

# Département du Calvados

\* \* \*

## Ville de Dozulé & EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

\* \* \*

Mise en compatibilité du PLUI pour prise en compte  
d'une déclaration de projet à Dozulé relative à la  
restructuration du Cœur de Bourg

\* \* \*

<b>A m é n a</b>		<b>Géo</b>
urbanisme - bureau d'études VRD		
<b>Gervais DOLIGEZ</b> Géomètre Expert Urbaniste OPQU	<b>Guillaume DOLIGEZ</b> Ingénieur travaux de la construction	
amenageo@amenageo.fr		
9 place du Bras d'Or 14130 Pont-l'Evêque	Tél: 02.31.65.02.20 Fax: 02.31.65.02.40	102 ter Av. Henry Chéron 14000 Caen

30 avril 2013

## 1) Rapport de présentation

### Préambule

La présente mise en compatibilité a pour objet de prendre en compte la déclaration de projet demandée par la ville de Dozulé et jugé d'intérêt général par l'EPCI, pour permettre l'aménagement de son Cœur de Bourg.

Ce projet nécessite en effet que soient adaptées diverses dispositions réglementaires pour en permettre la réalisation. Ces adaptations vont concerner directement le périmètre soumis à la déclaration de projet mais également les abords ; en effet, outre le fait de permettre la réalisation des intentions exprimées par la ville, il est nécessaire de préserver les évolutions futures notamment la possibilité d'assurer une liaison douce avec la mairie.

Les adaptations à apporter au Plan Local d'Urbanisme vont concerner principalement le règlement graphique et le règlement écrit.

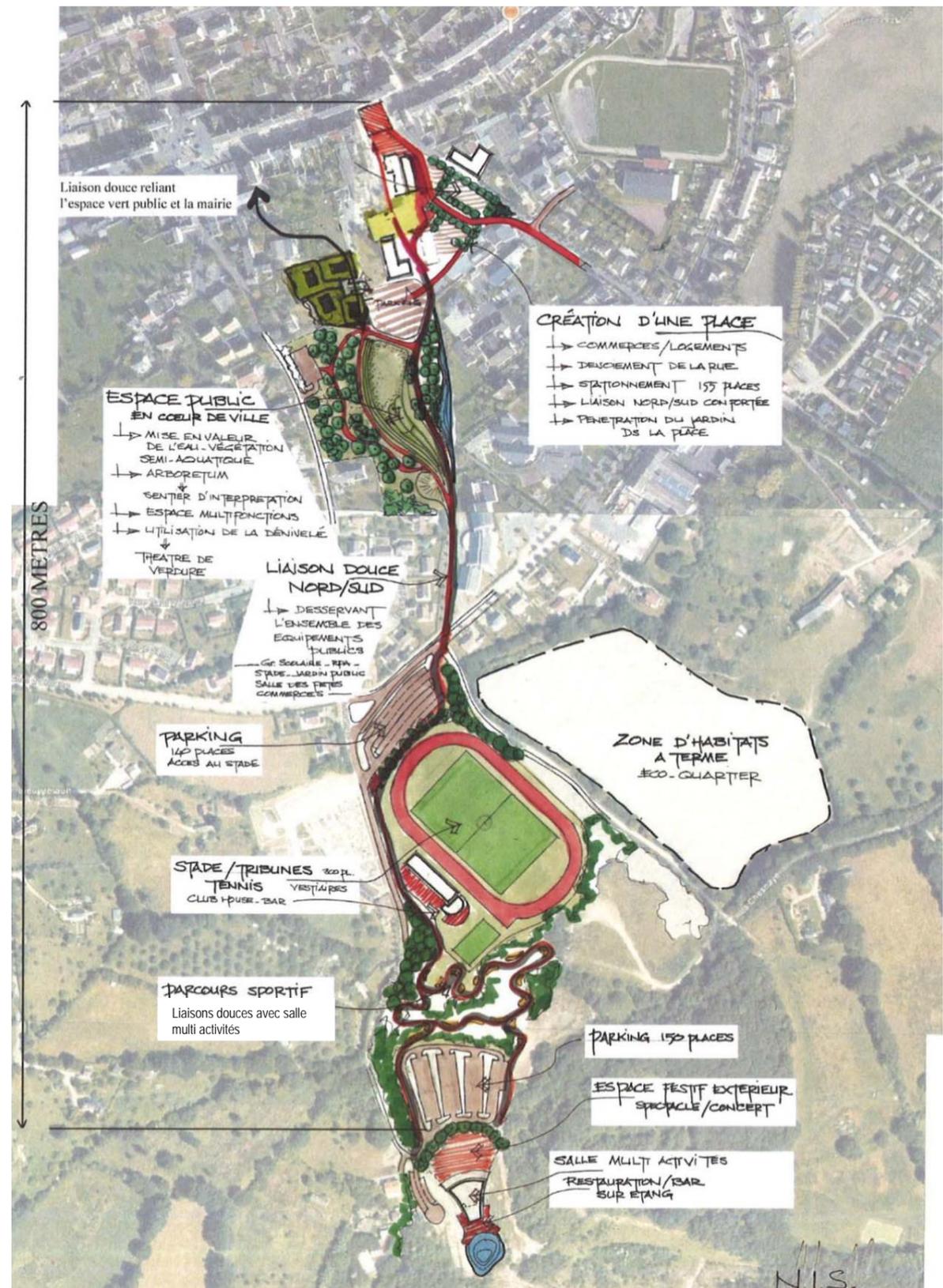
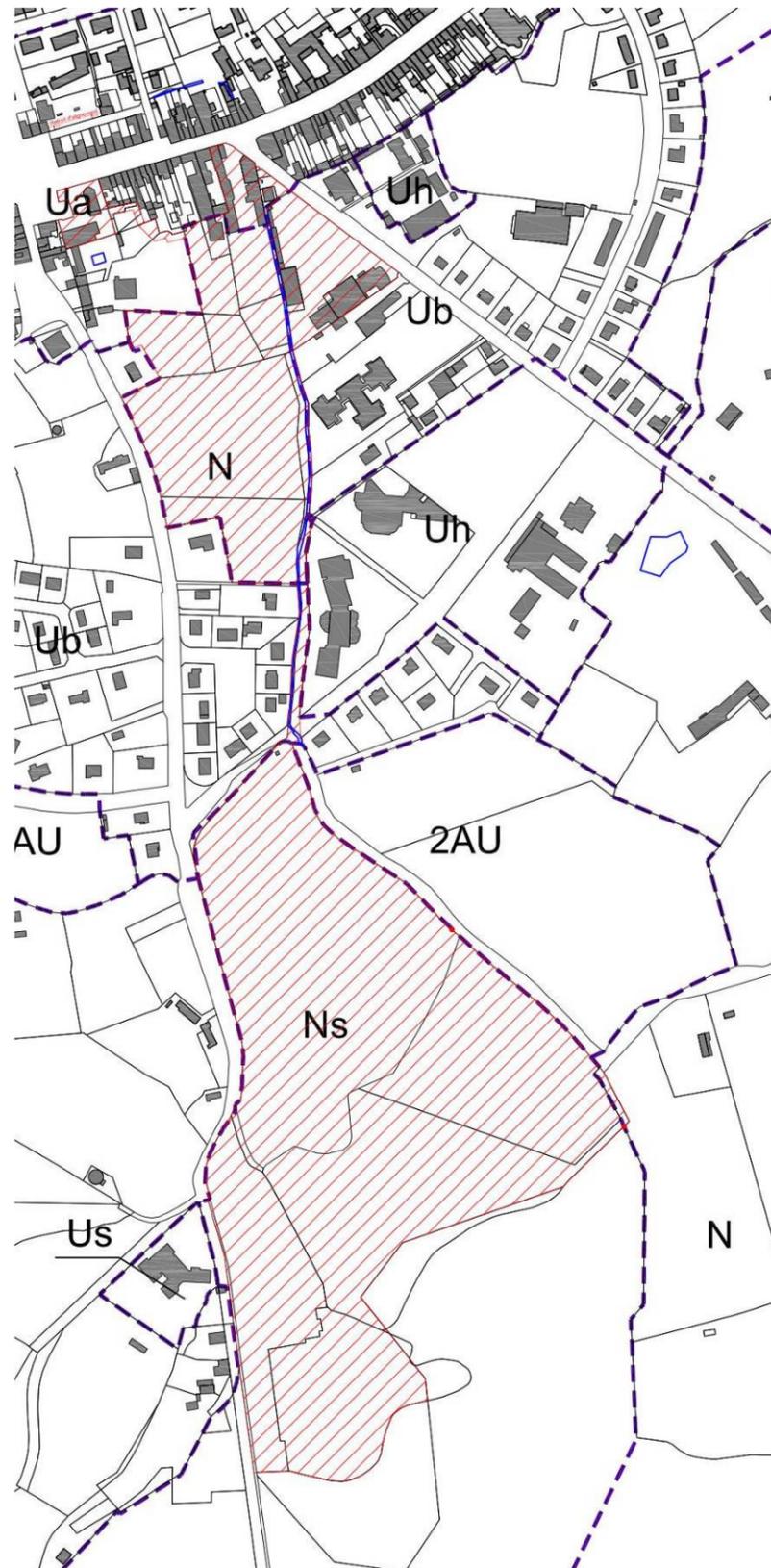
Les plans ci après permettent de comparer le zonage actuel complété du périmètre de la déclaration de projet avec les intentions d'aménagement.

