Le changement de destination des constructions étoilées est autorisé au profit de l'habitat et de l'hébergement hôtelier ou touristique, en cohérence avec les orientations du PADD qui visaient à la mise en valeur, résidentielle, touristique et agricole du territoire.

Il l'est sous condition de la capacité des voies et des réseaux (comme en zone N). Une mention rappelle que seules les constructions à usage d'habitation ou à usage agricole pourront faire l'objet d'extension ou d'annexes (les premières du fait des nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme, les secondes du fait de la destination de la zone).

Pour répondre à l'ensemble des conditions fixées par l'article L151-12 du Code de l'urbanisme :

"Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone."

Le règlement de la zone A est précisé :

- article A9 : une construction transformée en logement pourra recevoir des extensions et annexes jusqu'à concurrence de 30% d'emprise au sol supplémentaire (en une ou plusieurs fois). Ce qui limite les possibilités d'extensions en cohérence avec le caractère de la zone ;
- article A10 : la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est mentionnée (en cohérence avec les restes des zones, et la taille des constructions vernaculaires). Les annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront comprendre plus d'un niveau aménageable.
- article A14 : la densité résultera de l'application des règles précédentes.

Modification du règlement de la zone N

Les dispositions de l'article N2 font l'objet d'une adaptation pour mentionner l'étoilage sur le règlement graphique et définir la zone d'implantation des annexes potentielles.

Les dispositions applicables aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitation (en application des dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme), sont de plus précisées :

- la règle applicable à l'article N9 : elle est revue pour plus de clarté. Il n'est plus fait référence à

de "petites constructions", mais prévu la possibilité de bénéficier de 30m² d'emprise au sol supplémentaire, quant bien même du fait de la petite taille de la construction d'origine, ils correspondrait à plus de 30% de l'emprise au sol initiale.

- la règle limitant la hauteur des constructions est précisée en ce qui concerne la hauteur à l'égout ou à l'acrotère, en cohérence avec le bâti vernaculaire.

3 MISE À JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Suppression de trois emplacements réservés sur GERROTS

L'emplacement réservé ER G2 a été acquis par la mairie de GERROTS pour l'aménagement de la voirie le long du CR4.

La défense incendie ayant été réorganisée, les emplacements G5 et G6 peuvent être supprimés de la liste.

Suppression d'un emplacement réservé sur SAINT LAURENT DU MONT

L'emplacement réservé ER SLM3 a été acquis par la mairie de SAINT-LAURENT-DU-MONT pour l'aménagement d'un espace public.

La modification du règlement :

Le règlement graphique et la liste des emplacements réservés sont mis à jour.

MISE À JOUR DU PLAN DE RÉGLEMENT GRAPHIQUE

Le dernier cadastre disponible est pris en compte.

4 JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE

Ces dispositions sont compatibles avec les dispositions des articles L153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme, en effet :

- Elles ne changent pas les Orientations définies par le PADD : comme il est justifié ci-dessus elles adaptent le cadre réglementaire sans remettre en cause les orientations de protection et de préservation de l'espace rural (agricole et naturel) retenues lors de l'élaboration du PLU ;
- Elles ne réduisent ni un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, ni aucune protection ;
- Elles n'ouvrent pas de nouvelles zones à l'urbanisation.

La procédure peut de plus être conduite sous une forme simplifiée, car les dispositions précédentes n'augmente pas la constructibilité de plus de 20%, en prenant en compte la nouvelle réglementation.

Communauté de Communes de Cambremer EPCI de la RD16 - Phase 2

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

EPCI de la RD16 Phase II : communes de Gerrots, Hotot-en-Auge, La Roque Baignard, Manerbe,
Montreuil-en-auge , Notre Dame de Livaye, Rumesnil, Saint-Ouen-le-Pin ,Saint-Laurent-du-Mont

PLU approuvé le 03.03 /2008

Modification n° 1..... 13.01 /2012

Modification n° 2..... 15.02 /2016

P.L.U. - Modification n°3 (procédure simplifiée) APPROBATION

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

LE PRÉSIDENT
Monsieur Xavier CHARLES

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



Liste des emplacements réservés inscrits au profit des communes :

GERROTS :

G1 : Aménagement de voirie le long de la VC1	535m2
G2 :	Supprimé lors de la modification N°3
G3 : Aménagement de voirie reliant le chemin rural à la VC2	250ml x 5m
G4 : Création d'un ouvrage pour la défense incendie en bordure de la RD146a	350m2
	Ajouté lors de la modification N°1
G5 :	Supprimé lors de la modification N°3
G6 :	Supprimé lors de la modification N°3

HOTOT EN AUGÉ :

HA1 : Aménagement de voirie le long de la RD117	1 405m2
HA2 Aménagement de voirie le long du CR5 dit des Cours de Brocottes	1 275m2
HA3 Aménagement de voirie le long de la VC1 dite Chemin de l'Acculas	430m2

LA ROCQUE BAINARD :

RB1 : Aménagement d'espace public	965m2
RB2 : Aménagement de voirie le long du CR4	190m2
RB3 : Aménagement de voirie le long du CR5 :	
- RB3a	65m2
- RB3b	55m2
- RB3c	55m2

MANERBE :

MA1 : Aménagement de voirie le long de la VC101 dit du Hameau Mesnier	1 400m2
MA2: Aménagement de voirie le long de la VC201 dite du Presbytère	190m2
MA3 : Aménagement de voirie le long de la VC201 dite du Presbytère	1 320m2
MA4 : Aménagement du chemin rural entre la VC117 et la RD270	1 745m2
MA5 : Aménagement de la VC117 et du CR30 dit du Lieu dit Bouffard	1 600m2

MONTREUIL EN AUGÉ :

Aucun

NOTRE DAME DE LIVAYE :

NDL1 : Aménagement d'un espace public	520m2
---------------------------------------	-------

RUMESNIL :

Aucun

SAINT LAURENT DU MONT :

SLM1 : Aménagement de voirie le long de la RD101	1 130m ²
SLM2 : Aménagement de voirie le long de la RD101	850m ²
SLM3 :	Supprimé lors de la modification N°3
SLM4a : Aménagement de voirie le long de la VC7	725m ²
SLM4b : Aménagement de voirie le long de la VC7	965m ²

SAINT OUEN LE PIN :

SOP1 : Élargissement de voirie le long de la VC5 dit de Gaugy 185ml x 3m	
SOP2 : Création d'un accès vers la zone AU	66ml x 8m
SOP3 : Aménagement de voirie pour relier le CR11 au CR des Arniers	1 140m ²
SOP4 Création d'un cimetière	3 000m ²

Ajouté lors de la modification N°1

Communauté de Communes de Cambremer
EPCI de la RD16 - Phase 2
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

EPCI de la RD16 Phase II : communes de Gerrots, Hotot-en-Auge, La Roque Baignard, Manerbe,
Montreuil-en-auge , Notre Dame de Livaye, Rumesnil, Saint-Ouen-le-Pin ,Saint-Laurent-du-Mont

PLU approuvé le..... 03.03 /2008

Modification n° 1..... 13.01 /2012

Modification n° 2..... 15.02 /2016

P.L.U. - Modification n°3 (procédure simplifiée)
APPROBATION

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

LE PRÉSIDENT
Monsieur Xavier CHARLES

3a - RÈGLEMENT

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

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

GERROTS	MANERBE	RUMESNIL
HOTOT EN AUGÉ	MONTREUIL EN AUGÉ	SAINT LAURENT DU MONT
LA ROQUE BAINARD	NOTRE DAME DE LIVAYE	SAINT OUVEN LE PIN

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

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

R.111-2 : SALUBRITÉ ET SÉCURITÉ PUBLIQUE

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

R.111-4 : ARCHEOLOGIE

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

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

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

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

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

On rappellera que les dispositions ou servitudes d'utilité publique suivantes sont ou demeurent également applicables :

ADAPTATIONS MINEURES :

L.123-1 : (...) Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

L.424-3: Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'elle est assortie de prescriptions, oppose un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables

L.111-3 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE – RESTAURATION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

L.123-1-2 : REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

CLOTURES – R421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Ils sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

DEFRICHEMENTS

Ils sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311 -1 du Code Forestier ; Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Sont de plus applicables :

NORMES D'ISOLATION PHONIQUE LE LONG DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES :

- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et les décrets qui la complète.
 - Les dispositions des derniers arrêtés préfectoraux de classement.
- Les secteurs concernés sont reportés pour indication sur les documents graphiques.

CONSTRUCTIONS REMARQUABLES :

Tout projet de démolition d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés sur le règlement graphique au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme devra l'objet d'un permis de démolir.

Tout projet de construire sera soumis pour avis à l'Architecte de Bâtiments de France.

ARTICLE 3 : Division du territoire en zone

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

Les zones urbaines sont désignées par un sigle commençant par la lettre "U".

Les zones à urbaniser sont désignées par un sigle commençant par les lettres "AU". On distingue les secteurs ouverts à l'urbanisation : 1AU et les secteurs qui le seront après une procédure adaptée : 2AU.

La zone agricole est désignée par un sigle commençant par la lettre "A".

Les zones naturelles et forestières sont désignées par un sigle commençant par la lettre "N".

ARTICLE 4 : Adaptations mineures de certaines règles

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

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

ARTICLE 5 : Application des règles dans le cas de lotissements ou de divisions en propriété.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain issu de la division en propriété.

