



Département du Calvados
EPCI du Pays d'Auge Dozuléen

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Modification Simplifiée n°1

MISE A DISPOSITION
B – RÉGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Syndical en date du 19 mai 2016.

Le Président
Roland JOURNET

PLUi mis en comptabilité avec une déclaration de projet le 13 décembre 2013
PLUi initial approuvé le 26 septembre 2012

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

É**MERGENCE**
ÉTUDES ET CONSEILS EN URBANISME

TABLES DES MATIÈRES

Dispositions générales	3
Dispositions applicables aux zones urbaines « U »	7
Dispositions applicables aux zones à urbaniser « AU »	20
Dispositions applicables aux zones à urbaniser « AUe »	30
Dispositions applicables aux zones agricoles « A ».....	39
Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières « N ».....	48
Annexes	62

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de l'epci du pays d'auge dozuleen qui comprend les communes d'Angerville, Cresseveuille, Cricqueville-en-Auge, Dozulé, Putôt-en-Auge, Saint-Jouin et Saint-Leger-Dubosq.

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.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles suivants qui restent applicables.

- R.111-2 : Salubrité et sécurité publique.
- R.111-4 : Archéologique.
- R.111-15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire.
- R.111-21 : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Toute évolution législative du Règlement National d'Urbanisme (RNU) modifierait ou supprimerait le cas échéant l'opposabilité de ces dispositions d'ordre public.

Sont également applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement, les dispositions de l'article R.421-6 :

- Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.
- Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

De plus :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- L'article L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L311-1 du Code Forestier. Par contre, 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 et demeurent applicables sur le territoire de l'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen :

- Les déclarations d'utilité publique : L'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- Les sursis à statuer : Articles L.111-9 relatif aux périmètres de déclaration d'utilité publique, et L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics.
- Les servitudes d'utilité publique : Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique restent applicables. (La liste des servitudes et leur contenu figurent en annexe dans le dossier du Plan Local d'Urbanisme).
- Les vestiges archéologiques : Les dispositions du Code du Patrimoine, livre V, applicable depuis le 20 février 2004. Le texte législatif relatif à l'archéologie préventive soit le décret n°490 du 03 juin 2004 pris pour application de la loi du 17 janvier 2001, modifiée le 01 avril 2003.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire de L'EPCI du Pays d'Auge Dozuléen couvert par le PLU est divisé en :

- **Zones Urbaines** : Elles sont repérées par un sigle commençant par la lettre **U**. Elles sont affectées à l'habitation et aux activités qui en sont le complément naturel. Ces zones sont divisées en 8 secteurs **Ua, Ub, Uc, Ud, Uf, Uh, Ui** et **Us**.

Les secteurs avec indice **a** désignent les espaces déjà bâtis d'habitat relativement dense en ordre continu.

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

Les secteurs avec indice **c** désignent les espaces déjà bâtis sans style architectural spécifique.

Les secteurs avec indice **d** désignent les espaces déjà principalement bâtis selon une architecture augeronne identifiée.

Le secteur avec indice **f** désigne l'espace destiné aux équipements et constructions publics (fonctions municipales, espaces verts, espaces loisirs, équipements publics, etc.).

Les secteurs avec indice **h** désignent les espaces déjà bâtis en équipements d'intérêt collectif.

Le secteur avec indice **l** désigne un espace déjà bâti par le parc résidentiel de loisirs (PRL) « *Le Relais de la Vallée d'Auge* » à Dozulé.

Le secteur avec indice **s** désigne l'espace déjà bâti destiné aux installations et équipements sanitaires ou sociaux, à l'accueil des jeunes en difficulté.

- **Zones à Urbaniser**: elles sont repérées par un sigle comprenant les lettres **AU**. Elles correspondent aux zones naturelles non équipées destinées, compte tenu de leur situation, à l'extension maîtrisée de l'urbanisation. Ces zones sont divisées en 7 secteurs : **1AU**, **1AUa**, **1AUb**, **1AUE** et **1AUEp** immédiatement urbanisables, **2AU** et **2AUE** urbanisables à l'issue d'une modification du PLU ou d'une procédure adaptée de même nature.

Le secteur avec indice **a** désigne un espace où la densité du bâti sera plus affirmée.

Le secteur avec indice **b** désigne un espace, à Saint Léger Dubosq, soumis à des conditions particulières d'aménagement.

Les secteurs avec indice **E** désignent les espaces affectés aux activités artisanales, commerciales, de petites industries ou de bureaux. Lorsqu'ils sont associés avec un indice **p**, ils désignent un espace affecté aux activités publiques (équipements publics ou installations d'intérêt général ou collectif).

- **Zones Agricoles**: elles sont repérées par la lettre **A**. Elles correspondent aux parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **Zones naturelles et forestières**: elles sont repérées par un sigle commençant par la lettre **N**. Ces zones sont divisées en 5 secteurs **N**, **Na**, **Nh**, **Np** et **Ns**.

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

Les secteurs avec indice **a** désignent les espaces correspondant aux emprises de l'autoroute A13.

Les secteurs avec indice **h** désignent les espaces où sont envisagées quelques possibilités de constructions nouvelles.

Les secteurs avec indice **p** désignent les espaces de protection renforcée, due à l'existence de risques ou de nuisances et au caractère d'espace naturel, 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.

Les secteurs avec indice **s** désignent les espaces destinés à des constructions ou équipements à caractère socio-culturel, sportif ou détente/loisirs.

Les documents graphiques indiquent par ailleurs :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1 à L.123-17, R.123-10 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles R.130.1 à R.130.15 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 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 (articles L.123-1 et R 421-15 et suivants du Code de l'urbanisme).

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

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 **Uj** 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 **ne respectant pas les marges de recul**, 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 U_l, 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 **ne respectant pas les marges de recul**, 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 Uℓ: L'emprise au sol de l'ensemble des constructions y compris de jardin (d'une superficie inférieure à 12 m²) et terrasse couverte (d'une superficie inférieure à 30 m²) ne doit pas excéder par emplacement 50% de la superficie dudit emplacement ; cette emprise est limitée à un maximum de 170 m².

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 : ASPECTS EXTÉRIEURS

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 m² 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).

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 :

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 vieilles.

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 XIX^{ème} 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER « AU »

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

Elle comprend :

- Des secteurs **1AU** qui peuvent être urbanisés immédiatement.
- Un secteur **1AUa** qui peut être urbanisé immédiatement et où la densité sera plus affirmée.
- Un secteur **1AUb**, à Saint Léger Dubosq, qui peut être urbanisé immédiatement sous réserves de conditions particulières.
- Des secteurs **2AU** qui peuvent être urbanisés à l'issue d'une modification du PLU ou d'une procédure adaptée de même nature.

ARTICLE AU.1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

2°- Resteront interdites à l'issue de l'ouverture à l'urbanisation, les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone, soit en particulier :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les entrepôts, ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols soumis aux dispositions des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme.
- 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 AU.2: OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1°- Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- L'urbanisation de cette zone peut être réalisée sous réserve :
 - a) que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone, contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics et réalise les aménagements prévus par le règlement graphique et intègre les Orientations Particulières d'Aménagement.
 - b) que l'aménagement projeté concerne une superficie au moins égale à 1 ha; Cette clause ne s'applique pas aux opérations terminales de la zone ou à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective dès lors que sont réalisés les aménagements prévus par le règlement graphique et, s'il y a lieu, les Orientations Particulières d'Aménagement.
 - c) que l'urbanisation projetée ne compromette pas l'aménagement d'ensemble futur de la zone (ou du secteur) et qu'elle ne soit pas de nature à rendre l'aménagement plus onéreux.
 - d) pour le secteur 1AUb, que le traitement des eaux usées soit réalisé par un système d'assainissement collectif et que des dispositions spécifiques soient prises en matière de réduction des nuisances sonores.
 - e) e) que chaque secteur intègre au moins 10% de logements à financement aidé, sauf à DOZULE où cette disposition ne s'impose qu'au deux secteurs situé à l'est de la commune de part et d'autre de la RD 675.
 - f) pour les secteurs 2AU, qu'une modification du PLU ou une procédure adaptée de même nature autorise l'ouverture à l'urbanisation.

Les établissements à vocation tertiaire ou de service 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, et qu'ils ne génèrent pas de locaux distincts de l'habitation principale.

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.

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

- Les reconstructions à l'identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas du aux mouvements de terrains et aux inondations.
- Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
- Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux pluviales ou usées, au drainage des terrains ou à la mise en valeur du milieu naturel.

ARTICLE AU.3 : ACCÈS ET VOIRIE

I- ACCES :

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.

Tout accès direct d'une construction sur une route départementale ou sur une voie présentant une circulation importante pourra être interdit.

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.

Elles respecteront les principes d'aménagement précisés dans les orientations particulières d'aménagement.

La création de voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Elles auront une largeur minimale de chaussée de 5 mètres sauf justification urbanistique.
- Il pourra être imposé, en plus de la chaussée, des trottoirs ou des cheminements piétonniers, et éventuellement des places de stationnement; Leur prolongement en espace non privatif vers les opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera également imposé.
- Les voies en impasse seront aménagées d'une aire de retournement dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.

ARTICLE AU.4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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 :

Sur Putôt en Auge et Dozulé le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles le nécessitant.