Le projet de restructuration comprend, 4 secteurs différents inclus à l'intérieur du périmètre de la déclaration.

Les 4 secteurs concernés sont du Nord vers le Sud :

-  Une nouvelle place commerçante et de services accompagnée de logements
-  Un jardin public constituant un « poumon vert » en centre ville
-  Un espace sport et loisirs (en remplacement du stade actuel trop exigu)
-  Une salle multi activités et théâtre ou cirque de verdure.

L'ensemble de ce projet structuré le long d'une « colonne vertébrale » Nord-Sud présente un intérêt général pour les habitants de la ville de Dozulé mais également pour ceux de l'EPCI ou du territoire communautaire. Il offre également des perspectives de valorisation touristique.



## Les conséquences sur le PLUI

Le PLUI, adopté le 26 Septembre 2012, a classé de la façon suivante les parcelles concernées par le projet :

-  L'emprise de la place du haras est classée secteur Ub,
-  Les terrains non bâtis situés entre la place du haras, le chemin piétonnier vers l'avenue d'Ornano et la rue Plessis Esmangard, dont la vocation de « poumon vert » est affichée, sont classés en zone N (espace naturel préservé),
-  Les terrains au Sud de l'avenue d'Ornano dont la vocation sportive, socio culturelle et de loisirs est déjà prévue est classée en zone Ns avec un empiètement significatif dans le bois de Dozulé dans la perspective d'une activité de type « accrobranche ».

Le projet présente 4 caractéristiques qui ne remettent pas en cause le PADD :

-  1 – il étend la zone urbaine au Sud du périmètre des secteurs U actuels, avec notamment la création d'un parking public destiné à l'activité commerciale.
-  2 – il réaffecte également en zone urbaine un espace en angle nord ouest du périmètre de déclaration de projet qui ne participe pas à la réalisation du futur jardin public, tout en prévoyant la création d'une future liaison douce vers la mairie.
-  3 – l'ensemble de l'espace situé depuis l'arrière de la zone bâtie jusqu'à la lisière du bois peut être considéré comme participant à un projet unique d'espace naturel de vie, de lieu de rencontre et d'animation.
-  4 – Le projet vise enfin à rechercher à terme une liaison douce vers la mairie.

L'ensemble de ces considérations conduisent à impacter le plan du règlement graphique actuel sur les secteurs identifiés par les différentes couleurs sur l'extrait ci-après :