ARTICLE 6 : Glossaire

Abattage : (voir coupe) Action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

Affouillements et exhaussements de sols : Sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100m², et dont la hauteur ou la profondeur excède 2m.

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

Annexe : Construction dépendant d'une construction (ou d'un ensemble de constructions) plus importante (s), qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale. Soit par exemple :

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

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

Architecture contemporaine : Sont ainsi désignées les constructions issues d'une démarche de création architecturale. Le recours à l'avis d'un expert : Architecte des Bâtiments de France, Architecte-Conseil du département, Architectes du CAUE, etc..., pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

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

Baie principale : Baie d'une pièce principale, c'est-à-dire dans laquelle séjournent ou dorment habituellement les personnes dans le cas des locaux d'habitation, ou dans laquelle travaillent les personnes dans le cas des bureaux.

Caravane : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R.111-37 du code de l'urbanisme).

Clôture : Tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace.

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

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

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

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

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

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

Egout du toit : Ligne basse du pan de toiture

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

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

Extension : ajout à une construction existante

Extension limitée: inférieure à 30 % de la S.H.O.N. existante à la date d'approbation du PLU

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

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

Hauteur :

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

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

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

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

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

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

Lot : parcelle issue d'un terrain loti.

Lotissement : constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Nouvelle ou nouveau ... Qui est postérieur à la date d'approbation du présent document

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

S.H.O.B. : surface hors oeuvre brute, remplacée à partir du 1^{er} mars 2012 par la surface de plancher.

S.H.O.N. : surface hors oeuvre nette, remplacée à partir du 1^{er} mars 2012 par la surface de plancher.

Sol naturel ou terrain naturel : celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

Terrain ou unité foncière : bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

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

ZONE U

Caractère de la zone

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

- **Un secteur 1U** qui regroupe les hameaux ou villages de constructions anciennes, densément bâtis dont on souhaite préserver l'harmonie générale.
- **Un secteur 2U** qui regroupe les villages, les hameaux ou les quartiers pavillonnaires récents, où l'essentiel des constructions est implanté en retrait des voies et des limites séparatives.
- **Un secteur 3U** correspond à des secteurs d'habitat diffus, où les équipements et les réseaux permettent de nouvelles constructions ; Le règlement vise à en préserver le caractère et à favoriser l'intégration dans le paysage des constructions à venir.

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

Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. U.1

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

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

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

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

Art. U.2

- Les établissements à vocation artisanale ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.
- Dans les périmètres de protection des forages : les utilisations et occupations du sol sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- Dans les zones où l'on suspecte des risques d'instabilité des sols ou la présence de marnières : La vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils prennent toutes les dispositions techniques qui s'imposent pour adapter les réalisations qu'ils projettent à la nature des sols. Pour cela, ils feront réaliser une étude qui délimitera la zone de

risques, précisera leur nature et définira les conditions de réalisation de tout projet dans cette zone ou à proximité de celle-ci. L'étude sera réalisée par un organisme qualifié. En son absence, il sera fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées pour information sur le règlement graphique) : Les constructions sont soumises à des normes d'isolation phoniques en application des arrêtés préfectoraux de classement.
- Sous-sols (enterrés ou semi-enterrés) : Ils sont réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.
- Aménagements hydrauliques, (tels que les fossés, mares,...) : du fait de leur intérêt pour l'environnement, ils seront préservés ou des ouvrages reconstitués lors de l'aménagement d'un terrain.

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U.3 Accès et voirie

Art. U.3

I - ACCES :

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

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

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

Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils respecteront en cela les principes d'aménagement fixés par les Orientations Particulières d'Aménagement qui précisent le P.A.D.D.

Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé afin de limiter la création d'accès sur les voies pour des questions de sécurité.

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

II- VOIRIE :

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

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

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

Article U.4 Desserte par les réseaux

Art. U.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du Plan de Zonage d'Assainissement en application :

- 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.

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

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

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

Article U.5 Superficie minimale des terrains

Art. U.5

Supprimé par la Loi ALUR

Article U.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. U.6

Les constructions respectent les indications portées sur le règlement graphique en l'absence d'indications les dispositions suivantes s'appliquent.

1°- En secteur 1U :

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

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

En l'absence de front bâti, elles sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.

2°- En secteur 2U et 3U :

a) Une nouvelle construction à usage d'habitation, de bureau, de service ou d'hébergement est implantée à une distance de l'alignement de la voie qui la dessert au moins égale à :

- 10 m en secteur 2U
- 20 m en secteur 3U

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

Cependant, en bordure de rues créées au sein de groupes d'habitation ou de lotissements, des reculs différents seront possibles s'ils sont justifiés par une composition urbaine particulière (définition d'alignements ou de fronts bâtis).

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

3°- les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- Au changement de destination ou à l'extension limitée d'une construction existante,
- Aux équipements aux équipements publics ou ouvrages d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. U.7

1° - En secteur 1U :

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés, soit en retrait de celles, si le retrait est au moins égal à 3m.

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

2° - En secteurs 2U ou 3U :

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

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

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

3° - Sur l'ensemble de la zone est autorisé :

- L'extension d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.
- L'implantation des abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m² et d'une hauteur totale inférieure à 3m à partir de la limite séparatives de propriétés.

4°- Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements publics, équipements d'infrastructure, ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. U.8

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

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

Article U.9 Emprise au sol des constructions

Art. U.9

Néant

Article U.10 Hauteur des constructions

Art. U.10

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, publics ou d'intérêt général.

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

Art. U.11

1°- Dispositions générales

→ Consulter les recommandations architecturales du P.A.D.D.

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

Tout pastiche d'une architecture (ou d'une clôture) traditionnelle, étrangère au Pays d'Auge est interdite. En particulier, la réalisation de chalet de bois faisant référence aux chalets montagnards (emploi de bois clair vernis, volet à écharpe obliques, etc.) est interdite.

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

Les abris de jardins de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur, ne sont pas soumis aux règles qui suivent sous réserve que leur aspect extérieur (couleurs sombres / aspect bois naturel ou brut, ...) permette une bonne insertion dans la végétation des jardins.

Matériaux :

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

Les colombages et les huisseries pourront être colorés.

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

Les constructions reprendront à leur compte le caractère dominant des constructions traditionnelles du Pays d'Auge : l'association en façade de plusieurs matériaux et couleurs, ceci dans un souci d'équilibre : les façades uniformément enduites d'une couleur claire sont interdites, à l'opposé, les matériaux devront être employés sans effet « d'échantillonnage ».

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

Matériaux de toiture

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

Sont de plus autorisés :

- L'emploi du chaume, du cuivre ou du zinc,
- Les plaques de couleur ardoise pour la couverture des hangars à usage d'activités,
- Le verre ou autre matériau transparent pour les vérandas ou verrières.
- Les toitures végétalisées ainsi que les matériaux et équipements répondant à des objectifs environnementaux.

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

Implantation dans le terrain :

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

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente). Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 4. Les dénivelés sont gérés par des terrasses et des murets. Les excavations ou plates-formes importantes sont interdites.

Ainsi :

- Le niveau supérieur du plancher, qui surmonte un sous-sol enterré ou partiellement enterré ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,60 m.
- De même le niveau supérieur d'une terrasse ne peut excéder le niveau le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 1,50 m.
- Un garage en sous-sol sera desservi par une rampe de pente inférieure à 15 %.

Clôture :

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

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

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

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

2°- Dispositions architecturales supplémentaires spécifiques aux :

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

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

Pour faciliter leur insertion dans le paysage :

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

Type 1 : Maison ou dépendance augeronne à colombages

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

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

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

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

Type 2 : Pavillon bourgeois du XIX^{ème} siècle (en brique) :

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

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

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

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

Type 3 : Villa ou construction d'Architecture Contemporaine

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

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

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

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

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

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

Article U.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. U.12

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

Les nouveaux accès seront aménagés de façon à permettre le stationnement d'un véhicule devant le porche ou le portail. Ils respecteront les principes définis dans les Orientations Particulières d'Aménagement.

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

Art. U.13

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

Les accès créés ou remaniés respecteront les principes paysagers fixés dans les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le P.A.D.D.

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

Les parcelles seront largement plantées ; elles recevront des arbres de hautes tiges ou des arbres fruitiers. Les parcelles recevant de nouvelles constructions à usage d'habitation comprendront un espace vert planté au moins égal à 40% de la superficie de la parcelle. Pour les parcelles recevant des constructions à usage d'activité, cette superficie est réduite à 10%.

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.

Les nouvelles aires de stationnement seront plantées d'arbres-tiges à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement

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

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

Art. U.14

Néant.

Caractère de la zone

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

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

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

Art. 1AU.1

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

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

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

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

Art. 1AU.2

1) CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

Ces secteurs sont ouverts à l'urbanisation pour des opérations d'aménagement qui respectent les principes énoncés par le P.A.D.D. et précisés par les Orientations Particulières d'Aménagement qui le complètent, en particulier en ce qui concerne les accès, l'organisation interne et le paysagement.

Ils le sont sous réserve que ces opérations d'aménagement ne soient pas de nature à compromettre l'aménagement ultérieur du secteur ou à le renchérir.

Cette urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, dans le cadre d'opérations d'aménagement (constructions + viabilisation) qui couvrent une partie ou l'ensemble d'un secteur (ce qui exclut tout détachement de lots en limite de secteurs sans réalisation de la voirie intérieure) ou lors de l'implantation d'un équipement public ou d'intérêt général.