Sur les autres communes, 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 :

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 AU.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 AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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 présence d'alignement de fait, les constructions pourront être implantées suivant l'alignement de fait ou à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Des continuités d'alignement pourront être imposées.

Cette distance est portée :

- à 20 mètres de l'axe de la RD 675 sur le territoire de Dozulé et de Saint Léger duBosq.
- à 70 mètres de l'axe de l'Autoroute A13 sur le territoire de Dozulé.

Des reculs différents, justifiés architecturalement, peuvent être autorisés par rapport aux voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation des projets.

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 **ne respectant pas les marges de recul**, 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 AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉS

Sur toutes les limites périphériques des secteurs 1AU et 2AU, la construction doit être implantée avec un recul d'au moins 5 mètres.

Sur toutes les limites créées dans le cadre des projets :

- Les implantations joignant les limites séparatives sont autorisées ; elles pourront éventuellement être imposées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement légal ou de l'alignement de fait.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit être implantée avec un recul d'au moins 3 mètres.

Des reculs différents, justifiés architecturalement, peuvent être autorisés par rapport aux limites séparatives 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 **ne respectant pas les marges de recul**, 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 AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur la commune de Dozulé, cet article n'est pas réglementé.

Sur les autres communes, l'emprise au sol des constructions édifiées ne doit pas excéder 20% de la superficie totale de la parcelle.

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 AU.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 peuvent 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 est limitée à 10 mètres au faitage.

Spécifiquement, sur Dozulé, un niveau supplémentaire est autorisé pour les constructions de type collectif, avec une hauteur totale limitée à 13 mètres à partir du rez-de-chaussée.

Spécifiquement, sur Putot en Auge, la hauteur maximale de la construction à partir du niveau du rez-de-chaussée est limitée à 8 mètres.

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 AU.11 : ASPECTS EXTÉRIEURS

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

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite ainsi que tout pastiche d'architecture traditionnelle.

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

Formes et volumes :

Pour les bâtiments d'habitation, les toitures à un seul versant sont interdites de même que les toitures à quatre pans de faible pente (inférieure à 40°). Les toitures à deux pans symétriques auront une pente comprise entre 40° et 60°. Ces dispositions ne concernent pas les vérandas.

D'autres organisations de toitures (toiture-terrasse ou toiture-réservoir) sont admises dans le cas d'expression architecturale contemporaine et/ou de démarche environnementale.

Matériaux :

Façades :

Les murs de façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille naturelle ou reconstituée, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, de tuiles, de clins P.V.C bois, ou métal de teinte unie) devront recevoir un enduit teinté dans la masse ou une peinture de tonalité claire à l'exclusion du blanc pur. Sont interdits l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués, en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois (inférieur à 4 cm)

- 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 ou répond à des principes de développement durable.

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 20m² 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.

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, 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 constituent un élément essentiel des futurs projets ; leur typologie, leur nature et couleur devront être définie en même temps que les projets de construction obligatoirement en harmonie avec les projets environnants

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 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.

ARTICLE AU.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.

Il doit être aménagé au moins deux places de stationnement par logement ; il pourra être imposé un minimum de 2 places extérieures non closes jouxtant la voie publique par logement individuel, sauf justification différente apportée dans le cadre d'un projet d'aménagement.

ARTICLE AU.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

L'aménagement des espaces libres ainsi que la réalisation des plantations devront respecter les Orientations Particulières d'Aménagement.

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

Les plantations existantes (arbres, haies, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans la mesure du possible.

En secteur 1AUb, la liaison non-automobile, bordant la RD 675, sera accompagnée, de part et d'autre, d'une haie bocagère existante et à maintenir, ou, d'une haie bocagère à créer. La ripisylve bordant les berges de *La Couperée*, au sein de la bande inconstructible, devra être préservée et renforcée.

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

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées.

ARTICLE AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Cet article n'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER « AUE »

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone urbaine équipée est principalement affectée aux activités artisanales, commerciales, de petites industries ou de bureaux à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec le caractère des lieux environnants.

À Cricqueville-en-Auge, elles pourront recevoir toutes activités ou équipement liées et compatibles avec la vocation dominante constituant un pôle de compétence équin : centre de recherche, ateliers de production, centre de formation, commerces, services, hôtellerie et restauration, équipements collectifs, etc.

Elle comprend :

- Des secteurs **1AUE** qui peuvent être urbanisés immédiatement.
- Un secteur **1AUEp** destiné aux équipements publics ou installations d'intérêt général ou collectif qui peuvent être urbanisés immédiatement.
- Un secteur **2AUE** qui peut être urbanisé à l'issue d'une modification du PLU ou d'une procédure adaptée de même nature.

ARTICLE AUE.1 : OCCUPATIONS OU 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 constructions et lotissements à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article AUE.2.
- Les installations classées sauf celles mentionnées à l'article AUE.2.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols soumis aux dispositions des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme.
- 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).
- Les abris de fortune, les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés (sauf sur les terrains spécialement conçus à cet effet).
- 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 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 AUE.2: OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions correspondant aux activités prévues au caractère de la zone sous réserve du respect des normes en vigueur en terme de nuisances (sonores, olfactives, etc.)

A Putot en Auge, les installations classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elles sont soumises à déclaration.

Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dans la zone sous réserve qu'elles soient intégrées dans les projets de construction des bâtiments destinés à l'activité.

Les reconstructions à l'identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas du 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.

Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

- a) que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone, contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics.
- b) que l'aménagement projeté respecte les aménagements prévus par le règlement graphique et, s'il y a lieu, les Orientations Particulières d'Aménagement.
- c) que le projet intègre les aménagements nécessaires en matière de défense incendie.

ARTICLE AUE.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 4m. 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. Ils devront être aménagés de telle sorte que la manœuvre se fasse en marche avant et en dehors de la voie publique.

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. Elles respecteront les principes d'aménagement précisés dans les Orientations Particulières d'Aménagement.

La création de voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes : Elles seront aménagées, en plus de la chaussée et d'éventuelles places de stationnement, de trottoirs ou de cheminements piétonniers contigus ou non à la chaussée. La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus. Leur prolongement en espace non privatif vers les opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.

ARTICLE AUE.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 :

Le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles le nécessitant. 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.

c) Eaux résiduaires

Les installations industrielles ou artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement, dès sa réalisation, que des effluents pré-épurés. Conformément aux dispositions prévues à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique : "Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

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

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 AUE.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Eu égard à son projet et à son activité, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière suffisante pour en permettre, outre la construction de bâtiments, le stationnement des véhicules de service ou des poids lourds, les manœuvres des véhicules, les zones de stockage et les possibilités d'extension des bâtiments.

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 AUE.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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 présence d'alignement de fait, les constructions pourront être implantées suivant l'alignement de fait ou à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Cette distance est portée à :

- 20 mètres de l'axe de la RD 675 à PUTOT EN AUGÉ.
- 75 mètres de l'axe de la RD 675 à CRICQUEVILLE EN AUGÉ.
- 75 mètres de l'axe de la RD 400.
- 50 mètres de l'axe de l'autoroute A13.

Des reculs différents, justifiés architecturalement, peuvent être autorisés par rapport aux voies nouvelles créées à l'occasion des lotissements.

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 **ne respectant pas les marges de recul**, 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 AUE.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉS

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite séparative, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et de la sécurité.

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 **ne respectant pas les marges de recul**, 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 AUE.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Cet article n'est pas règlementé.

ARTICLE AUE.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE AUE.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.

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est fixée à 12 mètres au faitage.

Les habitations autorisées en application de l'article 2 ne devront pas comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée.

Les rez-de-chaussée des habitations nouvelles seront supérieurs de 1 mètre à la cote du terrain naturel dans les secteurs à risques identifiés de débordement de cours d'eau.

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

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 AUE.11 : ASPECTS EXTÉRIEURS

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

Le permis de construire peut être refusé si, par leur aspect extérieur, les constructions à édifier sont de nature à porter atteinte, au caractère des lieux avoisinants.

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

- Soit d'inspiration traditionnelle, les projets étant établis suivant les caractéristiques dominantes du bâti reproduit traditionnellement dans le secteur concerné.
- Soit d'architecture contemporaine privilégiant les matériaux modernes tels que l'acier, le verre, l'aluminium, etc.

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien et de préférence autolavables.

Les façades latérales et postérieures devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles ; les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs.

Les stockages extérieurs se feront de préférence du côté des façades non visibles à partir des voies principales qui longent le secteur.

Un intérêt particulier sera porté aux limites de cette zone qui devront présenter une uniformité dans le traitement architectural et dans le traitement paysager

Couleurs :

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle : 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, dont la teinte devra se rapprocher le plus possible du ton des matériaux utilisés traditionnellement dans la région.

Couvertures :

L'emploi de la tôle ondulée galvanisée et du fibrociment est interdit pour les couvertures.

L'emploi de la tôle non laquée est interdit.

Les toitures traitées en terrasse sont autorisées.

En cas de réalisation d'acrotère, celui-ci sera d'une forme simple, en harmonie avec la ligne générale du bâtiment. Tout pastiche architectural est interdit.

- Pour les bâtiments d'inspiration traditionnelle : Les matériaux de couverture obligatoires sont l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate. Les matériaux de couverture utilisés traditionnellement dans la région (chaume par exemple) pourront être autorisés.
- Pour les bâtiments d'architecture contemporaine : Les couvertures type coque acier ou en béton de grandes portées sont autorisées et seront de pente libre.