Ville de Dozulé  
Modification PLU  
Zonage actuel

0 100 200

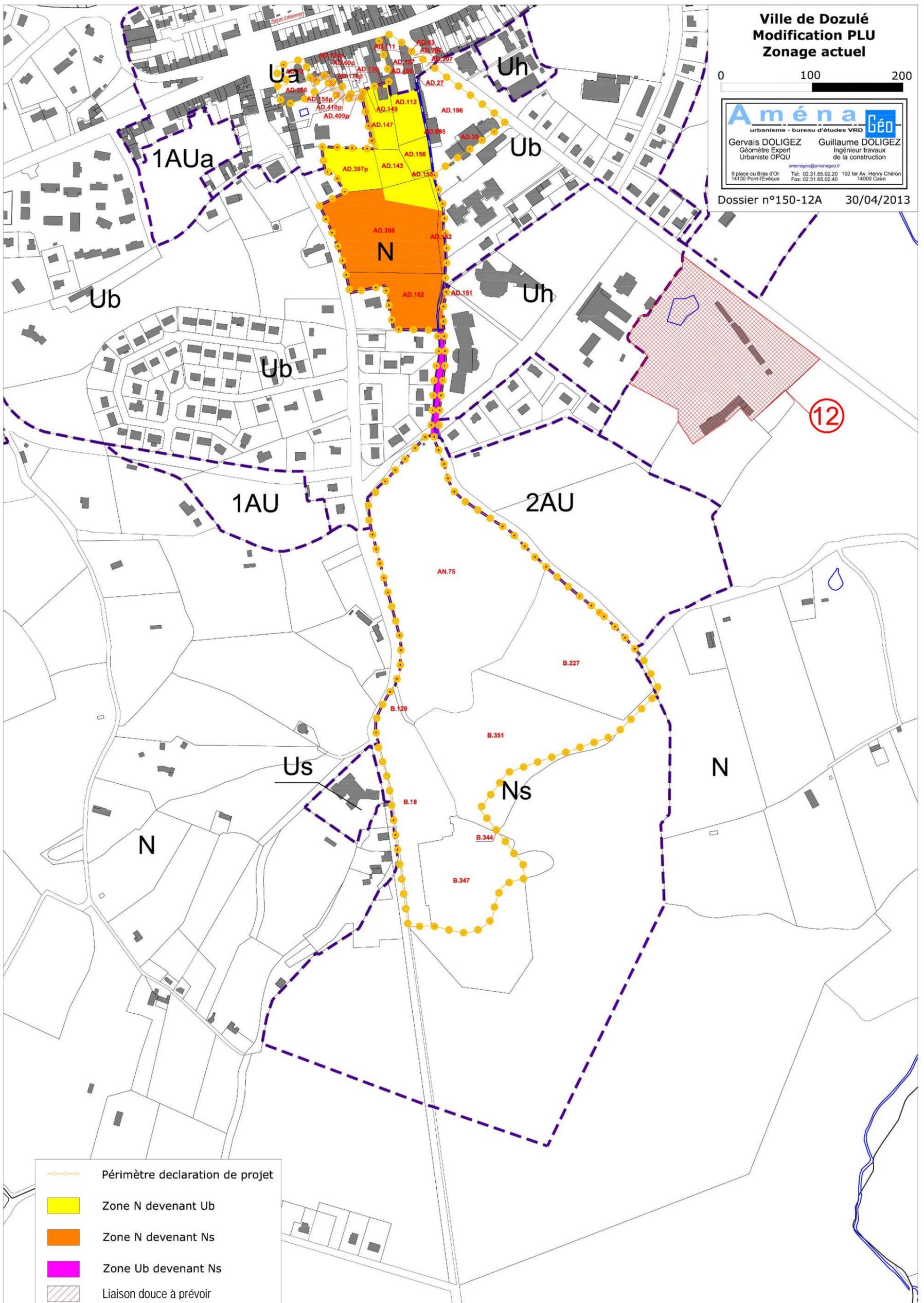
**Aména Géo**  
urbanisme - bureau d'études VRD

Gervais DOLIGEZ  
Géomètre Expert  
Urbaniste OPQU

Guillaume DOLIGEZ  
Ingénieur travaux  
de la construction

amenageo@amena-géo.fr  
9 place du Bras d'Or 14130 Pont-Févilque  
Tél: 02.31.65.02.20 Fax: 02.31.65.02.40  
102 ter Av. Henry Chéron 14000 Caen

Dossier n°150-12A 30/04/2013



-  Périmètre déclaration de projet
-  Zone N devenant Ub
-  Zone N devenant Ns
-  Zone Ub devenant Ns
-  Liaison douce à prévoir

Ainsi dans l'esprit des intentions exprimées ci-avant :

- Le secteur jaune actuellement classé en N doit être classé en Ub (pour une superficie d'environ 1.0ha)
- Le secteur bleu actuellement classé en Ub doit être classé en Ns (pour une superficie d'environ 0.1ha)
- Un secteur Ns doit couvrir l'ensemble du surplus du projet ce qui a pour conséquence de classer le secteur N, en orange, en Ns (pour une superficie d'environ 1.5ha).
- Enfin un nouvel emplacement réservé n°27 d'une emprise d'environ 5mètres de large est créé, au profit de la commune afin de permettre à terme la réalisation d'une liaison douce par la ville. Concernant la création de cet emplacement réservé, la volonté municipale est d'en maîtriser l'emprise nécessaire au fil des opportunités foncières qui se produiront lors de mutations des parcelles.

Le nouveau zonage règlementaire proposé est ainsi le suivant :

**Ville de Dozulé**  
**Modification PLU**  
**Zonage futur**

0 100 200

**Aména Géo**  
 urbanisme - bureau d'études VRD

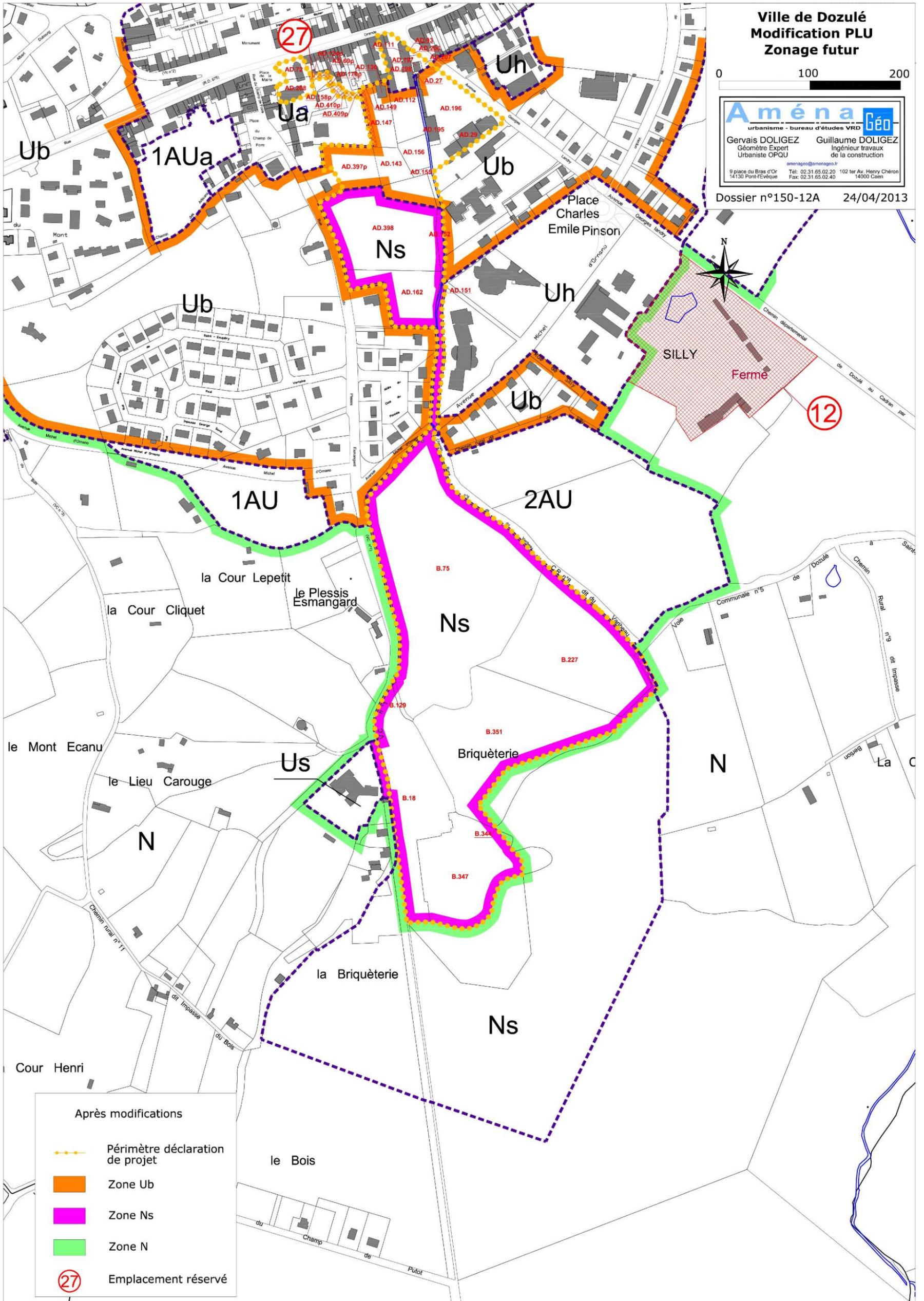
Gervais DOLIGEZ  
 Géomètre Expert  
 Urbaniste OPQU