Sur SAINT-LAURENT, l'ouverture à l'urbanisation ne sera effective que lorsque la STATION D'ÉPURATION intercommunale disposera des capacités de traitement permettant la desserte du secteur.

Sur MANERBE, l'ouverture à l'urbanisation du secteur au nord de l'Église ne sera possible que si l'assainissement des eaux usées des constructions peut être assuré par un dispositif collectif.

2°- AUTRES DISPOSITIONS

- Les établissements à vocation artisanale ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.
- Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées pour information sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolation phoniques en application des arrêtés préfectoraux de classement.
- Sous-sols (enterrés ou semi-enterrés) : Ils sont réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.
- Aménagements hydrauliques, (tels que les fossés, mares,...) : du fait de leur intérêt pour l'environnement, ils seront préservés ou des ouvrages reconstitués lors de l'aménagement d'un terrain.

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU.3 Accès et voirie

Art. 1AU.3

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

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

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité des manœuvres lors de l'entrée ou de la sortie des parcelles. Ils respecteront les prescriptions des Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le P.A.D.D.

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

Le jumelage de l'accès à deux parcelles mitoyennes pourra être imposé afin de limiter la création d'accès sur les voies pour des questions de sécurité.

II- VOIRIE :

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

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

Les voies en impasse se termineront par une placette permettant aux véhicules de faire demi-tour.

Pour les lotissements ou les groupes d'habitations, le raccordement des voies de l'opération (rue, piste cyclable ou chemin piétonnier) en espace non-privatif aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement sera imposé.

Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AU.4

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

EPCI de la RD16 - II : GERROTS - HOTOT EN AUGÉ - LA ROQUE BAINARD – MANERBE – MONTREUIL EN AUGÉ
NOTRE DAME DE LIVAYE – RUMESNIL – SAINT LAURENT DU MONT – SAINT OUVEN LE PIN

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du Plan de Zonage d'Assainissement en application :

- 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.

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

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

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AU.5

Supprimé par la Loi ALUR

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

Art. 1AU.6

Les constructions respecteront les marges de recul portées au règlement graphique.

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

- MANERBE : Les nouvelles constructions seront implantées à une distance de l'alignement de la RD45 au moins égale à 30m; cette distance est réduite à 15m pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m² et d'une hauteur inférieure à 3m.
- Les nouvelles constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, qui existent avant l'urbanisation, au moins égale à 5m.
- Il n'est pas défini de règles d'implantation le long des voies internes à l'opération.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, publics ou d'intérêt général.

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

Art. 1AU.7

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

L'implantation des abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m² et d'une hauteur totale inférieure à 3m est autorisée en retrait des limites séparatives de propriétés.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, publics ou d'intérêt général.

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

Art. 1AU.8

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

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

Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AU.9

Néant.

Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

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

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt général.

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

Art. 1AU.11

1°- Dispositions générales

→ *Consulter les recommandations architecturales du P.A.D.D.*

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

Tout pastiche d'une architecture (ou d'une clôture) traditionnelle, étrangère au Pays d'Auge est interdite. En particulier, la réalisation de chalet de bois faisant référence aux chalets montagnards (emploi de bois clair vernis, volet à écharpe obliques, etc.) est interdite.

Les abris de jardins de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur, ne sont pas soumis aux règles qui suivent sous réserve que leur aspect extérieur (couleurs sombres / aspect bois naturel ou brut, ...) permette une bonne insertion dans la végétation des jardins.

Matériaux :

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

Les colombages et les huisseries pourront être colorés.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec les matériaux traditionnels précédents devront recevoir un enduit

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

Les constructions reprendront à leur compte le caractère dominant des constructions traditionnelles du Pays d'Auge : l'association en façade de plusieurs matériaux et couleurs, ceci dans un souci d'équilibre : les façades uniformément enduites d'une couleur claire sont interdites, à l'opposé, les matériaux devront être employés sans effet « d'échantillonnage ».

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

Matériaux de toiture

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

Sont de plus autorisés :

- L'emploi du chaume, du cuivre ou du zinc,
- Les plaques de couleur ardoise pour la couverture des hangars à usage d'activités,
- Le verre ou autre matériau transparent pour les vérandas ou verrières.
- Les toitures végétalisées ainsi que les matériaux et équipements répondant à des objectifs environnementaux.

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

Implantation dans le terrain :

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

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente). Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 4. Les dénivelés sont gérés par des terrasses et des murets. Les excavations ou plates-formes importantes sont interdites.

Ainsi :

- Le niveau supérieur du plancher, qui surmonte un sous-sol enterré ou partiellement enterré ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,60 m.
- De même le niveau supérieur d'une terrasse ne peut excéder le niveau le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 1,50 m.
- Un garage en sous-sol sera desservi par une rampe de pente inférieure à 15 %.

Clôture :

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

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

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

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

2°- Dispositions architecturales supplémentaires spécifiques aux :

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

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

Pour faciliter leur insertion dans le paysage :

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

AUTRES CONSTRUCTIONS

Type 1 : Maison ou dépendance auvergnonne à colombages

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

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

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

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

Type 2 : Pavillon bourgeois du XIX^{ème} siècle (en brique) :

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

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

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

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

Type 3 : Villa ou construction d'Architecture Contemporaine

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

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

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

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

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

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

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

Article 1AU.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. 1AU.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Les accès seront aménagés de façon à limiter toute manœuvre sur la voie publique.

Il est en particulier exigé deux places de stationnement par logements. Elles seront aménagées de façon à permettre le stationnement d'un véhicule devant le porche ou portail, dans le respect des principes fixés par les Orientations Particulières d'Aménagement.

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

Art. 1AU.13

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

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

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

Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.

OBLIGATION DE PLANTER :

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres-tiges à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Elles seront plantées et recevront des arbres de hautes tiges ou des arbres fruitiers.

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

Les parcelles recevant de nouvelles constructions à usage d'habitation comprendront un espace vert planté au moins égal à 40% de la superficie de la parcelle. Pour les parcelles recevant des constructions à usage d'activité, cette superficie est réduite à 10%.

Toute opération d'aménagement destinés à la création de logements d'au moins un hectare comprendra une surface plantée au moins égale à 10 % de la superficie de l'opération. Ces espaces seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre le jeu des enfants en toute sécurité. Ils ne comprendront ni aires de stationnement ni bassins de rétention des eaux pluviales. Les haies et chemins seront être pris en compte, si l'opération comprend au moins un espace vert aménagé d'une surface minimale de 300m².

Rappel pour information :

- Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m,
- Elles ont une hauteur inférieure à 2m,
- Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m,
- La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

Section 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Supprimé par la Loi ALUR

Art. 1AU.14

ZONE 2AU

Caractère de la zone

Cette zone à caractère naturel est réservée pour le développement futur des communes. Elle sera ouverte à l'urbanisation par une procédure adaptée. En attendant, elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre sa destination future.

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

Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. 2AU.1

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

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

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

Art. 2AU.2

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

Article 2AU.3 à 2AU.14

Néant.

**ZONE
A**

Caractère de la zone

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, ou nécessaires aux équipements d'infrastructure, publics ou d'intérêt général.

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

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée ou nécessaire à l'activité agricole. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt général.
- Tout changement de destination qui n'est pas autorisé à l'article A2 ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ou non, à l'exception de ceux qui sont d'intérêt général et qui sont réalisés dans des secteurs équipés à cet effet.
- Les abris de fortune,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Tout défrichement dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

De plus : les annexes ou abris pour animaux de moins de 10m² au sol de petite taille, visés à l'article 11, ne pourront bénéficier ni de changement de destination, ni d'extension.

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

Art. A.2

1- Dans les zones inondables repérées sur le règlement graphique : seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

- Les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension et la construction des annexes des constructions à usage agricole qui existaient lors de l'entrée en application du présent règlement. Elles le sont sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à aggraver le risque d'inondation et qu'elles soient établies au-dessus du niveau des plus hautes eaux.

2 - Dans les zones où l'on suspecte des risques d'instabilité des sols ou la présence de marnières :

La vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils prennent toutes les dispositions techniques qui s'imposent pour adapter les réalisations qu'ils projettent à la nature des sols. Pour cela, ils feront réaliser une étude qui délimitera la zone de risques, précisera leur nature et définira les conditions de réalisation de tout projet dans cette zone ou à proximité de celle-ci. L'étude sera réalisée par un organisme qualifié. En son absence, il sera fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

3- Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.

De plus :

4- Construction de logements : La construction d'habitation est autorisée si elle est nécessaire à l'activité d'un siège agricole. Elle le sera sous réserve que sa situation soit justifiée par le fonctionnement d'un siège agricole et qu'elle soit implantée à proximité de constructions agricoles existantes.

5 - Aménagements hydrauliques (tels que les fossés, mares,...) : du fait de leur intérêt pour l'environnement, ils seront préservés ou des ouvrages reconstitués lors de l'aménagement d'un terrain.

6- Sous-sols (enterrés ou semi-enterrés) : Ils sont réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

7- Changement de destination de constructions existantes: il est autorisé :

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

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

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. A.3

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Leur aménagement respectera les dispositions prévues par les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le P.A.D.D.

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

Aucune création d'accès ne sera autorisée le long des RD613, RD16, RD50 ou RD45.

Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. A.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du Plan de Zonage d'Assainissement en application :

- 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.

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

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

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

Article A.5 Superficie minimale des terrains

Art. A.5

Supprimé par la Loi ALUR

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

Art. A.6

Les constructions sont implantées à une distance des voies au moins égale à :

- 50 m de l'alignement des RD50, RD613, RD16 et RD45.
- 20 m de l'axe des autres voies recevant de la circulation automobile (y compris agricole).