Publicité, enseignes et pré-enseignes :

Les enseignes sont autorisées, sous réserves :

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

Clôtures : Si une clôture est établie en bordure des voies ou en limite séparative, elle ne pourra avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre, sauf nécessité particulière de protection (dispositif anti-intrusion).

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.

ARTICLE AUE.12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin 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.

Il doit être aménagé sur les parcelles industrielles, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service.

Une attention particulière sera apportée au nombre de places de stationnement à réserver pour la clientèle, le personnel ainsi que les poids lourds afin d'éviter tout stationnement qui sera interdit sur les voies publiques ou communes. Des prescriptions pourront être imposées en tant que de besoin eu égard à la nature de l'activité exercée.

ARTICLE AUE.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 à protéger au titre de la loi Paysage.

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

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

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

Un projet de traitement paysager devra accompagner toute demande (permis de construire ou déclaration préalable).

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

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées.

ARTICLE AUE.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Cet article n'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- ~~— Les constructions, lotissements ou groupes d'habitations.~~
- ~~— Les installations classées, autres que celles liées à l'activité agricole.~~
- ~~— 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'hébergement léger de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- 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 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.

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 A.2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

~~Les constructions et bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole, y compris celles à usage d'habitation, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants ou à créer.~~

~~Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, peuvent être autorisés:~~

- ~~— La construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles.~~
- ~~— Le changement de destination, uniquement à vocation d'habitation, des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural qui sont expressément identifiés au règlement graphique. Ils doivent, dans leur transformation, intégrer notablement le caractère de la zone, concernant le nombre et la densité des logements à créer.~~
- ~~— L'aménagement et l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, à condition que cela ne soit pas de nature à augmenter les nuisances.~~
- ~~— La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas du aux mouvements de terrains et aux inondations.~~
- ~~— Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole.~~
- ~~— Les installations et équipements publics d'intérêt général.~~

Seuls sont autorisés :

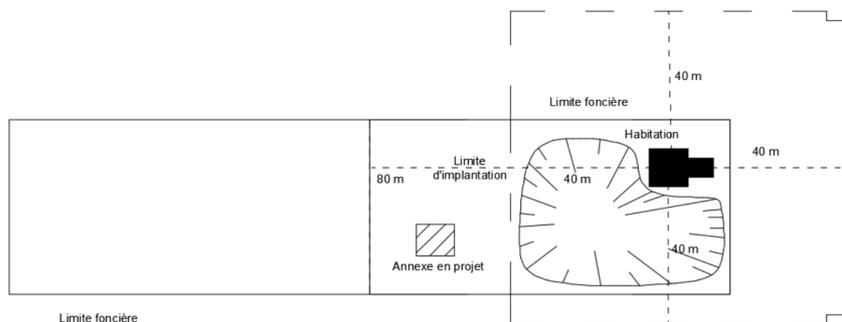
1. **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** y compris la construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles existant ou à créer.
2. **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. **Les annexes à usage d'abri pour animaux hors activité agricole principale, accompagnant une habitation**, sont autorisées à condition :
 - que la hauteur au faîtage de l'abri soit inférieure ou égale à 7,50 mètres avec 1 ou 2 pente(s) de toiture de 20° minimum, ou, avec une forme de toiture reprenant à son compte un projet architectural présent sur le terrain, dans tous les cas l'abri ne pourra être plus élevé que la construction principale à laquelle il s'ajoute.
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 150 m² édifiés en une ou plusieurs fois. Cette disposition s'applique aux annexes créées après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU.

- qu'elles soient implantées à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 5 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle elles se situent.
- que les abris créés après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.
- que le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain sur laquelle sont implantées les constructions, annexes et extensions soit limité à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m² et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure.

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

- que la hauteur au faitage de l'annexe soit inférieure ou égale à 7,50 mètres avec 1 ou 2 pente(s) de toiture de 20° minimum, ou, avec une forme de toiture reprenant à son compte un projet architectural présent sur le terrain, dans tous les cas l'annexe ne pourra être plus élevée que la construction principale à laquelle elle s'ajoute.
- que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 12% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe.
- que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. En cas d'impossibilité topographique ou foncière démontrée, ou, pour raisons architecturales et esthétiques justifiées, la distance pourra être portée à 80 mètres maximum.

Illustration schématique de la clause d'exception :



- que les annexes créées après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement.
- que le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain sur laquelle sont implantées les constructions, annexes et extensions soit limité à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m² et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure.

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

- que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faitage des constructions principales d'habitation autorisées dans la zone.
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m². Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à

partir de la surface de plancher du bâtiment initial comptée à la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU.

- que le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain sur laquelle sont implantées les constructions, annexes et extensions soit limité à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m² et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure.

6. **Le changement de destination** pour une vocation d'habitation, des bâtiments de bonne ossature (transformation du bâtiment sur pied) et de bonne qualité architecturale et patrimoniale à condition qu'ils soient identifiés au règlement graphique, que la capacité des voies et réseaux le permettent et que le changement de destination respecte l'organisation vernaculaire et traditionnelle du bâtiment.

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

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

De plus,

- Les parcelles concernées par un indice de présence de cavité souterraine sont inconstructibles tant que le pétitionnaire ne lève pas l'indice.
- Les déplacements de bâtiments de caractères architecturaux et patrimoniaux au sein d'une même unité foncière sont autorisés.

ARTICLE A.3 : ACCÈS ET VOIRIE

I- ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil ; en aucun cas, l'accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

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.

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 A.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. Cette alimentation pourra toutefois, pour des usages autres que l'alimentation ou les

activités humaines, se faire par captages, forages ou puits particuliers, sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur.

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

Les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur, notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 (NOR : DEVO0809422A). L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales :

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales conformément aux avis des services techniques de la commune. En outre, le constructeur réalisera sur sa parcelle et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

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 A.5 : CARACTÉRISTIQUES 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 A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- Constructions, annexes et extensions autres qu'une à usage d'habitation : 25 mètres
- Constructions, annexes et extensions à usage d'habitations : 10 mètres

Cette distance est portée :

- à 20 mètres de l'axe de la RD 675 pour les constructions, annexes et extensions à usage d'habitations.
- 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 ne respectant pas les marges de recul, 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 A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉS

Les ~~occupations du sol et~~ constructions, **annexes et extensions** autres ~~que qu'à usage~~ d'habitation sont implantés à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à 10 mètres.

Les constructions, **annexes et extensions** à usage d'habitation seront obligatoirement en retrait par rapport aux limites séparatives ~~de la parcelle de l'unité foncière~~. Ce retrait sera au moins égal à la hauteur de la construction, **de l'annexe ou de l'extension** sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

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 **ne respectant pas les marges de recul**, 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 A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~Cet article n'est pas réglementé.~~

L'emprise au sol des constructions, **annexes et extensions** à usage d'habitation est limitée 12% l'emprise au sol sur l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions, **annexes et extensions** à usage autre n'est pas réglementée.

ARTICLE A.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.

La hauteur des constructions, **annexes et extensions** à usage autre qu'habitation est limitée à 12 mètres au faitage.

Les constructions nouvelles **et principales** à usage d'habitation 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.

Les rez-de-chaussée des habitations nouvelles 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 annexes et extensions des constructions à usage d'habitation est soumise aux conditions fixées à l'article 2.

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, **ni aux changements de destination.**

ARTICLE A.11 : ASPECTS EXTÉRIEURS

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 :

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

Est interdit, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Matériaux :

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

- Façades :

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

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

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

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

Sont interdits :

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

Pour les constructions à usage agricole, les couvertures seront de couleur bleu ardoise. Sont interdits :

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

Pour les constructions qui ne sont pas à usage agricole les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions environnantes et du caractère des lieux. Elles seront recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles ou vieilles. Le chaume, le cuivre et le zinc sont de plus autorisés dans le cadre de projets architecturaux nettement affirmés.

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

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

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

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces dispositions.

Clôtures :

Elles seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres en limite séparative. Les éléments de maçonnerie devront être traités de la même façon que les façades des bâtiments. Les haies seront constituées d'essences locales et d'arbres de hautes tiges.

ARTICLE A.12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations 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 bâtiments de qualité architecturale et patrimoniale transformables doivent justifier de deux places de stationnement assurées en dehors des voies publiques par logement créé.

ARTICLE A.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 à protéger 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 ; la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite. Sauf contrainte technique justifiée, les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales variées.

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

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

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

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 **construction d'habitation principale** 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, **notamment d'habitation principale.**
- 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. **Dans partie de ces secteurs peuvent s'appliquer des servitudes de protection de captage d'eau potable.**

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 **et principales** 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 :

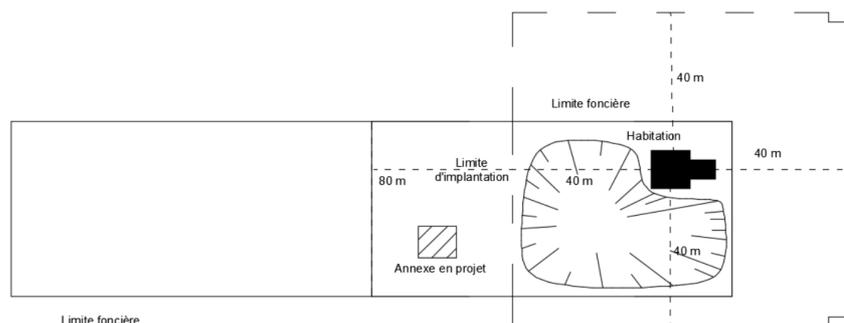
Les occupations et utilisations du sol ci après sont également admises sous réserve :

- 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 m² 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.