Guillaume DOLIGEZ  
 Ingénieur travaux  
 de la construction

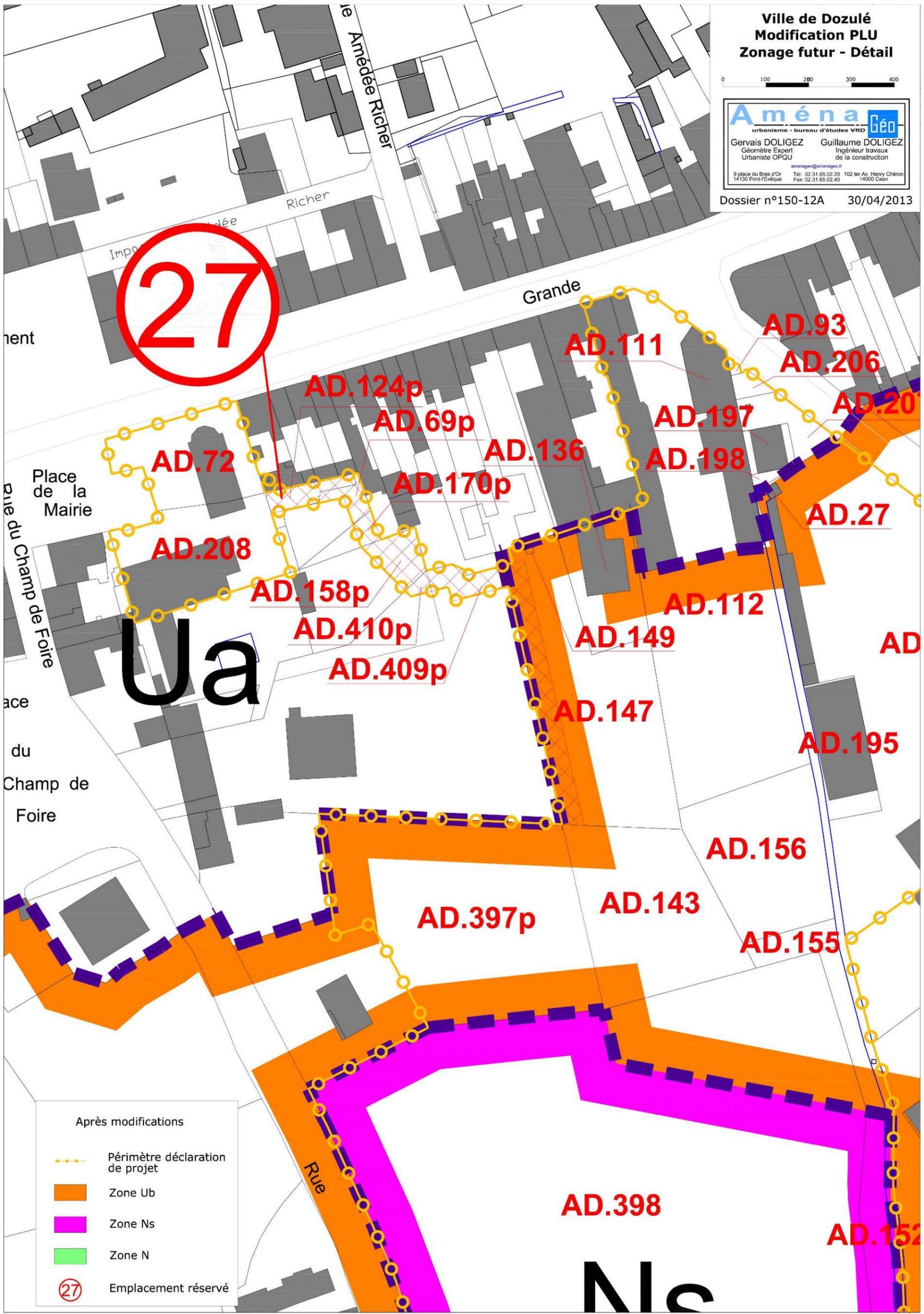
amenageo@amenageo.fr  
 9 place du Bras d'Or  
 14130 Pont-Evêque

Tél: 02.31.65.02.20  
 Fax: 02.31.65.02.40  
 102 1er Av. Henry Chéron  
 14000 Caen

Dossier n°150-12A 24/04/2013



- Après modifications
- - - Périmètre déclaration de projet
  - █ Zone Ub
  - █ Zone Ns
  - █ Zone N
  - ⊙ 27 Emplacement réservé



Outre la modification, du règlement graphique, telle que précisée ci-avant, cette mise en compatibilité entraîne une mise à jour de la liste des emplacements réservés ainsi que le bilan des surfaces des zones.