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- À l'extension limitée de constructions existantes,
- À la réalisation d'une nouvelle construction à usage agricole implantée au sein d'un siège d'exploitation agricole en activité,
- Aux équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt général.

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

Art. A.7

Les constructions sont implantées en limite séparative de propriétés, si celles-ci ne délimitent pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Elles sont implantées à une distance des autres limites séparatives de propriétés au moins égal à 5m.

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

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

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

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

Article A.8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Art. A.8

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

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Art. A.9

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

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Art. A.10

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

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

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

Art. A.11

1° - Dispositions générales

→ Consulter les recommandations architecturales du P.A.D.D.

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

Tout pastiche d'une architecture (ou d'une clôture) traditionnelle, étrangère au Pays d'Auge est interdite. En particulier, la réalisation de chalet de bois faisant référence aux chalets montagnards (emploi de bois clair vernis, volet à écharpe obliques, etc.) est interdite.

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

Les annexes ou abris pour animaux de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur, ne sont pas soumis aux règles qui suivent sous réserve que leur aspect extérieur (couleurs sombres / aspect bois naturel ou brut, ...) permette une bonne insertion dans la végétation des jardins.

Matériaux :

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

Les colombages et les huisseries pourront être colorés.

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

Les constructions reprendront à leur compte le caractère dominant des constructions traditionnelles du Pays d'Auge : l'association en façade de plusieurs matériaux et couleurs, ceci dans un souci d'équilibre : les façades uniformément enduites d'une couleur claire sont interdites, à l'opposé, les matériaux devront être employés sans effet « d'échantillonnage ».

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

Matériaux de toiture

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

Sont de plus autorisés :

- L'emploi du chaume, du cuivre ou du zinc,
- Les plaques de couleur ardoise pour la couverture des hangars à usage d'activités,
- Le verre ou autre matériau transparent pour les vérandas ou verrières.
- Les toitures végétalisées ainsi que les matériaux et équipements répondant à des objectifs environnementaux.

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

Implantation dans le terrain :

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

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente). Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 4. Les dénivelés sont gérés par des terrasses et des murets. Les excavations ou plates-formes importantes sont interdites.

Ainsi :

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

- De même le niveau supérieur d'une terrasse ne peut excéder le niveau le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 1,50 m.
- Un garage en sous-sol sera desservi par une rampe de pente inférieure à 15 %.

Clôture :

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

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

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

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

2°- Dispositions architecturales supplémentaires spécifiques aux :

CONSTRUCTIONS À USAGE AGRICOLE

Pour faciliter leur insertion dans le paysage :

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

Matériaux :

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

La réalisation de soubassement de parpaings non-enduits est autorisée.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Type 1 : Maison ou dépendance augeronne à colombages

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

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

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

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

Type 2 : Pavillon bourgeois du XIX^{ème} siècle (en brique) :

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

- Elles présenteront un rez-de-chaussée et un étage plein,

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

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

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

Type 3 : Villa ou construction d'Architecture Contemporaine

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

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

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

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

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

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

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

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

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

Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. A.12

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

Les nouveaux accès seront aménagés de façon à permettre le stationnement d'un véhicule devant le porche ou le portail en cohérence avec les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le PADD.

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

Art. A.13

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

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

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

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

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

Article A.14 Densité

Art. A.14

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

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

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

- 1° - Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation. Elles sont regroupées dans **un secteur Np**.
- 2° - Où l'existence de périmètres de protection autour de forages d'alimentation en d'eau potable ou l'existence d'une zone inondable justifie la limitation du développement de l'urbanisation (ces secteurs sont signalés sur le règlement graphique par une trame spécifique),
- 3° - Où l'activité agricole non-dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone «A », mais où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix de développement, dans une perspective de développement durable, justifient pour l'instant la limitation du développement de l'urbanisation. Il y est délimité :
 - Des secteurs « Nh » de taille et de capacité d'accueil limitées, qui pourront recevoir de l'habitat, dans la limite de la capacité des réseaux et voiries existantes.
 - Des secteurs « Nr » : exclusivement destinés à la réimplantation des constructions traditionnelles régionales en colombages dont l'intérêt architectural justifie la préservation et sous réserve que celle-ci se fasse suivant la logique d'implantation des constructions traditionnelles sur leur parcelle.

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

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. N.1

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

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

- Les lotissements de toute nature ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation (sauf autorisations en N2), ;
- Les hébergements légers de loisirs, à l'exception des aires naturelles de camping ;
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, y compris les installations agricoles classées pour la protection de l'environnement (qui devront se situer dans la zone agricole)
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ou non, à l'exception de ceux qui sont d'intérêt général et sont réalisés dans des secteurs équipés à cet effet.
- Les abris de fortune,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Tout défrichement dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

De plus : les annexes ou abris pour animaux de petite taille, visés à l'article 11, ne pourront bénéficier ni de changement de destination, ni d'extension.

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

Art. N.2

1- En Np, sont seulement autorisés :

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

2- Dans les zones inondables du règlement graphique, sont seulement autorisés :

- Les équipements d'infrastructure publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension limitée et la construction des annexes des constructions existantes à usage d'habitation ou à usage agricole sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à augmenter la capacité d'accueil (sauf pour les constructions à usage agricole) ou à aggraver le risque d'inondation. Elles seront établies au-dessus du niveau des plus hautes eaux.

3- Dans le reste de la zone : seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises, elles le sont sous réserve :

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

- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des installations agricoles classées pour la protection de l'environnement ; leur changement de destination ultérieur sera interdit.
- La construction d'habitation si elle est nécessaire à l'activité d'un siège agricole. Elle le sera sous réserve que sa situation soit justifiée par le fonctionnement d'un siège agricole et qu'elle soit implantée à proximité de constructions agricoles existantes.
- Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages dont les installations sportives ou récréatives,
- Les aménagements légers et objets mobiliers nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel ou à son ouverture au public (cheminements aménagés, aires de stationnement paysagers, signalisations, etc.)
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'intégration dans le paysage.
- L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation ;

- L'extension et la construction des annexes, des constructions existantes à usage d'habitation si la distance entre celles-ci et une autre construction existante sur l'unité foncière est inférieure à 40m.

CHANGEMENT DE DESTINATION :

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

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

Sont de plus autorisés en Nr :

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

Sont de plus autorisés en Nh,

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation (en plus des annexes et extensions visées ci-dessus), y compris le changement de destination des constructions existantes ;

De plus :

- Dans les périmètres de protection des forages : les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.
- Dans les zones où l'on suspecte des risques d'instabilité des sols ou la présence de marnières : La vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils prennent toutes les dispositions techniques qui s'imposent pour adapter les réalisations qu'ils projettent à la nature des sols. Pour cela, ils feront réaliser une étude qui délimitera la zone de risques, précisera leur nature et définira les conditions de réalisation de tout projet dans cette zone ou à proximité de celle-ci. L'étude sera réalisée par un organisme qualifié. En son absence, il sera fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées pour information sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.
- Sous-sols (enterrés ou semi-enterrés) : Ils sont réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.
- Aménagements hydrauliques, (tels que les fossés, mares,...): du fait de leur intérêt pour l'environnement, ils seront préservés ou des ouvrages reconstitués lors de l'aménagement d'un terrain.

Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. N.3

I - ACCES :

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

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements qu'ils desservent. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité des manœuvres lors de l'entrée ou de la sortie des parcelles.

Leur aménagement respectera les dispositions prévues par les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le P.A.D.D.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. Le jumelage de l'accès à deux parcelles mitoyennes pourra être imposé afin de limiter la création d'accès sur les voies pour des questions de sécurité.

II - VOIRIE :

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

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

Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. N.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du Plan de Zonage d'Assainissement en application :

- 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.

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

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

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

Article N.5 Superficie minimale des terrains

Art. N.5

Supprimé par la Loi ALUR

Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. N.6

1°) En Nh et en Nr :

Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'alignement de la voie qui les dessert au moins égale à 20m. Elles sont implantées à une distance de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 10m.

2°) Sur le reste de la zone :

Les constructions respecteront les marges de recul portées au règlement graphique.

En l'absence d'indications, les constructions sont implantées le long des :

- RD16, RD613, RD45 et RD50 : à une distance de l'alignement au moins égal à 20m.
- Autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole): à une distance de l'axe au moins égale à 10m.

3°- Sur l'ensemble de la zone :

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

L'annexe d'une construction à usage d'habitation (garage, abris de jardin, etc.) pourra être implanté à une distance moindre dès lors qu'elle ne dispose pas d'un accès direct sur la voie.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux nouvelles constructions qui seraient implantées en second plan par rapport à la voie.

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

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

Art. N.7

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

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

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

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

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

Art. N.8

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

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

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Art. N.9

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

Cependant, lorsque la surface de plancher existante* sur l'unité foncière est inférieure à 100m², alors il pourra être réalisé des extensions ou annexes jusqu'à concurrence de 30m² d'emprise au sol supplémentaire.

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

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

Art. N.10

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

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

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

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

Art. N.11

1°- Dispositions générales

→ *Consulter les recommandations architecturales du P.A.D.D.*

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

Tout pastiche d'une architecture (ou d'une clôture) traditionnelle, étrangère au Pays d'Auge est interdite. En particulier, la réalisation de chalet de bois faisant référence aux chalets montagnards (emploi de bois clair vernis, volet à écharpe obliques, etc.) est interdite.