Seuls sont autorisés :

1. **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. **Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public.**
3. **Les annexes à usage d'abri pour animaux hors activité agricole principale, accompagnant une habitation**, sont autorisées à condition :
 - que la hauteur au faitage de l'abri soit inférieure ou égale à 7,50 mètres avec 1 ou 2 pente(s) de toiture de 20° minimum, ou, avec une forme de toiture reprenant à son compte un projet architectural présent sur le terrain, dans tous les cas l'abri ne pourra être plus élevé que la construction principale à laquelle il s'ajoute ;
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 150 m² édifiés en une ou plusieurs fois. Cette disposition s'applique aux annexes créées après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU.
 - qu'elles soient implantées à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 5 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle elles se situent.
 - que les abris créés après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.
 - que le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain sur laquelle sont implantées les constructions, annexes et extensions soit limité à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m² et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure.
4. **Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante** à condition :
 - que la hauteur au faitage de l'annexe soit inférieure ou égale à 7,50 mètres avec 1 ou 2 pente(s) de toiture de 20° minimum, ou, avec une forme de toiture reprenant à son compte un projet architectural présent sur le terrain, dans tous les cas l'annexe ne pourra être plus élevée que la construction principale à laquelle elle s'ajoute.
 - que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 12% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe,
 - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. En cas d'impossibilité topographique ou foncière démontrée, ou, pour raisons architecturales et esthétiques justifiées, la distance pourra être portée à 80 mètres maximum.

Illustration schématique de la clause d'exception :



- que les annexes créées après la date d’approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement.
- que le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain sur laquelle sont implantées les constructions, annexes et extensions soit limité à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m² et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure.

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

- que la hauteur au faitage de l’extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faitage des constructions principales d’habitation autorisées dans la zone ;
- que l’extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l’extension pourra représenter jusqu’à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu’à concurrence d’une surface de plancher totale de 130 m². Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher du bâtiment initial comptée à la date d’approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.
- que le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain sur laquelle sont implantées les constructions, annexes et extensions soit limité à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m² et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure.

6. Sauf en secteur Np, les abris pour animaux nécessaires à l’activité agricole principale sont autorisés à condition :

- que la hauteur au faitage de l’abri soit inférieure ou égale à 7,50 mètres ou à 4 mètres à l’acrotère en cas de toiture terrasse ;
- que leur emprise au sol maximale soit limitée à 150 m² édifiés en une ou plusieurs fois. Cette disposition s’applique aux abris créés après la date d’approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU.
- qu’ils soient implantés à l’intérieur d’une zone comptée à partir de 5 mètres des limites de l’unité foncière sur laquelle ils se situent.
- que les abris créés après la date d’approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.
- que le rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain sur laquelle sont implantées les constructions, annexes et extensions soit limité à 0,3 maximum lorsque la surface du terrain est inférieure ou égale à 1000 m² et à 0,2 maximum lorsque la surface du terrain est supérieure.

7. Le changement de destination pour une vocation d’habitation, des bâtiments de bonne ossature (transformation du bâtiment sur pied) et de bonne qualité architecturale et patrimoniale à condition qu’ils soient identifiés au règlement graphique, que la capacité des voies et réseaux le permettent et que le changement de destination respecte l’organisation vernaculaire et traditionnelle du bâtiment.

8. La reconstruction à l’identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains et aux inondations.

9. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d’intérêt général ou à l’activité agricole.

De plus et uniquement 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.

De plus et uniquement en secteur Nh, les constructions nouvelles et principales d'habitation.

De plus et uniquement secteur Np, les dispositions liées aux périmètres de captage d'eau potable s'appliquent. En leurs absences, les occupations, aménagements ou installations devront être particulièrement adaptées à la qualité de l'environnement naturel et paysager.

De plus et uniquement secteur Ns, les installations et équipements à vocation sportives et à caractère socio-culturel, sportif ou de détente/loisirs.

De plus,

- Les déplacements de bâtiments de caractères architecturaux et patrimoniaux au sein d'une même unité foncière **sont autorisés**.
- 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.

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, **annexes ou extensions** 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 **ne respectant pas les marges de recul**, 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, **une annexe** 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 **ne respectant pas les marges de recul**, 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.~~

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation est limitée à 12% d'emprise au sol sur l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre n'est pas réglementée.

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, **de l'annexe ou de l'extension** avant aménagement.

Les constructions **nouvelles d'habitation principale** 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.

La hauteur des annexes et extensions des constructions à usage d'habitation est soumise aux conditions fixées à l'article 2.

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, **ni aux changements de destination**.

ARTICLE N.11 : ASPECTS EXTÉRIEURS

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 20m² 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-Auge.

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.

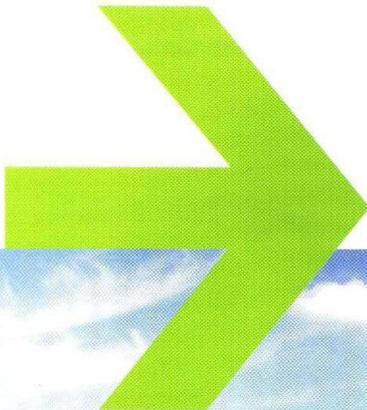
ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Cet article n'est pas réglementé.

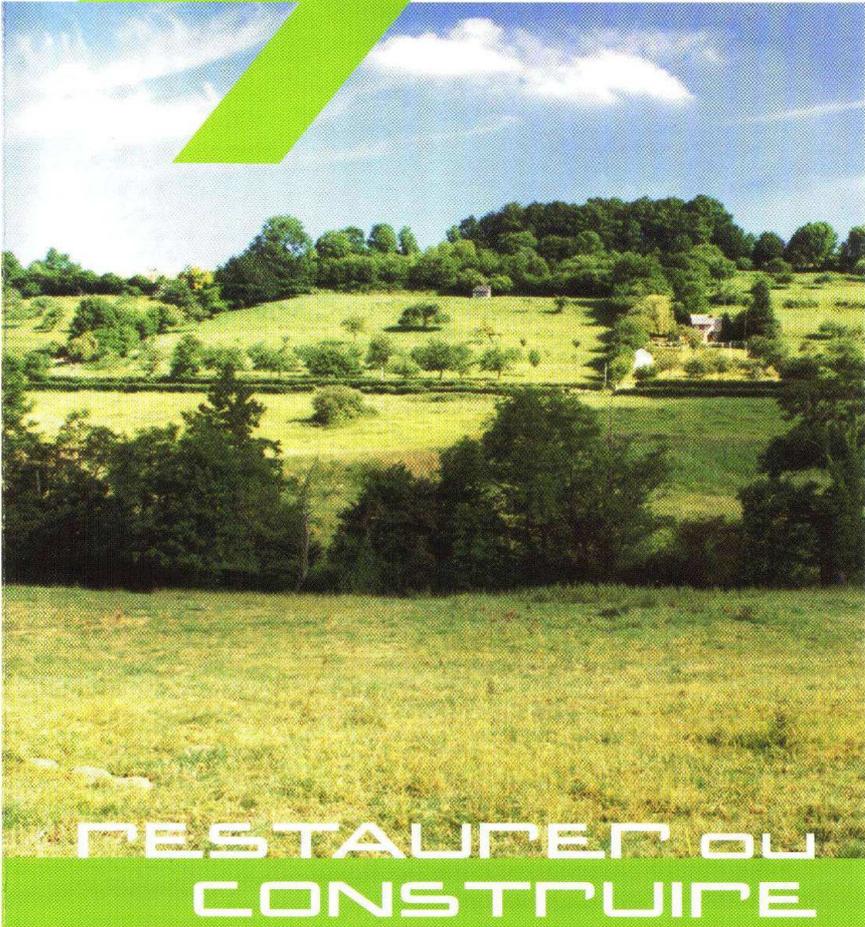


Conseil d'Architecture
d'Urbanisme et
de l'Environnement
du Calvados

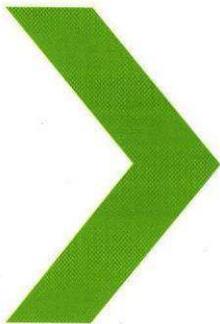
paysage et architecture
restaurer une maison ancienne
construire du neuf inspiré de l'ancien
intérêt et diversité des idées neuves



Pays d'Auge



RESTAURER ou
CONSTRUIRE



Le pays d'Auge se rattache au bocage bien que localement, certains paysages du nord soient plus ouverts. Limité à l'ouest par la plaine de Caen et au nord par le littoral, ses limites est et sud sont moins nettes et s'ouvrent sur le Lieuvin, les pays d'Ouche et d'Argentan. Le bocage est formé de parcelles orientées parallèlement ou perpendiculairement aux pentes. Les constructions ont une implantation similaire et elle se mêlent à la structure végétale que forment les haies et les clos plantés de pommiers.