La liste des emplacements réservés, intégrant le nouvel emplacement 27, devient ainsi la suivante :

<b>N°</b>	<b>Vocation de l'emplacement réservé</b>	<b>Surface (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bénéficiaire</b>
1	Élargissement de chaussée	70	Putot en Auge
2	Liaison non automobile	8230	Putot en Auge et Dozulé
3	Aménagement paysager et liaison non-automobile	2750	Putot en Auge
4	Élargissement de chaussée et liaison non-automobile	530	Putot en Auge
5	Élargissement de chaussée et liaison non-automobile	510	Putot en Auge
6	Élargissement de chaussée	670	Putot en Auge
7	Liaison non automobile	1610	Putot en Auge
8	Défense incendie	225	Cricqueville en Auge
9	Défense incendie	225	Cricqueville en Auge
10	Défense incendie	225	Cricqueville en Auge
11	Défense incendie	225	Cricqueville en Auge
12	Aménagement et valorisation de la ferme de Silly	22670	Dozulé
13	Espace détente et loisirs	147750	Angerville
14	Extension du cimetière, aire de stationnement et assainissement du bâtiment communal	10240	Saint Léger Dubosq
15	Défense incendie	245	Saint Léger Dubosq
16	Défense incendie	225	Saint Jouin
17	Défense incendie	225	Saint Jouin
18	Défense incendie	225	Saint Jouin
19	Défense incendie	1070	Saint Léger Dubosq
20	Aménagement et valorisation de la fontaine Sainte Redegonde	1060	Saint Jouin
21	Abri de bus	85	Saint Jouin
22	Défense incendie	225	Cresseveuille
23	Défense incendie	225	Cresseveuille
24	Élargissement de chaussée	290	Saint Jouin
25	Élargissement de chaussée	480	Saint Jouin
26	Élargissement de chaussée	780	Saint Jouin
27	Liaison non automobile	730	Dozulé

Le bilan des surfaces des zones prenant en compte l'adaptation du règlement graphique de Dozulé s'établit comme suit :

	<i>Avant modification</i>	<i>Après modification</i>
	<b>Angerville 393ha</b>	
...	...	...
	<b>Cresseveuille 555ha</b>	
...	...	...
	<b>Cricqueville en Auge 687ha</b>	
...	...	...
	<b>Dozulé 523ha</b>	
<b>Zone A</b>	<b>0ha</b>	<b>0ha</b>
<b>Zone AU</b>	<b>37.1ha</b>	<b>37.1ha</b>
- dont 1AU	10.7ha	10.7ha
- dont 1AUa	0.9ha	0.9ha
- dont 2AU	13.6ha	13.6ha
- dont 1AUE	8.8ha	8.8ha
- dont 1AUEp	3.1ha	3.1ha
<b>Zone N</b>	<b>409.9ha</b>	<b>409ha</b>
- dont N	381ha	378.5ha
- dont Na	6.7ha	6.7ha
- dont Ns	22.2ha	23.8ha
<b>Zone U</b>	<b>76ha</b>	<b>76.9ha</b>
- dont Ua	11.9ha	11.9ha
- dont Ub	52.3ha	53.2ha
- dont Uh	8.1ha	8.1ha
- dont Ul	3.2ha	3.2ha
- dont Us	0.5ha	0.5ha
	<b>Putôt en Auge 659ha</b>	
...	...	...
	<b>Saint Jouin 511ha</b>	
...	...	...
	<b>Saint Léger Dubosq 408ha</b>	
...	...	...
	<b>EPCI 3736ha</b>	
<b>Zone A</b>	<b>261.3ha</b>	<b>261.3ha</b>
<b>Zone AU</b>	<b>54ha</b>	<b>54ha</b>
- dont 1AU	23ha	23ha
- dont 1AUa	0.9ha	0.9ha
- dont 1AUb	12.5ha	12.5ha
- dont 2AU	17.6ha	17.6ha
<b>Zone AUE</b>	<b>21.8ha</b>	<b>21.8ha</b>
- dont 1AUE	17ha	17ha
- dont 2AUE	1.7ha	1.7ha
- dont 2AUEp	3.1ha	3.1ha
<b>Zone N</b>	<b>3217.4ha</b>	<b>3216.5ha</b>
- dont N	3058.2ha	3055.7ha
- dont Na	61.2ha	61.2ha
- dont Nh	16.4ha	16.4ha
- dont Np	44.6ha	44.6ha
- dont Ns	37ha	38.6ha
<b>Zone U</b>	<b>181.5ha</b>	<b>182.4ha</b>
- dont Ua	11.9ha	11.9ha
- dont Ub	61.6ha	62.5ha
- dont Uc	58.7ha	58.7ha
- dont Ud	35.6ha	35.6ha
- dont Uf	1.9ha	1.9ha
- dont Uh	8.1ha	8.1ha
- dont Ul	3.2ha	3.2ha
- dont Us	0.5ha	0.5ha

Le règlement écrit, pour les secteurs modifiés, est inchangé et il est rappelé ci-après pour mémoire :

**III a – EXTRAIT REGLEMENT (Zones U et N)**

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## *Caractère de la zone*

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

Elle comprend :

- Des secteurs **Ua** constituant le centre bourg de DOZULÉ présentant un habitat relativement dense en ordre continu.
- Des secteurs **Ub** situés à DOZULÉ et PUTÔT EN AUGE correspondant à des espaces où les densités bâties sont plus aérées.
- Des secteurs **Uc** correspondant à des secteurs déjà bâtis sans style architectural spécifique.
- Des secteurs **Ud** correspondant à des secteurs déjà principalement bâtis selon une architecture augeronne identifiée.
- Un secteur **Uf** correspondant à un espace destiné aux équipements et constructions publics (fonctions municipales, espaces verts, espace loisirs, équipements publics, etc.).
- Des secteurs **Uh** correspondant à des secteurs déjà bâtis en équipements d'intérêt collectif.
- Un secteur **Ul** correspondant au périmètre du parc résidentiel de loisirs (PRL) « le Relais de la Vallée d'Auge » à DOZULÉ.
- Un secteur **Us** correspondant à un secteur destiné aux installations et équipement sanitaires ou sociaux, à l'accueil des jeunes en difficulté.

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

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 classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols soumis aux dispositions des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme.
- Les abris de fortune, entrepôts et les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes.
- Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier).
- L'implantation de constructions nouvelles à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau.
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols.
- Dans les zones inondables : Les campings, les remblais (sauf ceux strictement nécessaires à la réalisation d'équipements collectifs) et les sous sols.

Sont de plus interdits :

- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les établissements à vocation artisanale, de bureau, de commerce ou d'hébergement hôtelier sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs, etc.) incompatibles avec la vocation d'habitat dominante de la zone.