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

Les annexes ou abris pour animaux de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur, ne sont pas soumis aux règles qui suivent sous réserve que leur aspect extérieur (couleurs sombres / aspect bois naturel ou brut, ...) permette une bonne insertion dans la végétation des jardins.

Matériaux :

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

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

Les colombages et les huisseries pourront être colorés.

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

Les constructions reprendront à leur compte le caractère dominant des constructions traditionnelles du Pays d'Auge : l'association en façade de plusieurs matériaux et couleurs, ceci dans un souci d'équilibre : les façades uniformément enduites d'une couleur claire sont interdites, à l'opposé, les matériaux devront être employés sans effet « d'échantillonnage ».

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

Matériaux de toiture

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

Sont de plus autorisés :

- L'emploi du chaume, du cuivre ou du zinc,
- Les plaques de couleur ardoise pour la couverture des hangars à usage d'activités,
- Le verre ou autre matériau transparent pour les vérandas ou verrières.
- Les toitures végétalisées ainsi que les matériaux et équipements répondant à des objectifs environnementaux.

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

Implantation dans le terrain :

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

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente). Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 4. Les dénivelés sont gérés par des terrasses et des murets. Les excavations ou plates-formes importantes sont interdites.

Ainsi :

- Le niveau supérieur du plancher, qui surmonte un sous-sol enterré ou partiellement enterré ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,60 m.
- De même le niveau supérieur d'une terrasse ne peut excéder le niveau le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 1,50 m.
- Un garage en sous-sol sera desservi par une rampe de pente inférieure à 15 %.

Clôture :

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

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

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

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

2°- Dispositions architecturales supplémentaires spécifiques aux :

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

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

Pour faciliter leur insertion dans le paysage :

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

AUTRES CONSTRUCTIONS

Type 1 : Maison ou dépendance auvergnonne à colombages

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

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

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

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

Type 2 : Pavillon bourgeois du XIX^{ème} siècle (en brique) :

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

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

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

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

Type 3 : Villa ou construction d'Architecture Contemporaine

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

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

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

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

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

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

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

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

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

Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. N.12

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

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

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

Art. N.13

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

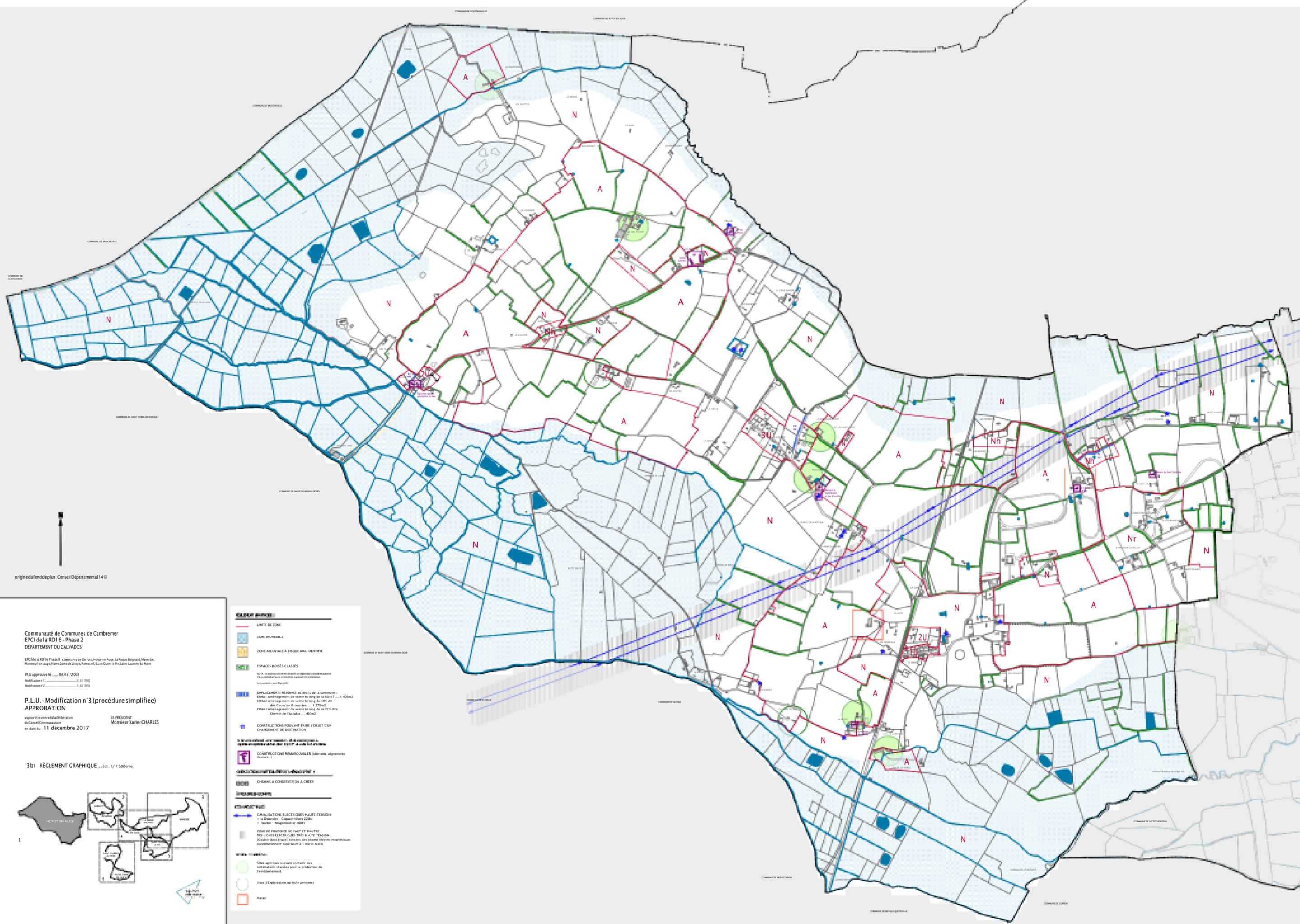
Les accès créés ou remaniés respecteront les principes d'aménagement paysagers fixés dans le P.A.D.D.

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

Article N.14 Densité

Art. N.14

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



origine du fond de plan: Conseil Départemental 14 ©

Communauté de Communes de Cambremer
EPCI de la RD16 - Phase 2
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

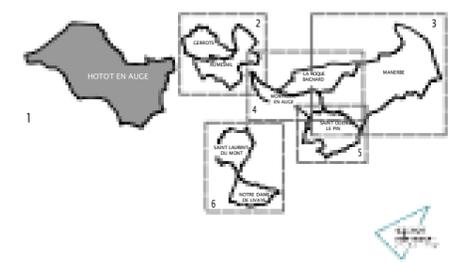
EPCI de la RD16 Phase 2 : communes de Carros, Motot-en-Auge, La Roque-Baignard, Mureille, Montreuil-en-Auge, Notre-Dame-de-Livrey, Tunesville, Saint-Ouen-le-Roi, Saint-Laurent-du-Mont.

PLU approuvé le : 03/03/2008
Modification 1 : 15/01/2012
Modification 2 : 15/01/2014

P.L.U. - Modification n°3 (procédure simplifiée)
APPROBATION
pour être annexée à la délibération
du Conseil Communautaire
en date du : 11 décembre 2017