Paysages et architecture traditionnels

Une architecture qui tient compte du milieu

Sols argileux, pentus et peu stables, forte pluviométrie, telles sont résumées les caractéristiques physiques auxquelles l'architecture traditionnelle augeronne doit répondre : maisons aux structures légères (pan de bois) qui s'adaptent facilement aux contraintes du terrain, toits pentus en raison de pluies fréquentes, le tout dans un environnement de haies qui retiennent des sols mouvants et limitent l'effet du vent.

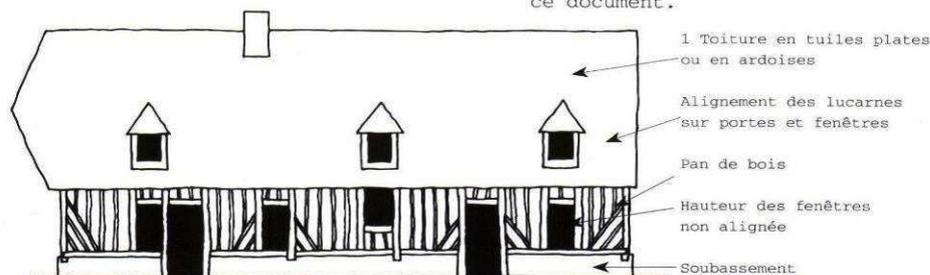
La rareté locale de matériaux tels que les calcaires de construction a poussé les augerons à rechercher d'autres matières premières qui font l'originalité de son architecture : torchis, bois, brique...

Trois catégories d'habitations :

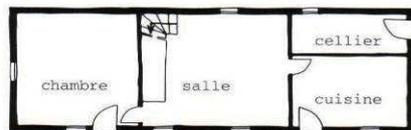
Malgré cette diversité de matériaux, les maisons du pays d'Auge se regroupent en trois catégories :

- habitations des bourgs avec un rez-de-chaussée utilisé en commerce ou en atelier,
- habitations à étage à ordonnancement classique dont l'origine remonte aux fermes manoirs,
- maisons rurales, basses, souvent présentées comme les maisons des journaliers.

Par leurs dimensions, leur structure (R.D.C. avec un comble aménagé) et leur volumétrie simple, ce sont ces dernières qui ressemblent le plus aux maisons individuelles de nos jours; c'est cette forme typique de maison du pays d'Auge qui est présentée dans ce document.



» Exemple des maisons rurales basses (maison des journaliers)



Plan R.D.C. - orientation sud privilégiée

- » Volumétrie et espace intérieur
Pièces en enfilade ayant souvent leur accès propre de l'extérieur
Espace intérieur centré sur la salle commune et la cheminée centrale
Bas sous plafond

Les maisons rurales basses augeronnes se conforment pratiquement toutes à des caractéristiques de volumes identiques :

- plans rectangulaires, habitations allongées et très étroites (4,50 à 5,50 m de largeur) et ne dépassant jamais un étage.
- volume du toit toujours très important par rapport au reste de la construction, permettant souvent la création de lucarnes plus hautes que larges.



La maison du pays d'Auge se caractérise par une importante charpente couverte à l'origine par un toit de chaume. Elle possède des fondations peu profondes et un soubassement de 0,70 à 0,90 m en silex, calcaire ou grès.

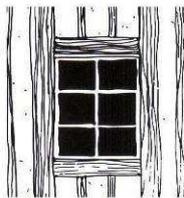
Parfois, la brique s'y ajoute jusqu'au premier étage. Pour protéger les colombages exposés aux intempéries, les bois ou même les murs entiers sont recouverts d'essentes de bois, d'ardoises ou de tuileaux de terre cuite suivant les localités. Elles sont taillées en dents de scie ou en écailles de poisson et combinées en motifs (rosaces, trèfles, losanges). En général, ni le torchis, ni les potelets ne sont crépis.

Murs et ouvertures

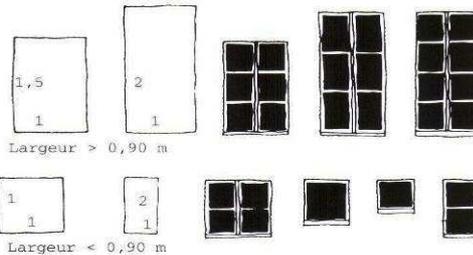
Les espaces creux entre les pans de bois sont remplis de différentes manières :

- le matériau de remplissage le plus répandu entre les colombages est le torchis (un mélange de terre et de paille),
- l'autre matériau traditionnel est le tuileau monté au mortier de chaux grasse, en

épi ou en arête de poisson. Les ouvertures, peu nombreuses à l'origine, sont disposées de façon irrégulière selon les critères d'exposition et d'éclairage, et non de symétrie. Elles sont aisément pratiquées dans le pan de bois : il suffit de supprimer un, deux... potelets, selon la largeur désirée.



Fenêtre entre deux potelets



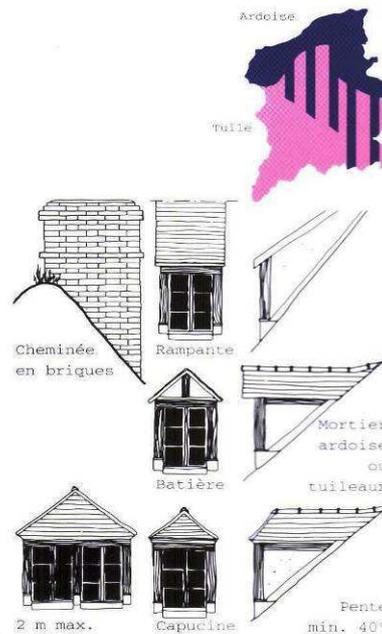
» Les proportions des ouvertures et des vitrages

Lucarnes, cheminées et couvertures

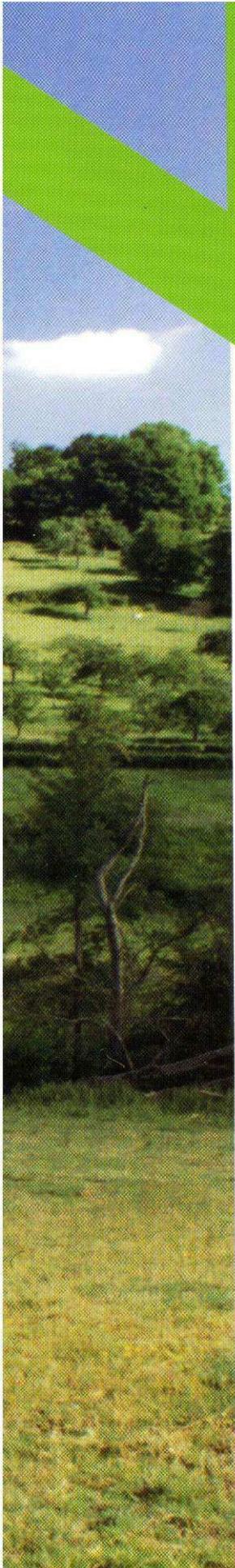
Le chaume a presque disparu. Aujourd'hui la tuile prédomine dans le sud, provenant des centres potiers du pays d'Auge. C'est une tuile plate dont la forme la plus ancienne est la tuile «écaille». Dans le nord, au contraire, c'est l'ardoise qui est la plus utilisée.

Les lucarnes sont plus hautes que larges, ou carrées. Elles sont généralement à trois pans (à la capucine) et leurs jouées sont tapissées de tuileaux pour les protéger des intempéries.

Les cheminées sont constituées de briques, souvent mélangées à la pierre de marne d'extraction locale.



» Lucarnes et cheminées



restaurer une maison ancienne

→ agrandir votre maison

Alors que les manoirs et les maisons à étage et à ordonnancement classique peuvent être aménagés ou agrandis en respectant des règles simples (notamment pour la volumétrie et les ouvertures d'origine), les maisons de journaliers sont très difficiles à aménager. En effet, compte tenu de leur étroitesse (souvent 4,50 m), il est plus pratique de les agrandir. Il faut cependant éviter de doubler la largeur de façade du plus grand côté, car alors la construction perd tout son caractère pour un gain d'habitabilité très restreint.

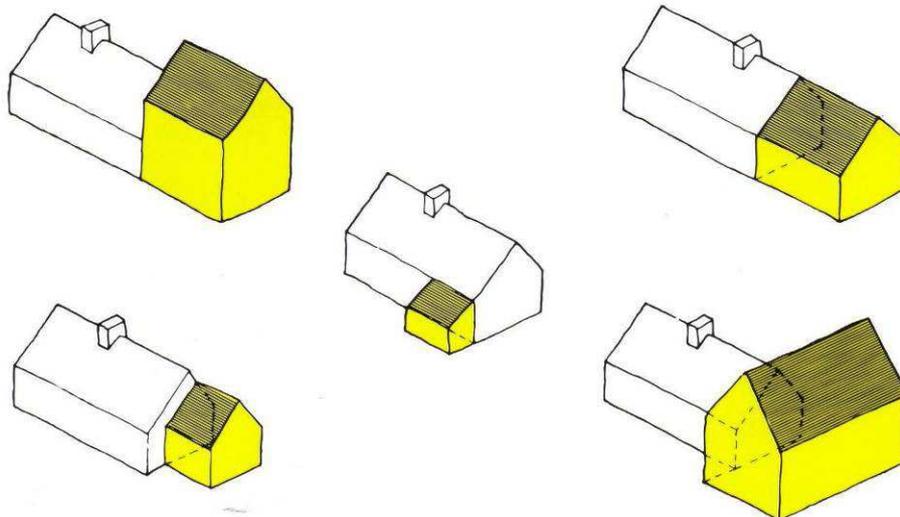
Les exemples que nous proposons permettent de préserver le caractère original de la maison en offrant des possibilités d'usage plus étendues pour un coût à peine plus élevé. L'unité des matériaux de toiture est indispensable, sauf pour une extension sous forme de véranda.