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

Les parcelles concernées par un indice de présence de cavité souterraine sont inconstructibles tant que le pétitionnaire ne lève pas l'indice.

## **ARTICLE U.3 : Accès et voirie**

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 4 mètres.

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

Pour des questions de sécurité :

- Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé,
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

II- VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et 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 U.4 : Desserte par les réseaux**

I- EAU POTABLE :

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

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

- Dans les zones d'assainissement collectif ou en présence de réseau, 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, notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 (NOR : DEVO0809422A).

b) Eaux pluviales :

- Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.
- En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

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.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

## ARTICLE U.5 : Superficie minimale des terrains

Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis (pour la réalisation d'une construction nouvelle), le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière suffisante pour en permettre la réalisation et le bon fonctionnement.

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

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

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

La continuité d'alignement existant pourra cependant être imposée.

En secteurs Ub, Uc, Ud et Us, les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre.

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

En secteurs Uh et Uf, l'implantation des constructions pourra se faire jusqu'à l'alignement des voies.

En secteur Ul, les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement sur la RD n°85

Sur toute la zone :

Des reculs différents, justifiés architecturalement, peuvent être autorisés par rapport aux voies nouvelles créées à l'occasion de lotissements ou groupes d'habitations.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

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

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

En secteur Ua et Ul :

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ; l'implantation de la construction sur une ou deux limites séparatives latérales est autorisée.
- Soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

#### En secteur Ub :

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative dans une bande de 15 mètres. de l'alignement ; l'implantation de la construction sur une ou deux limites séparatives latérales est autorisée.
- Soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En secteur Uc, Ud, Uf et Us, toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres. de la limite séparative.

En secteur Uh, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### Sur toute la zone :

Sont autorisées jusqu'en limite séparative :

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

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

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

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

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

Cet article n'est pas réglementé.

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

En secteurs Ua, Uf, Uh et Us:

Cet article n'est pas réglementé.

En secteur Ub :

L'emprise au sol des constructions édifiées ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle.

En secteurs Uc et Ud:

L'emprise au sol des constructions édifiées ne doit pas excéder 10% de la superficie totale de la parcelle.

En secteur Uf :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions y compris de jardin (d'une superficie inférieure à 12 m<sup>2</sup>) et terrasse couverte (d'une superficie inférieure à 30 m<sup>2</sup>) ne doit pas excéder par emplacement 50% de la superficie dudit emplacement ; cette emprise est limitée à un maximum de 170 m<sup>2</sup>.

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

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

La hauteur est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction avant aménagement.

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

De plus, en secteur Ua et Ub :

Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

Les rez-de-chaussée des constructions nouvelles seront situés à moins de 0,60 mètre du niveau du terrain naturel pris au point le plus bas sous l'emprise de la construction, hormis spécifiquement les rez-de-chaussée des habitations nouvelles qui seront supérieurs de 1 mètre à la cote du terrain naturel dans les secteurs à risques identifiés de débordement de cours d'eau.

La hauteur des totems ou équipements de même nature est limitée à celle des constructions avoisinantes.

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 U.11 : Aspect extérieur**

*Les nouvelles constructions s'inspireront des principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans le Pays d'Auge ». Les plantations s'inspireront des principes définis dans les fiches CAUE « Conseil de plantation », « Arbustes et arbres fruitiers », « Arbres ».*

Le souhait est de permettre une expression architecturale variée intégrant une démarche environnementale forte qui devra être définie et justifiée dans chaque projet. A défaut, les projets traditionnels devront respecter les éléments qui suivent.

Dans le cadre d'une approche haute qualité environnementale les propositions architecturales pour les constructions privées et publiques prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

#### **1°- Esthétique générale**

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

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

En secteur Ua, les matériaux de façades ou de toitures ainsi que les gabarits devront obligatoirement prolonger de façon harmonieuse le bâti existant.

#### **Matériaux :**

##### **Façades**

Les parements extérieurs des façades devront être réalisés en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, briques) devront recevoir un enduit traditionnel réalisé en deux ou trois couches. Les enduits prêts à l'emploi pourront être admis.

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.

Dans tous les cas, la teinte de ces enduits devra se rapprocher le plus possible du ton des matériaux utilisés traditionnellement dans la région.

##### **Couvertures**

Sauf cas d'expression architecturale et environnementale justifiée, les matériaux de couverture autorisés sont, selon l'environnement :

- La tuile plate naturelle ou vieillie,
- L'ardoise ou les matériaux d'aspect similaire.

Sont également admis :

- La tuile mécanique vieillie petit moule.
- Les matériaux métalliques s'ils sont dissimulés par des éléments d'architecture.
- Les bacs aciers à nervures, le zinc et le cuivre dans le cas d'expression architecturale contemporaine.
- Le chaume.

### **Toitures**

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°) sont interdites. Pour les constructions principales, les toitures à deux pans comprises entre 40° et 60° sont obligatoires. Toutefois, les toitures à un seul versant de faible pente sont autorisées pour les annexes.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions existantes dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux projets issus d'une démarche de création originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de justifier qu'ils s'inscrivent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, urbain ou rural.

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

Les vérandas, les serres, les abris de jardin et les bâtiments à usage d'activités ou de commerce ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, à l'exception du paragraphe relatif à l'esthétique général.

### **Vérandas :**

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

Les pentes de toit doivent s'accorder au mieux avec celles de l'existant.

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

### **Bâtiments annexes :**

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

Les constructions d'annexes réalisées par des moyens de fortune telles que clapiers, poulaillers, abris de fortune, sont interdites

### **Abris de jardin :**

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

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

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

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

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

### **Équipements relatifs aux nouvelles technologies :**

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses. Les paraboles ne devront pas être visibles de l'espace public et être de préférence d'un ton bleu ardoise.

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

### **Clôtures :**

#### **Sur toute la zone :**

Les haies bocagères ou haies vives sont implantées avec un retrait de 0,70 mètre de la limite de la parcelle.

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

Les hauteurs sont limitées à 1 mètre 80 sur rue et à 2 mètres sur les limites séparatives.

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

En secteur Ub, Les clôtures sont constituées soit de murs bahuts avec grille ou grillage soit de haies vives doublées ou non de lisses normandes ou de grillages. Les ouvrages de maçonnerie autres que les murs bahuts sont seulement autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle ; ils encastrent les coffrets divers. Les hauteurs seront limitées à 1 mètre 20 sur rue et à 2 mètres sur les limites séparatives.

En secteur Uc, Ud et Us, les clôtures sont constituées de haies bocagères ou haies vives doublées ou non de lisses normandes ou de grillages (en façade sur rue, les lisses et grillages se situent à l'intérieur de la parcelle).