LE PRÉSIDENT
Monsieur Xavier CHARLES

3b1 - RÉGLEMENT GRAPHIQUE... éch. 1/7 500ème

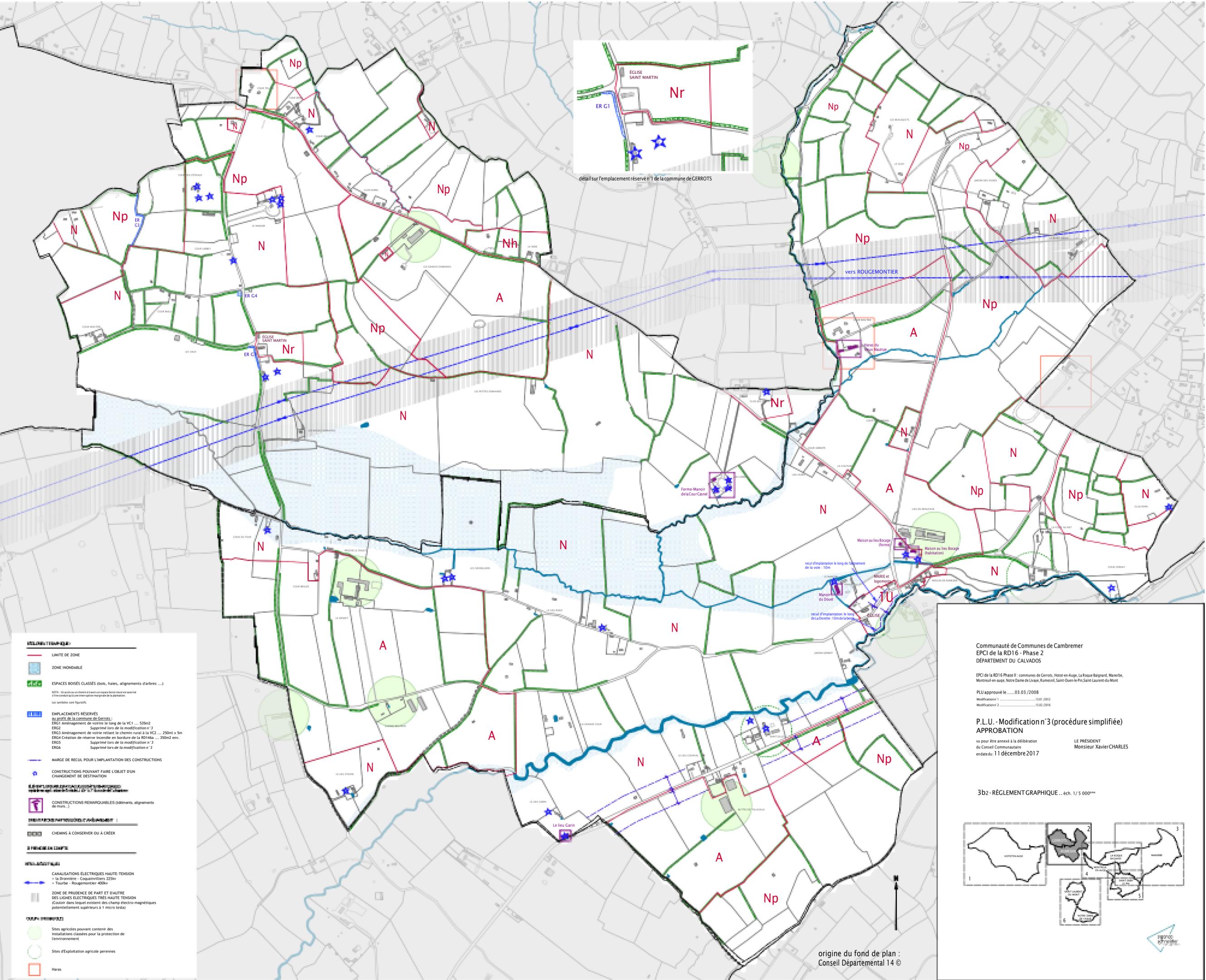


SYMBOLIQUE GÉNÉRALE

- LIMITE DE ZONE
- ☑ ZONE INONDABLE
- ☑ ZONE ALLUVIALE À RISQUE MAL IDENTIFIÉ
- ☑ ESPACES BOISÉS CLASSES
- ☑ EMPLACEMENTS RÉSERVÉS au profit de la commune :
ERNA1 Aménagement de voirie le long de la RD117 ... 1 405m²
ERNA2 Aménagement de voirie le long du CDE des
des Cours de Brocotte ... 1 275m²
ERNA3 Aménagement de voirie le long de la VCI dite
Chemin de Focault ... 430m²
- ☑ CONSTRUCTIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN
CHANGEMENT DE DESTINATION
- ☑ CONSTRUCTIONS REMARQUABLES (bâiments, alignements
de murs)
- ☑ CHEMINS À CONSERVER OU À CRÉER
- ☑ CANALISATIONS ÉLECTRIQUES HAUTE TENSION
- la Dromaire - Coqueville-sur-Mer 225kV
- Taurin - Rougemontier 400kV
- ☑ ZONE DE PRÉSENCE DE PART ET D'AUTRE
DES LIGNES ÉLECTRIQUES TRÈS HAUTE TENSION
(couleur dans lequel existent des champs électro-magnétiques
potentiellement supérieurs à 1 micro tesla)
- ☑ Sites agricoles pouvant contenir des
installations classées pour la protection de
l'environnement
- ☑ Sites d'Exploitation agricole pérennes
- ☑ Marais



détail sur l'emplacement réservé n°1 de la commune de CERROTS



- SYMBOLIQUE**
- LIMITE DE ZONE
 - ZONE INONDABLE
 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS (bois, haies, alignements d'arbres ...)
 - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS au profit de la commune de Gerrots: ERG1 Aménagement de voiries le long de la VC1 ... 535m2 Supprimé lors de la modification n°3 ERG2 Aménagement de voirie reliant le chemin rural à la VC2 ... 250m x 5m Supprimé lors de la modification n°3 ERG3 Création de réserve incendie en bordure de la RD164 ... 350m2 env. Supprimé lors de la modification n°3 ERG6 Supprimé lors de la modification n°3
 - MARGE DE RECUIL POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
 - CONSTRUCTIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION
 - CONSTRUCTIONS REMARQUABLES (bâtements, alignements de murs...)
 - CHEMINS À CONSERVER OU À CRÉER
 - PRINCIPALES LIGNES
 - INSTALLATIONS
 - CANALISATIONS ÉLECTRIQUES HAUTE-TENSION > la Dronnière - Coqainvilliers 225kv > Tourbe - Rougemontier 400kv
 - ZONE DE PRUDENCE DE PART ET D'AUTRE DES LIGNES ÉLECTRIQUES TRÈS-HAUTE TENSION (Couloir dans lequel existent des champ électro-magnétiques potentiellement supérieurs à 1 micro tesla)
 - CULTURE
 - Sites agricoles pouvant contenir des installations classées pour la protection de l'environnement
 - Sites d'Exploitation agricole pérennes
 - Haras

Communauté de Communes de Cambremer
EPCI de la RD16 - Phase 2
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

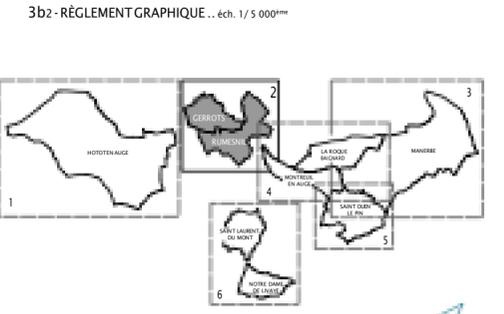
EPCI de la RD16 Phase II : communes de Gerrots, Hottin-en-Auge, La Roque-Baignard, Manerbe, Montreuil-en-Auge, Notre-Dame-de-Livaye, Rumesnil, Saint-Ouen-le-Roi, Saint-Laurent-du-Mont

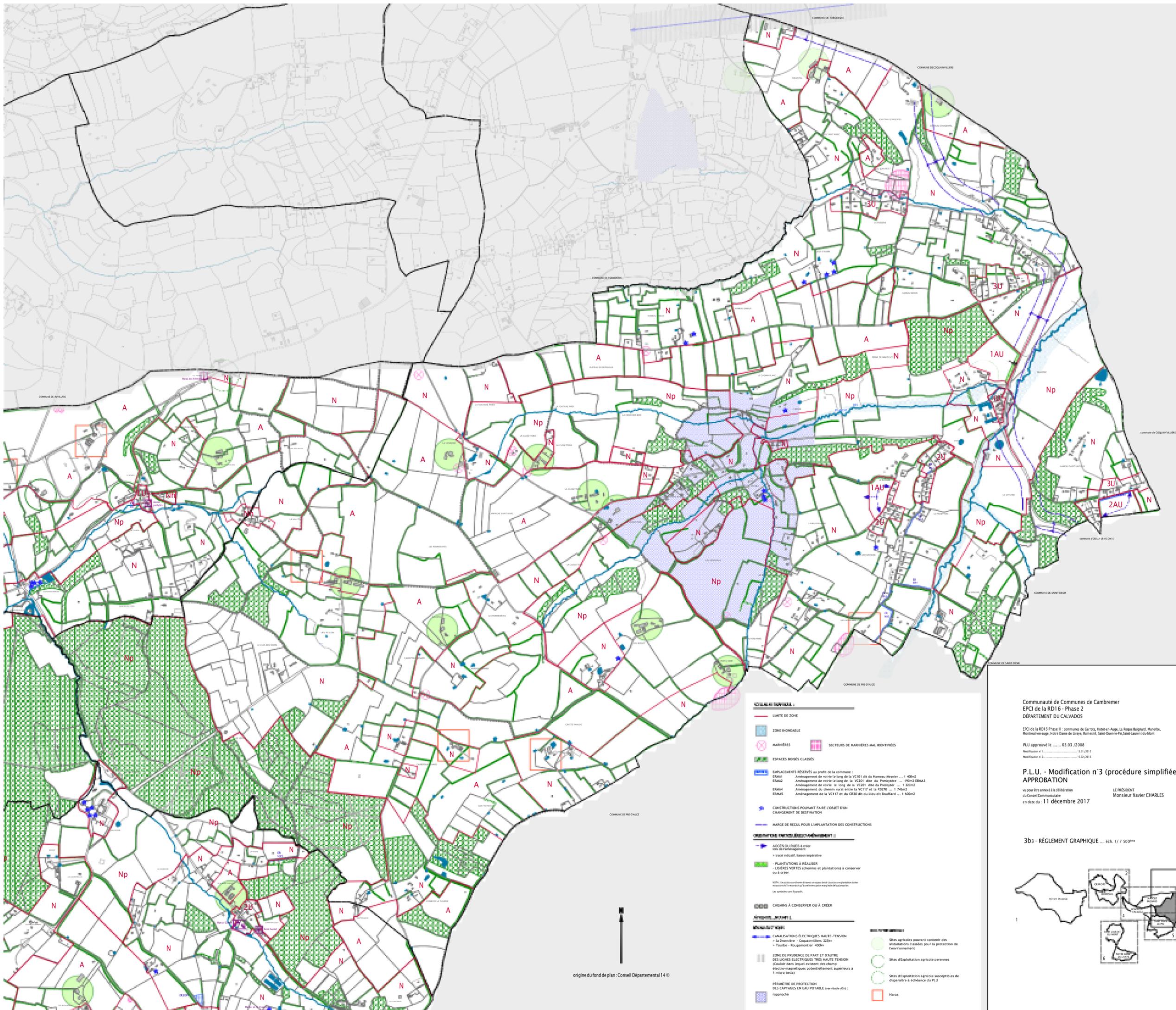
PLU approuvé le 03.03/2008
 Modification n°1 13.01/2012
 Modification n°2 15.02/2016