→ créer des ouvertures

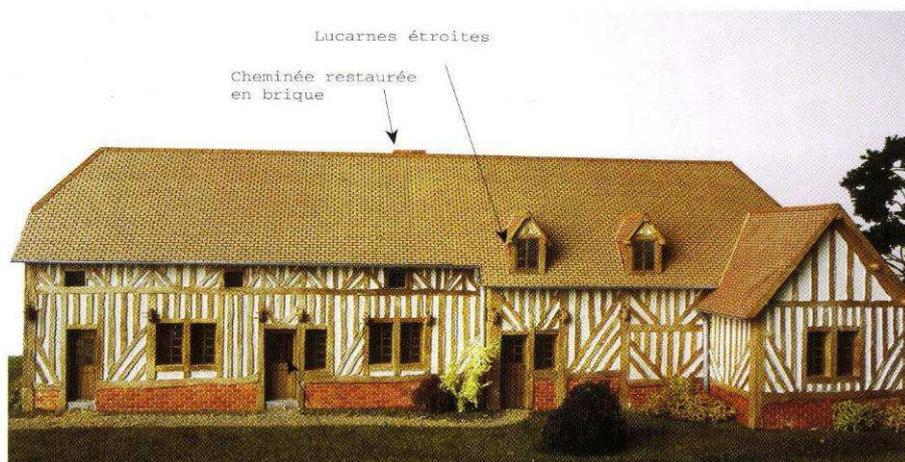
Pour la restauration, il faut conserver les proportions des ouvertures anciennes. Pour assurer le bon éclairage et un ensoleillement suffisant, il vaut mieux accoler deux portes fenêtres de un mètre de large plutôt qu'une seule fenêtre de deux mètres. Souvenez-vous qu'il est préférable et moins coûteux de faire fabriquer des menuiseries sur mesure que de réaliser des travaux de maçonnerie pour y insérer des menuiseries standard.

→ ajouter des lucarnes

Il est souhaitable de s'inspirer des lucarnes classiques existantes, repérables sur le toit même de la construction ou au voisinage immédiat. Évitez les lucarnes dont la largeur ne serait pas dans les dimensions classiques. Il vaut mieux plusieurs petites lucarnes ou « vélux » que des lucarnes qui modifieraient le volume de la toiture.



» Exemples d'agrandissement



Dédoublage des portes et des fenêtres

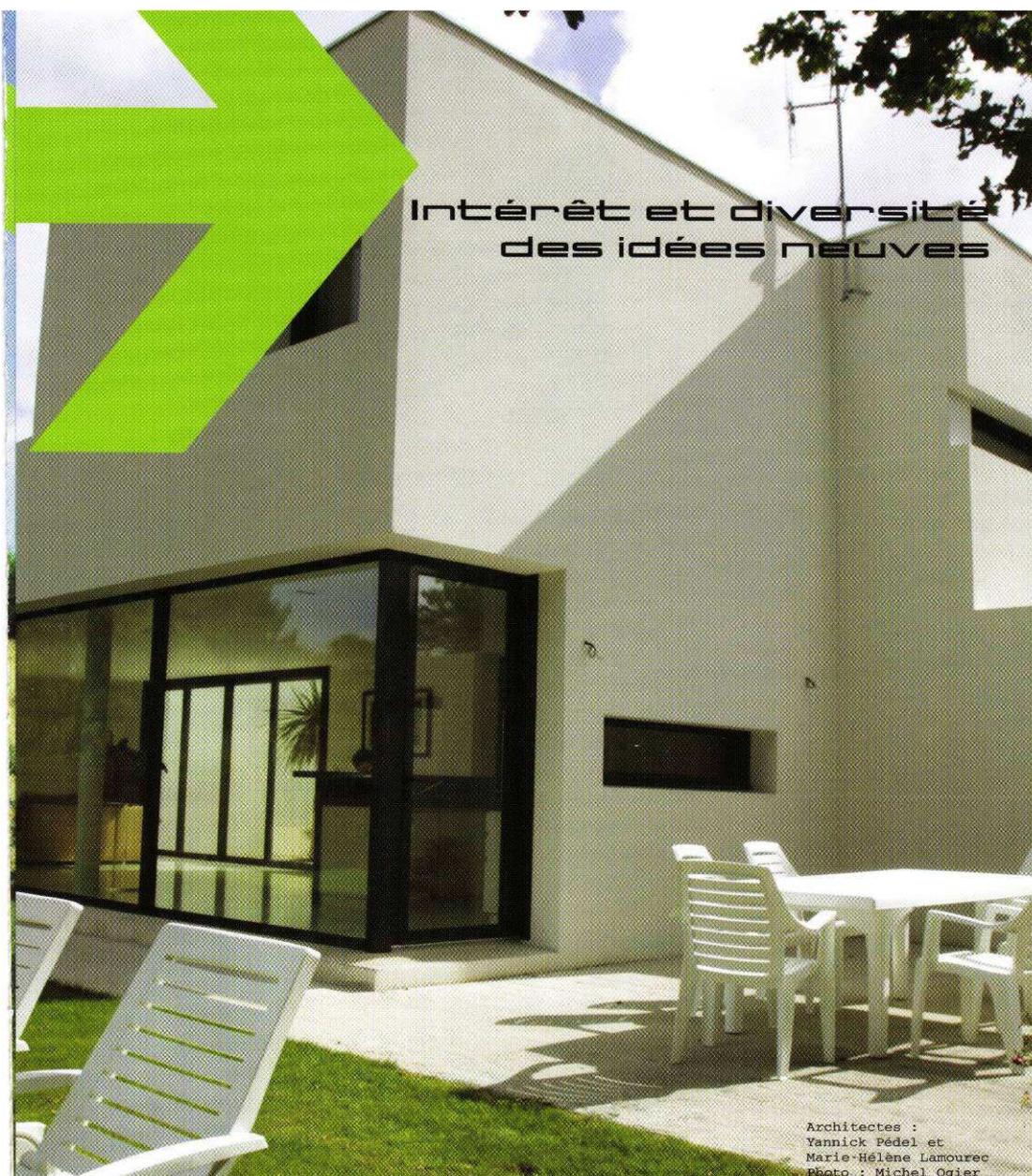
conseils

En matière de restauration

Pour obtenir un résultat de qualité, nous vous conseillons de suivre trois règles essentielles :

- unité de volumes (même pente, mêmes proportions dans les ouvertures),
- unité de matériaux
- unité de couleurs avec l'ancien mais ne pas hésiter à employer des teintes colorées pour les pans de bois.

Avant d'engager des travaux, il est essentiel de vérifier la solidité de la structure du bâtiment, en particulier dans le cas de la maison à pans de bois où l'humidité et les attaques d'insecte peuvent avoir produit des effets désastreux. Evitez de modifier la structure en supprimant des poteaux ou des éléments de charpente. En règle générale, les matériaux à utiliser doivent être identiques à l'existant. Choisissez les enduits de tonalité ocre et n'hésitez pas à restaurer vos souches de cheminée avec de la brique.



Intérêt et diversité des idées neuves

Architectes :
Yannick Pédel et
Marie-Hélène Lamourec
Photo : Michel Ogier

démarches

pour l'obtention d'une autorisation de construire

Renseignements et dépôt du permis de construire : à votre mairie

Adresses utiles :

D.D.E.

10, bd Général Vanier, 14035 Caen Cedex 1 - Tél. 02 31 43 15 00

E.mail : dde-calvados@equipement.gouv.fr

Internet : www.calvados.equipement.gouv.fr

ou dans les subdivisions territoriales.

S.D.A.P.

Architectes des Bâtiments de France,

13 bis, rue Saint-Ouen, 14036 Caen 1 - Tél. 02 31 15 61 00

E.mail : sdap-calvados@culture.gouv.fr

Internet : www.sdap-calvados.culture.gouv.fr

(lorsque votre terrain est dans un site ou aux abords d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques).

C.A.U.E. du Calvados

28, rue Jean Eudes, 14000 Caen

Tél. 02 31 15 59 60 - Fax 02 31 15 59 65

E.mail : caue14@wanadoo.fr

Internet : www.caue14.fr

(conseils gratuits dans des permanences situées dans trente mairies du département ou à domicile).