#### **Implantations 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 de préférence 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 3. Les dénivelés sont gérés par des terrasses ou murets.

#### **2°- Dispositions architecturales supplémentaires spécifiques au secteur Ud:**

##### **Matériaux de façade :**

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

Les colombages et les huisseries pourront être colorés à la façon traditionnelle.

Les imitations peintes de colombages sont interdites.

Les faux colombages ayant une épaisseur de 4cm minimum sont autorisés

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 tel que l'association en façade de plusieurs matériaux et couleurs, ceci dans un souci d'équilibre.

##### **Matériaux de toiture :**

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

Les constructions seront recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles ou vieillies.

Les tuiles mécaniques, le cuivre et le zinc sont interdits.

Les toits en terrasse sont interdits.

Dans ce secteur, la référence à l'un des modèles ci après est imposée ;

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

Les constructions réalisées en référence à ce modèle traditionnel (la réalisation de colombages ou d'aspect colombage n'étant pas obligatoire sur la totalité de la construction) respecteront 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 fenêtres seront plus hautes que larges sauf intégration justifiée, notamment pour les baies vitrées.

Les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 50° ; les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors qu'elle aura une pente au moins égale à 30°.

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

Respect de la volumétrie générale (rapport bâti/toiture, etc.).

Les matériaux utilisés seront ceux qui sont utilisés traditionnellement (voir ci-dessus), ils le seront à la façon traditionnelle. En particulier, les pans de bois et huisseries pourront être colorés suivant les palettes de couleurs traditionnelles.

Les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade, sauf intégration justifiée. Les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.

##### **Type 2 : Maison bourgeoise du XIXe siècle:**

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

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

Les façades seront ordonnées (composition des ouvertures suivant un axe). Elles présenteront des toitures à pans symétriques à quatre pans ou à deux pans (s'ils ont une pente au moins égale à 35°).

Les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors qu'elle aura une pente au moins égale à 30°.

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.

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

Dans toute la zone, le nombre de places de stationnement des véhicules doit correspondre au besoin des constructions. Les équipements publics et collectifs devront comporter des parkings à vélos en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

En secteur Ua, toute construction ne pourra être divisée pour création d'un nouveau logement ou local que s'il est justifié de deux places de stationnement par logement en espace privatif.

En secteur Ub, Uc, Ud et Us, le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies ; il est exigé au moins 2 places par logement.

Les nouveaux accès seront aménagés de façon à permettre le stationnement d'au moins deux véhicules devant le porche ou le portail.

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

*Les plantations s'inspireront des principes définis dans les fiches CAUE «Conseil de plantation», « Arbustes et arbres fruitiers », « Arbres».*

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

Les plantations existantes (arbres, haies, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales. 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 variées (voir liste de référence annexée à la fin du règlement); la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite. Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales variées.

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 variées, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.

Les projets devront participer à la qualité de l'environnement végétal.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées.

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

Cet article n'est pas réglementé.

### *Caractère de la zone*

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

Elle comprend :

- **des secteurs N** qui sont protégés de toute nouvelle implantation d'habitations
  
- **un secteur Na** correspondant à l'emprise de l'autoroute A13
  
- **des secteurs Nh** où il existe quelques possibilités de construction nouvelles.
  
- **des secteurs Ns** destinés à des constructions ou équipements à caractère socio-culturel, sportif ou de détente/loisirs.
  
- **des secteurs Np** correspondants à une protection renforcée et qui sont protégés de toute nouvelle implantation à l'exception des constructions et installations nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectif.

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

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisé à l'article N2 sont interdites et en particulier :

- Les lotissements de toute nature,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les entrepôts ou dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ou non,
- Les abris de fortune,
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols soumis aux dispositions des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme.
- L'implantation de constructions nouvelles à moins de 30 mètres des berges d'un cours d'eau.
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols.
- Dans les zones inondables : toute nouvelle constructions.

Sauf en secteur Nh :

- Les constructions nouvelles d'habitations

Sauf en secteur Ns :

- les installations et équipements à vocation sportives et à caractère socio-culturel, sportif ou de détente/loisirs.

Sont de plus interdits :

- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

1°- Sur toute la zone :

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises :

- Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs,
- Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations.
- Les équipements publics ou d'intérêt général.

2°- En secteur N :

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

- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et à la qualité des paysages et à la préservation des sols agricoles et forestiers, considérant qu'une réduction notable de tout épandage agricole constitue une atteinte à la préservation des sols agricoles.
- Que la capacité des réseaux et voies existants le permette.
- Le changement d'affectation, uniquement à vocation d'habitation, des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial. Ces bâtiments doivent, dans leur transformation, intégrer notablement le caractère de la zone, concernant le nombre et la densité des logements à créer.
- L'aménagement des constructions existantes ainsi que leur extension limitée à 50% dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de l'emprise initiale, à 30% au-delà, et la construction de leurs annexes, sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, etc.) incompatibles avec les habitations voisines.
- La réalisation d'annexes (abris de jardins, etc.) et de piscines non couvertes (ou couvertes sous réserve de ne pas porter atteinte à leur environnement).
- Les constructions nécessaires à l'accueil d'animaux (box à chevaux, remises, etc.), dès lors qu'elles sont sans influence sur la quiétude du secteur. Ces constructions ne pourront pas changer de destination.
- Les déplacements de bâtiments de caractères architecturaux et patrimoniaux au sein d'une même unité foncière.
- Les parcelles concernées par un indice de présence de cavité souterraine sont inconstructibles tant que le pétitionnaire ne lève pas l'indice.
- Aucun nouveau projet ne sera autorisé si la défense incendie est nécessaire et qu'elle n'est pas assurée.

De plus en secteur Na :

Les aménagements et constructions nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'autoroute y compris l'éventuel passage à 3 voies.

## **ARTICLE N.3 : Accès et voirie**

### **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 4 mètres.

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

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

### **II- VOIRIE :**

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et 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 : Desserte par les réseaux**

### **I- EAU POTABLE :**

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

### **II- ASSAINISSEMENT :**

#### **a) Eaux usées :**

- Dans les zones d'assainissement collectif ou en présence de réseau, 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, notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 (NOR :DEVO0809422A).

#### **b) Eaux pluviales :**

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

### **III- ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE :**

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

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

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

Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis (du fait de la réalisation d'une nouvelle construction ou du changement de destination d'une construction existante), le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière suffisante pour en permettre la réalisation et le bon fonctionnement.

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

Les constructions nouvelles sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 10 mètres.