**P.L.U. - Modification n°3 (procédure simplifiée)
APPROBATION**

vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire
en date du 11 décembre 2017

LE PRÉSIDENT
Monsieur Xavier CHARLES





- SYMBOLIQUE GÉNÉRALE :**
- LIMITE DE ZONE
 - ZONE INONDABLE
 - MARNIÈRES
 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS
 - ENPLACEMENTS RÉSERVÉS AU PROFIT DE LA COMMUNE :
 - ERMA1 Aménagement de voirie le long de la VC101 dite du Hamou Meslier ... 1 400m²
 - ERMA2 Aménagement de voirie le long de la VC201 dite du Presbytère ... 190m² ERMA3
 - ERMA4 Aménagement de voirie le long de la VC201 dite du Presbytère ... 1 320m²
 - ERMA5 Aménagement du chemin rural entre la VC117 et la RD270 ... 1 745m²
 - ERMA6 Aménagement de la VC117 et du CR30 dite du Lieu dit Bouffard ... 1 460m²
 - CONSTRUCTIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION
 - MARGE DE RECUIL POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
 - ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT :**
 - ACCÈS OU RUES à créer lors de l'aménagement
 - > tracé indicatif, façon impérative
 - PLANTATIONS À RÉALISER
 - LIGNES VERTES (chemins et plantations) à conserver ou à créer
 - NOTA : Les chemins à créer sont à réaliser en priorité sur les terrains appartenant à la commune ou à des particuliers. Les autres sont à réaliser ultérieurement.
 - CHEMINS À CONSERVER OU À CRÉER
 - INFRASTRUCTURES :**
 - CANALISATIONS ÉLECTRIQUES HAUTE TENSION
 - > la Droisnière - Coquanelles 225kV
 - > Tourbe - Rougemontier 400kV
 - ZONE DE PRUDENCE DE PART ET D'AUTRE DES LIGNES ÉLECTRIQUES TRÈS HAUTE TENSION (Câbles dans lesquels existent des champs électro-magnétiques potentiellement supérieurs à 1 micro tesla)
 - PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES CAPTAGES EN EAUX POTABLES (certitude A5) : rapproché
 - SYMBOLIQUE PARTICULIÈRE :**
 - Sites agricoles pouvant contenir des installations classées pour la protection de l'environnement
 - Sites d'Exploitation agricole pérennes
 - Sites d'Exploitation agricole susceptibles de disparaître à échéance du PLU
 - Haras

origine du fond de plan: Conseil Départemental 14 ©

Communauté de Communes de Cambremer
EPCI de la RD16 - Phase 2
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

EPCI de la RD16 Phase II : communes de Carros, Hottot-en-Auge, La Roque Bagard, Marnébe, Montreuil-en-Auge, Notre-Dame-de-Livage, Roumeil, Saint-Quentin-Po-Saint-Laurent-du-Mont

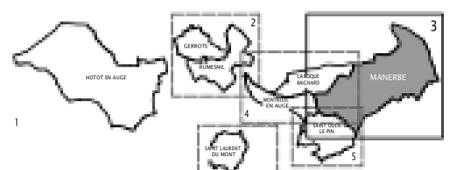
PLU approuvé le 03.03./2008
Modification n°1 11.01./2012
Modification n°2 15.02./2016

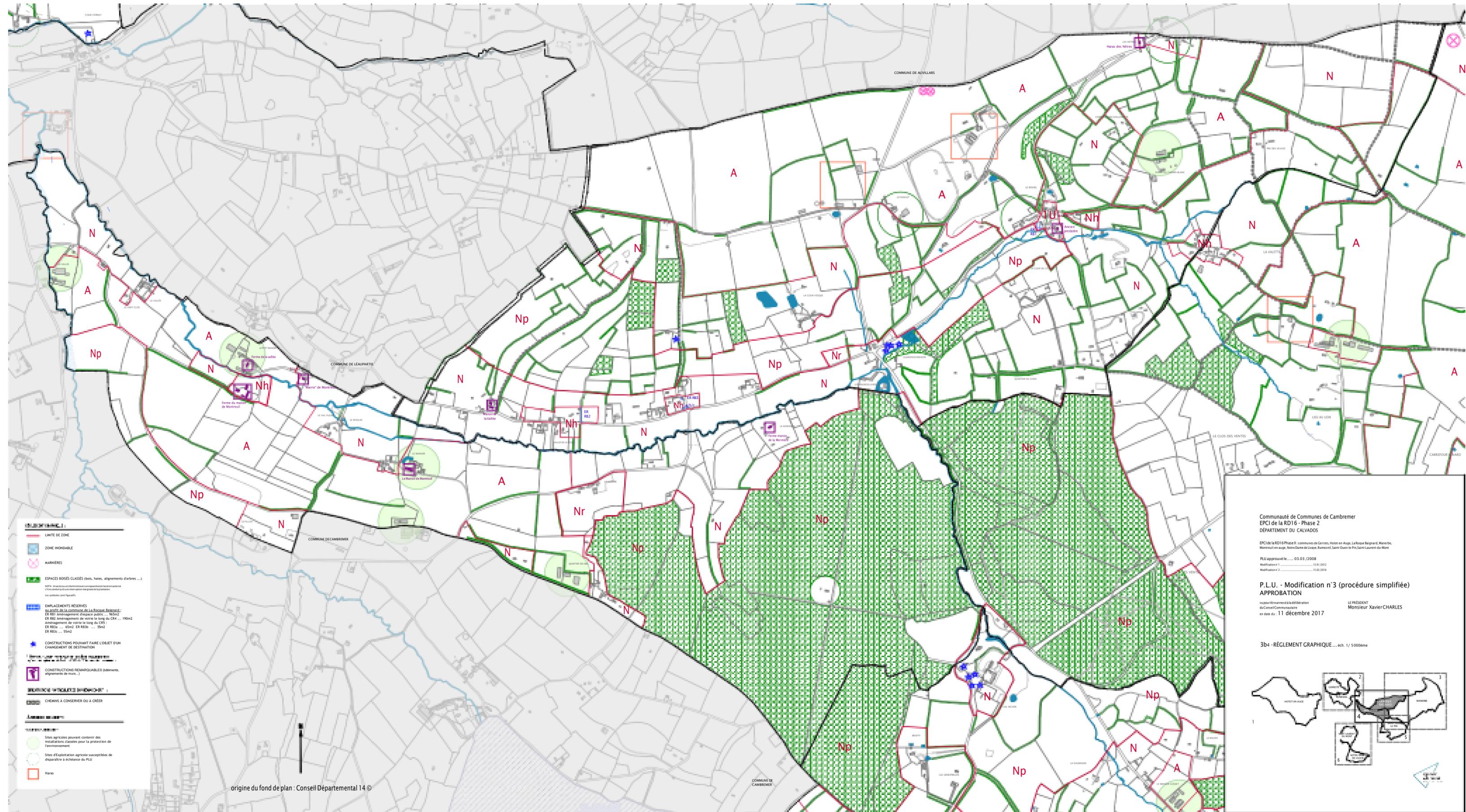
**P.L.U. - Modification n°3 (procédure simplifiée)
APPROBATION**

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

LE PRÉSIDENT
Monsieur Xavier CHARLES

3b3 - RÈGLEMENT GRAPHIQUE ... éch. 1/7 500^{ème}





SYMBOLIQUE

- LIMITE DE ZONE
- ZONE INONDABLE
- MARNIÈRES
- ESPACES BOISÉS CLASSÉS (bois, haies, alignements d'arbres...)
NOTA: Un espace boisé classé est une zone soumise à un régime de protection particulier. Il est classé en tant que tel par arrêté préfectoral. Les limites sont figurées.
- EMPLACEMENTS RÉSERVÉS au profit de la commune de La Roche-Baignard:
ER R31 Aménagement d'espace public ... 190m2
ER R32 Aménagement de voirie le long du CR4 ... 190m2
ER R33 Aménagement de voirie le long du CR5 ... 55m2
ER R34 ... 65m2 ER R35 ... 55m2
ER R36 ... 55m2
- CONSTRUCTIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION
- CONSTRUCTIONS REMARQUABLES (bâtime, alignement de murs...)
- CHEMINS À CONSERVER OU À CRÉER
- Sites agricoles pouvant contenir des installations classées pour la protection de l'environnement
- Sites d'exploitation agricole susceptibles de disparaître à échéance du PLU
- Hubs

origine du fond de plan : Conseil Départemental 14 ©

Communauté de Communes de Cambremer
EPCI de la RD16 - Phase 2
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

EPCI de la RD16 Phase II : communes de Gerrots, Hottot-en-Auge, La Roche-Baignard, Marebri, Montreuil-en-Auge, Notre-Dame-de-Livaye, Rumesnil, Saint-Ouen-le-Pin, Saint-Laurent-du-Mont