Conseil régional de l'Ordre des architectes

36, rue Arcisse de Caumont, 14000 Caen - Tél. 02 31 85 37 29

E.mail : craa.basse-normandie@wanadoo.fr

Internet : www.architectes.org

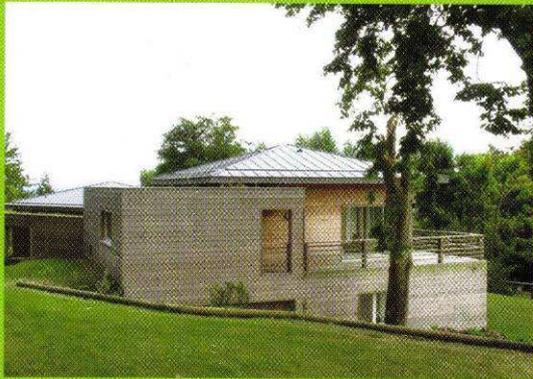
(pour avoir la liste des architectes inscrits au tableau de l'Ordre).

Les architectes ont réussi à créer une architecture de maisons individuelles de grande qualité.

La diversité des réalisations, l'originalité et la qualité de conception des façades comme des intérieurs montrent que ces maisons dites modernes n'ont rien à envier à leurs aînées. Et il est intéressant de noter que ces maisons, pour des prestations identiques (matériaux, surfaces, fiabilité technique) sont très compétitives sur le marché.

Voici quelques exemples de maisons neuves de qualité ou d'intervention sur du bâti ancien pour des extensions.

Souvenez-vous que la qualité de conception et de réalisation peut aller de pair avec des coûts parfaitement maîtrisés. Pour faire réaliser votre maison par un architecte, consultez la liste des architectes au Conseil régional de l'Ordre des architectes.



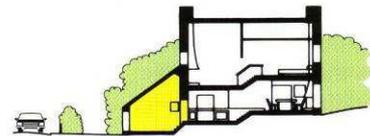
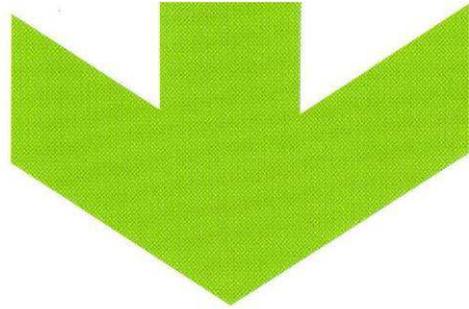
» Architecte : François Lerault
Photo : CAUE 14



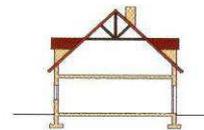
» Architecte : Antoine Berge
Photo : CAUE 14



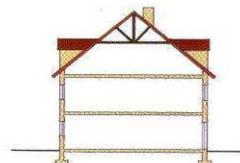
» Architecte : Yannick Pédel et Marie-Hélène Lamourec
Photo : Michel Ogier



» Savoir bien utiliser un terrain pentu
Accès direct du séjour dans le jardin et du garage à la rue



» Dans la maison basse, le relèvement des murs gouttereaux (dérapement) permet une meilleure utilisation du volume des combles



» Exemple de la maison R + 1 + combles

Rapport 2 à 3 souhaitable

Rapport 1,5 minimum



Plan de base

» Proportions des maisons



Construire du neuf inspiré de l'ancien

Les constructions anciennes étaient bâties selon des principes simples et rigoureux, issus du bon sens, qu'il est bon d'appliquer même lorsque l'on crée un bâtiment neuf. D'ailleurs beaucoup de règlements de plans d'occupation des sols ou de lotissements ainsi que les avis des architectes des Bâtiments de France s'en inspirent.



Implantations

Pour bénéficier au maximum d'une parcelle de terrain, localiser votre construction à proximité de la voirie ou d'une limite séparative, quand vous ne pouvez pas l'accoler, directement ou par son annexe, à un bâtiment ou en limite mitoyenne.

Veillez à bien orienter les pièces habitables de la maison en les ouvrant vers le sud, vers l'est pour la lumière du matin, vers l'ouest pour la lumière du soir.

Rappelez-vous qu'il est agréable de pouvoir sortir de sa maison sans avoir à descendre des marches ou des talus. Le niveau du rez-de-chaussée ne devrait pas être à plus de 60 centimètres du sol naturel.

Pour les terrains en pente, veillez à ce que votre permis de construire fasse apparaître clairement les points de niveaux et les aménagements extérieurs (mouvements des terres, murs de soutènement, terrasses, descente de garage). Cela vous permettra d'obtenir plus facilement votre permis de construire et vous connaîtrez ainsi les coûts réels des travaux occasionnés par la construction et l'aménagement de ses abords.



Caractéristiques

- Compte-tenu de l'étroitesse des habitations, l'organisation des plans est délicate. Pour les maisons basses, le relèvement des murs goutteraux (mur du long pan de la construction, les autres étant les pignons) permet une bien meilleure utilisation du comble et un gain de surface appréciable.

- Les maisons de style ancien sont simples et ont des proportions particulièrement étudiées. Ainsi pour le pays d'Auge, la largeur des constructions est souvent imposée à sept mètres dans les règlements. Le croquis «proportions des maisons» présente les rapports souhaitables entre la largeur et la longueur d'une maison.

- Les modes d'extension obéissent aux mêmes règles que dans l'habitat traditionnel. Attention : les vérandas sont généralement considérées comme des extensions ou des annexes. Elles relèvent d'une procédure d'autorisation de construire.

- Les matériaux de façade peuvent être strictement identiques à l'ancien (torchis, brique, pierre). Les enduits, moins coûteux et tout aussi valables techniquement, constituent aussi une bonne solution. Il faut alors choisir des tons équivalents aux teintes des matériaux traditionnels.

Si vos finances vous le permettent, sachez que l'emploi de la brique, du bois, de l'ardoise et de la tuile (pour les essentages) est recommandé en complément ou en remplacement des enduits employés d'habitude pour les constructions neuves.



Détails

Ne compliquez pas les volumes inutilement.

Le soin apporté à la réalisation de détails significatifs permet de personnaliser une habitation de façon plus intéressante.

- Fenêtres et portes ne doivent pas obligatoirement être toutes à la même hauteur. On voit de nombreux exemples de fenêtres décalées dans l'architecture traditionnelle.

- Evitez l'effet d'alignement provoqué par la juxtaposition de plus de deux baies ou portes-fenêtres identiques.

- Les couleurs des fermetures, menuiseries et portillons de clôture choisies en harmonie avec l'enduit et le matériau de couverture apporteront un cachet supplémentaire à la construction. Traditionnellement des couleurs vives étaient utilisées. Attention : les teintes du commerce ne sont pas toutes identiques et vous risquez des effets désastreux si vos portes, fenêtres, portes de garage ne sont pas en harmonie.

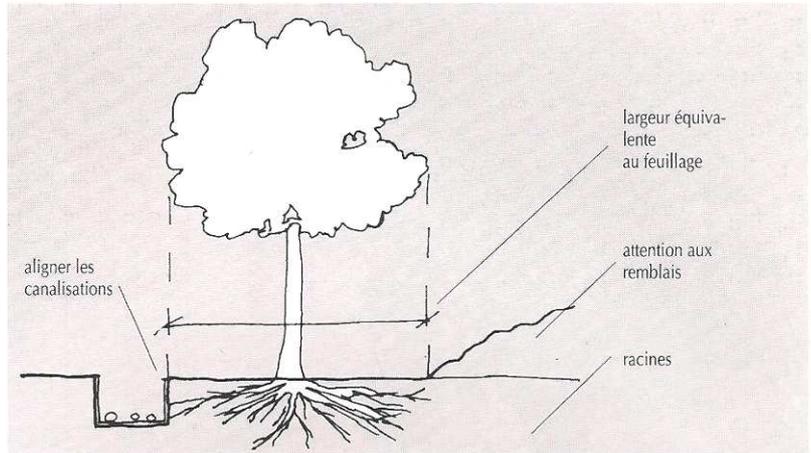
- Evitez les «ailes de geai». Si, en cas de copie de bâtiment ancien, vous souhaitez vraiment cette forme de croupe normande, sachez qu'il n'en faut pas plus d'une par bâtiment.

Conseils de plantation

Quand planter ?

Vous pouvez planter de la chute des feuilles à leur apparition au printemps, mais novembre reste tout de même le mois traditionnel où les plantations ont le plus de chance de réussir : " A la Sainte-Catherine, tout bois prend racine ".

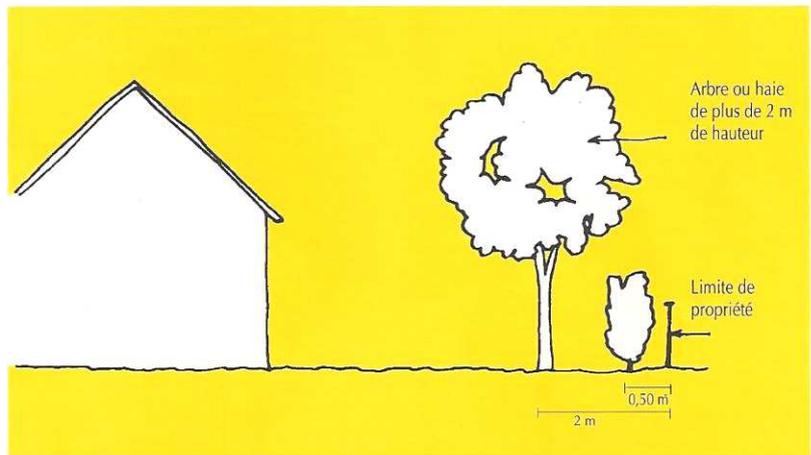
Avant de planter : les précautions à prendre. Prévoir une surface au sol équivalente à la largeur du feuillage (non élagué) d'un arbre adulte avant d'implanter les canalisations et les remblais. Attention : ne plantez pas trop près des façades ; les racines ou des branches trop proches de la couverture peuvent abîmer votre construction.