Cette distance est portée :

- à 20 mètres de l'axe de la RD 675.
- à 100 mètres de l'axe de l'Autoroute A13.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

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

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

Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à 5 mètres. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

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

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

Cet article n'est pas réglementé.

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

En secteur Nh :

Les constructions neuves, l'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes ne pourront pas avoir pour effet de porter à plus de 10% l'emprise au sol de la totalité des constructions sur l'unité foncière.

Pour les autres secteurs, cet article n'est pas réglementé.

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

La hauteur est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction avant aménagement.

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

Les rez-de-chaussée des constructions nouvelles seront situés à moins de 0,60 mètre du niveau du terrain naturel pris au point le plus bas sous l'emprise de la construction, hormis spécifiquement les rez-de-chaussée des habitations nouvelles qui seront supérieurs de 1 mètre à la cote du terrain naturel dans les secteurs à risques identifiés de débordement de cours d'eau.

La hauteur des totems ou équipements de même nature est limitée à celle des constructions avoisinantes.

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**

*Les nouvelles constructions s'inspireront des principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans le Pays d'Auge ». Les plantations s'inspireront des principes définis dans les fiches CAUE « Conseil de plantation », « Arbustes et arbres fruitiers », « Arbres ».*

Le souhait est de permettre une expression architecturale variée intégrant une démarche environnementale forte qui devra être définie et justifiée dans chaque projet. A défaut, les projets traditionnels devront respecter les éléments qui suivent.

Dans le cadre d'une approche haute qualité environnementale les propositions architecturales pour les constructions privées et publiques prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

### **1° - Esthétique générale**

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

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

### **Matériaux :**

#### **Façades**

Les parements extérieurs des façades devront être réalisés en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, briques) devront recevoir un enduit traditionnel réalisé en deux ou trois couches. Les enduits prêts à l'emploi pourront être admis.

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.

Dans tous les cas, la teinte de ces enduits devra se rapprocher le plus possible du ton des matériaux utilisés traditionnellement dans la région.

#### **Couvertures**

Sauf cas d'expression architecturale et environnementale justifiée, les matériaux de couverture autorisés sont, selon l'environnement :

- La tuile plate naturelle ou vieillie,
- L'ardoise ou les matériaux d'aspect similaire.

Sont également admis :

- La tuile mécanique vieillie petit moule.
- Les matériaux métalliques s'ils sont dissimulés par des éléments d'architecture.
- Les bacs aciers à nervures, le zinc et le cuivre dans le cas d'expression architecturale contemporaine.
- Le chaume.

#### **Toitures**

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°) sont interdites. Pour les constructions principales, les toitures à deux pans comprises entre 40° et 60° sont obligatoires. Toutefois, les toitures à un seul versant de faible pente sont autorisées pour les annexes.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions existantes dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux projets issus d'une démarche de création originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de justifier qu'ils s'inscrivent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, urbain ou rural.

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

Les vérandas, les serres, les abris de jardin et les bâtiments à usage d'activités ou de commerce ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, à l'exception du paragraphe relatif à l'esthétique général.

### **Vérandas :**

Leurs volumes doivent être proportionnés au volume de l'existant : privilégier un rapport de 1/3, 1/2 ou 2/3 et favoriser les

alignements avec les éléments existants (fenêtres, lucarnes, etc.).

Les pentes de toit doivent s'accorder au mieux avec celles de l'existant.

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

#### **Bâtiments annexes :**

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

Les constructions d'annexes réalisées par des moyens de fortune telles que clapiers, poulaillers, abris de fortune, sont interdites

#### **Abris de jardins :**

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

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

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

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

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

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

#### **Equipements relatifs aux nouvelles technologies :**

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses. Les paraboles ne devront pas être visibles de l'espace public et être de préférence d'un ton bleu ardoise.

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

#### **Clôtures :**

Les clôtures sont constituées de haies bocagères doublées ou non de lisses normandes ou de grillages (en façade sur rue, les lisses et grillages pourront être imposées à l'intérieur de la parcelle).

Les haies bocagères ou haies vives sont implantées avec un retrait de 0,70 mètre de la limite de la parcelle.

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

Les hauteurs seront limitées à 1 mètre 80 sur rue et à 2 mètres sur les limites séparatives.

#### **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.

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

La référence à l'un des modèles ci-après est imposée en secteur Nh :

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

Les constructions réalisées en référence à ce modèle traditionnel (la réalisation de colombages ou d'aspect colombage n'étant pas obligatoire) respecteront 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 fenêtres seront plus hautes que larges sauf intégration justifiée.

Les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 50° ; les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors qu'elle aura une pente au moins égale à 30°.

Les faux colombages ayant une épaisseur de 4 cm minimum sont autorisés.

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

Respect de la volumétrie générale (rapport bâti/toiture, etc.).

Les matériaux utilisés seront ceux qui sont utilisés traditionnellement (voir ci-dessus), ils le seront à la façon traditionnelle. En particulier, les pans de bois et huisseries pourront être colorés.

Les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade, sauf intégration justifiée notamment pour les baies vitrées. Les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.

#### Type 2 : Maison bourgeoise du XIXe siècle:

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

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

Les façades seront ordonnées (composition des ouvertures suivant un axe). Elles présenteront des toitures à pans symétriques à quatre pans ou à deux pans (s'ils ont une pente au moins égale à 35°).

Les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors qu'elle aura une pente au moins égale à 30°.

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 : Maison contemporaine :

Les constructions de ce type respecteront les principes suivants :

- elles seront le résultat d'un projet architectural affirmé,

- les volumes rappelleront ceux des deux types précédents,

- l'adaptation au terrain, avec éventuellement l'utilisation de niveaux décalés sera particulièrement étudiée,

- les matériaux ou les teintes respecteront strictement les prescriptions édictées plus haut.

Ce type de maison n'est pas autorisé à CRICQUEVILLE EN AUGÉ.

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

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

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

Les nouveaux accès seront aménagés de façon à permettre le stationnement d'au minimum deux véhicules devant le porche ou portail.

Les bâtiments de qualité architecturale et patrimoniale transformables doivent justifier de deux places de stationnement assurées en dehors des voies publiques par logement créé.

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

*Les plantations s'inspireront des principes définis dans les fiches CAUE «Conseil de plantation », « Arbustes et arbres fruitiers », « Arbres».*

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

Les plantations existantes (arbres, haies, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales variées. 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 variées (voir liste de référence annexée à la fin du règlement); la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite. Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales variées.

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 variées, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.

Les unités foncières des logements créés par transformation de bâtiment d'intérêt architectural et patrimonial intégreront au moins 50 % d'espace vert.

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

Cet article n'est pas réglementé.