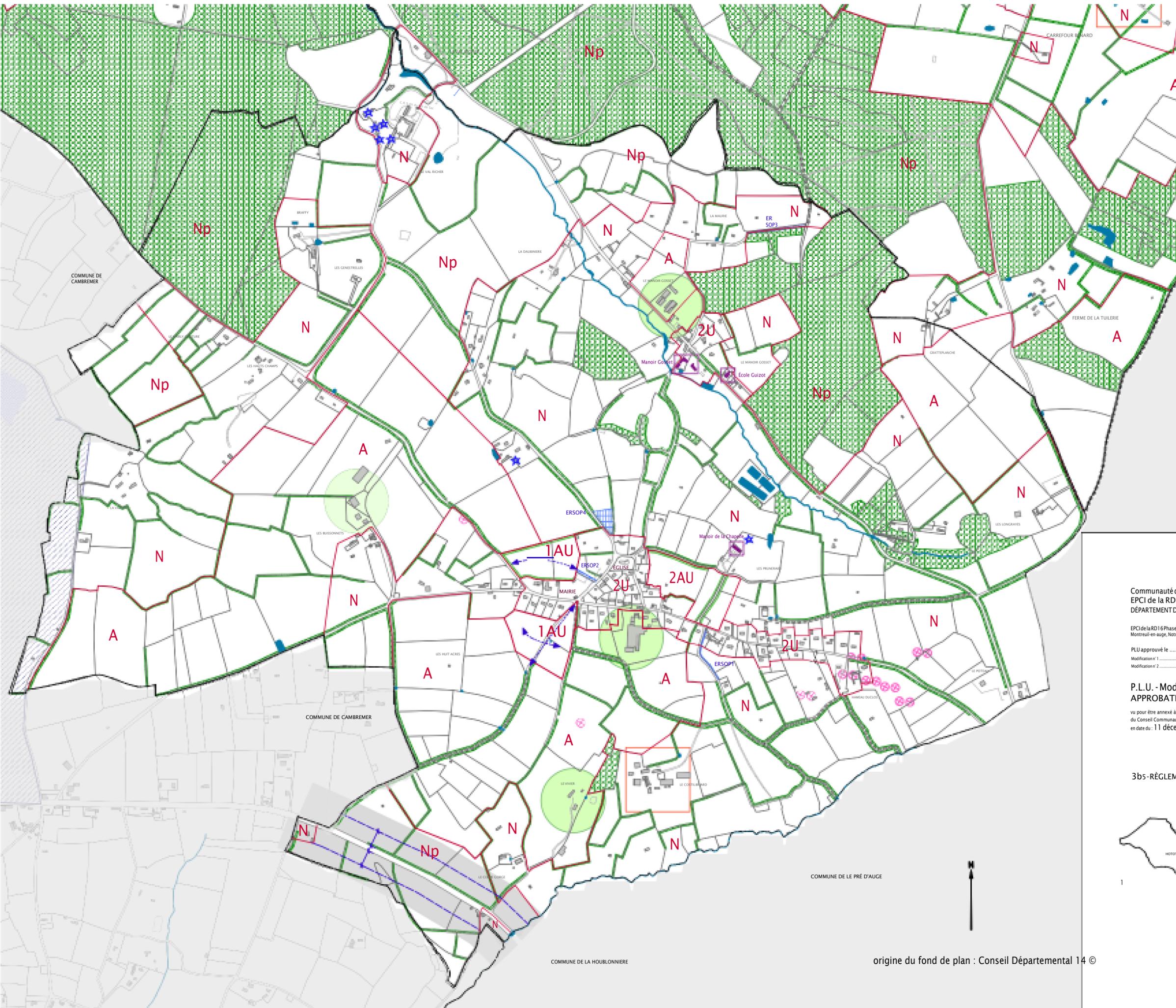
PLU approuvé le ... 03.03 / 2008
Modification n° 1 ... 13.01 / 2012
Modification n° 2 ... 15.02 / 2016

P.L.U. - Modification n°3 (procédure simplifiée)
APPROBATION

pour être annexée à la délibération
du Conseil Communautaire
en date du : 11 décembre 2017

LE PRÉSIDENT
Monseigneur Xavier CHARLES

3b4 - RÈGLEMENT GRAPHIQUE... éch. 1/5000ème



- RÈGLEMENT GRAPHIQUE :**
- LIMITE DE ZONE
 - MARNIÈRES
 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS (bois, haies, alignements d'arbres ...)
 - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS au profit de la commune :
 - ERSOP1 Élargissement de voirie le long de la VCS dit de Gaury ... 185ml x 3m
 - ERSOP2 Création d'un accès vers la zone AU ... 66ml x 8m
 - ERSOP3 Aménagement de voirie pour relier le CR11 au CR des Arniers ... 1 140m2
 - ERSOP4 Création d'un nouveau cimetière ... 3 000m2
 - MARGE DE REÇUL POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
 - CONSTRUCTIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION
 - CONSTRUCTIONS REMARQUABLES (bâtements, alignements de murs...)
- ORIENTATION PARTICULIÈRE D'AMÉNAGEMENT :**
- ACCÈS OU RUES à créer lors de l'aménagement
> tracé indicatif, liaison impérative
 - PLANTATIONS À RÉALISER
 - LISIÈRES VERTES (chemins et plantations) à conserver ou à créer
- NOTA : Un tracé ou un chemin à travers un espace boisé classé ou une plantation à créer est autorisé s'il ne conduit qu'à une interruption marginale de la plantation. Les symboles sont figuratifs.
- CHEMINS À CONSERVER OU À CRÉER
- AMÉNAGEMENT (SOUND)**
- SECTEUR D'ISOLEMENT PHONIQUE EN APPLICATION DU CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES
 - PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES CAPTAGES EN EAU POTABLE :
 - éloigné
- REMARQUES :**
- Sites agricoles pouvant contenir des installations classées pour la protection de l'environnement
 - Haras

Communauté de Communes de Cambremer
EPCI de la RD16 - Phase 2
DÉPARTEMENT DUCALVADOS

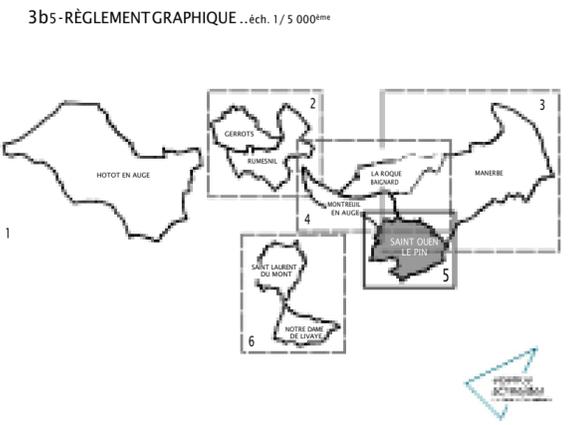
EPCI de la RD16 Phase II : communes de Cerrots, Hotot-en-Auge, LaRoque Baignard, Manerbe, Montreuil-en-auge, Notre Dame de Livaye, Rumesnil, Saint-Ouen-le-Pin, Saint-Laurent-du-Mont

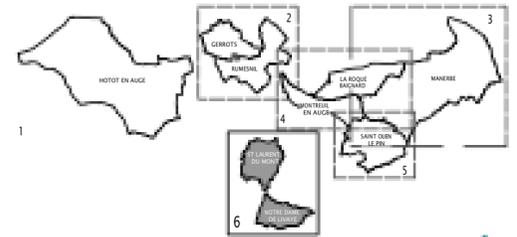
PLU approuvé le 03.03 /2008
 Modification n° 1 13.01 /2012
 Modification n° 2 15.02 /2016

**P.L.U. - Modification n°3 (procédure simplifiée)
APPROBATION**

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

LE PRÉSIDENT
Monsieur Xavier CHARLES





COMMUNE DE NOTRE
DAME D'ESTRÉES

COMMUNE DE CRÉVECOEUR EN AUGE

COMMUNE DE CAMBREMER

COMMUNE DE MONTREUILLE

RÈGLEMENT GRAPHIQUE :

- LIMITE DE ZONE
- ZONE INONDABLE
- ESPACES BOISÉS CLASSÉS
NOTA : Un accès ou chemin à travers un espace boisé classé entraîne
l'ère considéré une interruption majeure de la gestion.
Les symboles sont figuratifs.
- EMPLACEMENTS RÉSERVÉS
au profit de la commune de Saint-Laurent-du-Mont :
ERSLM1 Aménagement de voirie le long de la RD101 ... 1 130m2
ERSLM2 Aménagement de voirie le long de la RD101 ... 850m2
ERSLM3 Supprimé lors de la modification n°3
ERSLM4 Aménagement de voirie le long de la VC7 ... 725m2
ERSLM6 Aménagement de voirie le long de la VC7 ... 965m2
au profit de la commune de Notre-Dame-de-Livaye :
ERNDL1 Aménagement d'un espace public ... 520m2
- MARGE DE RECUIL POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
- CONSTRUCTIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN
CHANGEMENT DE DESTINATION
- CONSTRUCTIONS REMARQUABLES (bâtements, alignements
de murs...)

ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT :

- ACCÈS OU RUES à créer
lors de l'aménagement
> tracé indicatif, liaison impérative
- CHEMINS À CONSERVER OU À CRÉER

À PRÉSERVER :

- SECTEUR D'ISOLEMENT PHONIQUE EN APPLICATION DU
CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES
- PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES CAPTAGES EN EAU POTABLE :
éloigné
rapproché

SYMBOLES :

- Sites agricoles pouvant contenir des
installations classées pour la protection de
l'environnement
- Site d'Exploitation agricole pérenne
- Site d'Exploitation agricole susceptible de
disparaître à échéance du PLU
- Haras