3 Les précautions à prendre avant de planter

Comment planter ?

- Respectez les distances aux limites de propriété :
 - 0,50 m pour les haies ne dépassant pas 2 m de haut,
 - 2 m pour les haies dépassant 2 m de haut.
- Composez votre jardin en créant des zones engazonnées et des massifs plantés. Les plantations permettent de créer :
 - un coin clos et intime,
 - un écran visuel,
 - un brise-vent,
 - de l'ombrage.
- Adaptez les arbres à la taille de la parcelle, surtout pour les conifères que l'on ne peut ni tailler ni élaguer.



4 Distances de plantations

Les haies de jardin

Préférez les haies de feuillus dont l'intérêt est triple :

- prix de revient intéressant (les jeunes plants sont peu coûteux),
- bonne adaptation au pays,
- aspect variant selon les saisons.

Les haies composées

Vous pouvez associer plusieurs espèces et obtenir une haie composée. Les avantages sont nombreux :

- changement continu de teintes (succes-sion de fleurs, de feuillages...),
- grande souplesse de taille,
- bonne résistance aux maladies.

Haies composées sur un rang

Trois essences

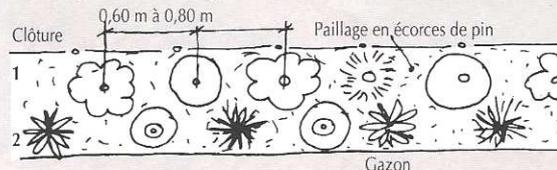


Six essences



A choisir parmi : Laurier du Portugal, Boule de neige, Spirée, Eleagnus pungens, Cotinus, Troène.

Haie composée sur deux rangs



Ligne 1 : Eleagnus pungens, Laurier du Portugal, Troène, Viburnum, Spirée, Lilas, Noisetier, Bambou.

Ligne 2 : Rosier rugueux, Laurier, Potentille, Spirée, Genêt, Lavande.

5 Exemples de haies composées



CONCEVOIR
UNE VERANDA
rapportée



Qu'est-ce qu'une véranda ?

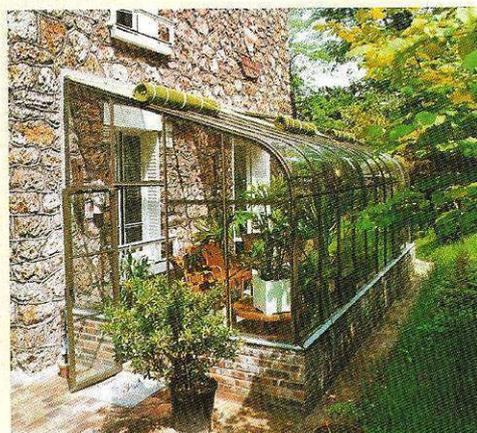
Cette plaquette propose une démarche pour guider le maître d'ouvrage vers une conception adaptée et personnalisée de sa véranda.



Le mot "vérandha", issu du portugais, désignait à l'origine une galerie couverte, à structure légère, construite autour de la maison pour la protéger du soleil et de la pluie. Aujourd'hui, le mot désigne une construction largement vitrée en prolongation de l'habitation.



La véranda est un lieu privilégié de contact avec la nature, le jardin, un lieu de transition entre l'intérieur et l'extérieur.



Intégration et mise en œuvre, quels sont les critères ?

Implantation, composition et proportions

L'implantation de la véranda dépend de son usage, de l'organisation interne de l'habitation, de sa morphologie et de celle du terrain.

Prolongement plutôt que verrue, la véranda doit apparaître comme un élément d'amélioration de la maison, parfaitement intégré et respectueux de l'existant.



2



3



4



1

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

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...).

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

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

4. La véranda doit être composée de travées régulières qui intègrent les ouvrants et les ventilations.

La continuité entre les montants et les chevrons permet d'unifier l'ensemble.

L'effet de verticalité des proportions peut être renforcé en limitant la hauteur du soubassement.

Matériaux et teintes

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.



Les vérandas : structures complexes

Une véranda constitue un ouvrage à part entière dont la conception et la réalisation sont affaire de professionnels qui doivent apporter des solutions adaptées à l'existant.



La structure est composée des matériaux suivants :

- l'aluminium (peu d'entretien, finesse des menuiseries, palette de couleurs vaste, résistance à la corrosion mais forte conductivité thermique à compenser par dispositif de rupture de joints),
- le bois (structure plus épaisse, excellent isolant thermique qui limite les ponts thermiques et la condensation, entretien régulier),
- le PVC (section importante, bonne isolation, sans entretien mais moins adapté à ces ouvrages).

Éléments de remplissage :

- les produits verriers assurent une parfaite transparence,
- les matériaux de synthèse (polycarbonates, polymétacrylates...) légers et résistants sont adaptés aux toitures mais n'ont pas la transparence du verre.

Soyez attentifs aux risques suivants :

L'absence/l'insuffisance de fondations :

- tassements du dallage, fissurations du carrelage,
- fissurations des allèges maçonnées, déformation des menuiseries,
- décrochement de la véranda par rapport au pavillon.

L'absence de joints d'étanchéité intégrés aux structures en aluminium :

- perte de chaleur par conduction,
- condensation.

Le défaut de mise en œuvre ou l'irrégularité d'entretien des structures en bois :

- déformation des poteaux / poutres, étanchéité,
- pourrissement en pied du poteau en cas d'appui direct avec le sol.

Le mauvais traitement des liaisons entre les éléments de remplissage :

- glissement et déformation des plaques,
- embuage, condensation.

Les problèmes de liaison entre la véranda et l'existant peuvent provoquer des infiltrations.

La Véranda est un espace supplémentaire aux usages différents

La construction d'une véranda doit répondre à un besoin précis et identifié.

Elle peut ainsi avoir différents usages :

1. une pièce en plus afin de compenser un manque de surface,
2. l'extension d'un espace pour ouvrir sa maison sur l'extérieur ou optimiser la luminosité intérieure,
3. un élément de liaison entre deux bâtiments,
4. un sas d'entrée pour protéger une ouverture exposée.



1



2



3



4

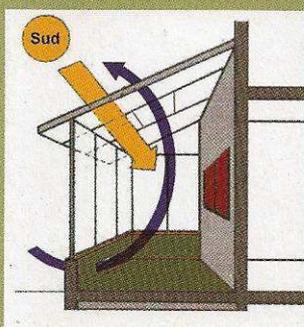
Avant toutes démarches, il est indispensable de se renseigner à la mairie pour s'informer sur les règlements d'urbanisme locaux à respecter.

La construction d'une véranda est toujours soumise à autorisation.

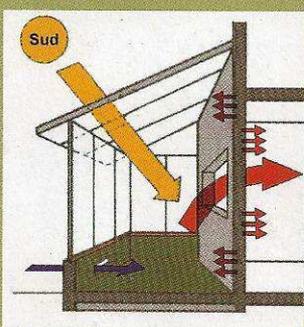
Comment ouvrir sa maison au soleil ?

Un capteur d'énergie solaire

La véranda se comporte comme un véritable capteur d'énergie solaire dont l'utilisation judicieuse peut induire une amélioration du confort thermique de l'habitation.



1 - Fonctionnement en hiver (jour) et en été (nuit)



2 - Fonctionnement en été (jour) et en hiver (nuit)

Le sud est l'orientation à privilégier afin de capter un maximum d'énergie solaire.

Son fonctionnement est simple :

- Pendant la journée, une partie du chauffage de l'habitation s'effectue grâce à la circulation de l'air préchauffé par effet de serre, dans la véranda.

- En soirée, la chaleur emmagasinée au cours de la journée dans les murs est restituée au cœur de la maison.

(cf. schéma 1)

- Lors des journées d'été, la véranda devient à l'inverse un amplificateur de chaleur qu'il convient de réguler en limitant toute convection d'air chaud.

(cf. schéma 2)

Ce qu'il faut savoir :

- La maîtrise de la circulation de l'air, par ventilation naturelle ou mécanique, entre la véranda et l'extérieur, et entre la véranda et l'intérieur de l'habitation est essentielle.

- Supprimer les fenêtres et les portes situées entre la véranda et l'habitation est une erreur, car elles assurent la protection de la maison contre les variations de températures de la véranda.

- Lorsque l'on souhaite amplifier l'absorption de la chaleur, les murs et la dalle doivent être de couleurs sombres.

- La construction d'une véranda peut être l'occasion d'intégrer un système de chauffe-eau solaire avec capteurs situés en toiture.

Pour en savoir plus :

Service Départemental de l'Architecture
et du Patrimoine du Calvados
13 bis, rue Saint-Ouen,
BP 533
14036 CAEN Cedex
Tel : 02 31 15 61 00
Fax : 02 31 15 61 10
E.mail : sdap-calvados@culture.gouv.fr

Conseil d'Architecture,
d'Urbanisme et de l'Environnement
du Calvados
28, rue Jean-Eudes
14000 CAEN
Tel : 02 31 15 59 60
Fax : 02 31 15 59 65
E.mail : caue14@wanadoo.fr