

commune de VIEUX BOURG  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le ..... 01.04 /1994

Modification n° 1 .....25.09 /1998

RÉVISION N° 1 PLU approuvée le ..... 19.11 /2005

## **P.L.U. -Modification n°2 APPROBATION**

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal

en date du : **22 avril 2011**

LE MAIRE

Monsieur Gérard POULAIN

### **3a - RÈGLEMENT**



42 AVENUE DU 6 JUIN  
BP 13030  
14 017 CAEN CEDEX 2  
T: 02 31 35 49 60  
F : 02 31 35 49 61  
accueil@agence-schneider.fr

# I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **VIEUX BOURG (14)**.

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

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

### R.111-2 : SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

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

### R.111-4 : ARCHEOLOGIE

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

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

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

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

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

**Sont et demeurent également applicables sur le territoire communal :**

### L.111-3 : RECONSTRUCTION- RESTAURATION D'UN BATIMENT :

*La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

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

### ADAPTATIONS MINEURES :

*L123-1 : (...) Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.*

*L424-3: Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'elle est assortie de prescriptions, oppose un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables*

### L123-1-12 : REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

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

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

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

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

### CLOTURES - R421-12

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

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;*
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;*
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

### COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

*Les espaces boisés classés sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, dans les conditions prévues par l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.*

### DEFRICHEMENTS

*Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés en application de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme.*

## **ARTICLE 3 : Division du territoire en zone**

Le territoire communal est divisé en :

**ZONES URBAINES** : elles sont repérées par un sigle commençant par la lettre "U".

**ZONES À URBANISER** : elles sont repérées par un sigle commençant par les lettres "AU".

ZONES AGRICOLES : elle est repérée par un sigle commençant par la lettre "A".

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : elles sont repérées par un sigle commençant par la lettre "N".

#### **ARTICLE 4 : Adaptations mineures de certaines règles**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles L. 123-1 et R421-15 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).

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

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

#### **ARTICLE 6 : GLOSSAIRE**

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

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

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

**Annexe** : Construction rattachée à une construction principale, qui accueille des fonctions secondaires (telles que garage ou locaux de stockage, dans le cas d'une maison individuelle).

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

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

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

**Caravane** : Véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R111-37 du code de l'urbanisme).

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

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

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

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

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

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

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

**Égout du toit** : Ligne basse du pan de toiture

**Emprise au sol** : La projection verticale du volume hors oeuvre brut du bâtiment, non compris les éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, acrotère, débord de toiture...).

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

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

**Extension** : ajout à une construction existante

**Extension limitée** : qui n'augmente pas la SHON existante lors de l'entrée en application de la Modification N°2, de plus de 30 %.

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

**Groupe d'habitations** : Ensemble de constructions à usage d'habitation autorisée par un seul permis de construire.

**Hauteur** :

Expression en nombre de niveaux : On désigne par "niveau" toute différence de hauteur supérieure à 1,80m entre deux planchers superposés. Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau.

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

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

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

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

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

**Lot** : parcelle issue d'un terrain loti.

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

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

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

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

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

**S.H.O.B.** : surface hors oeuvre brute

**S.H.O.N.** : surface hors oeuvre nette

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

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

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

# ZONE U

## Caractère de la zone

La zone U regroupe des terrains urbanisés et desservis ; elle a vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités ou équipements, normalement liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante.

### Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. U.1

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

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les entrepôts,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de mobil home,

Sont de plus interdits :

- les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
- La réalisation de constructions sur sous-sol accessible depuis l'extérieur (sauf cas visés à l'article U2).

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

Art. U.2

Dans les secteurs où sont suspectés des risques d'instabilité des sols

*(CARTE DIREN : Prédilection aux mouvements de terrains) :*

Le pétitionnaire devra justifier d'une étude de sol réalisée par un organisme qualifié ; Elle confirmera l'aptitude des sols à la construction ou le cas échéant édictera les prescriptions applicables aux constructions et aménagements projetés.

Les établissements à vocation artisanale ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs,...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

Les caves seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait de la nature des sols et des risques d'infiltrations d'eaux.

### Article U.3 Accès et voirie

Art. U.3

I - ACCES :

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

La division d'un terrain ne pourra pas avoir pour effet la réalisation de plus d'une voie d'accès à une parcelle située à l'arrière d'une parcelle sur voie.

Au-delà, la création d'une voie propre à la desserte de l'ensemble des parcelles situées à l'arrière de la première est requise. Elle aura les caractéristiques requises ci-après.

Tout accès desservant plus de trois logements sera considéré comme une voie qui devra avoir les caractéristiques requises ci-après.

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.

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

En conséquence :

- Les nouvelles voies auront une largeur minimale de 6m.
- Les nouvelles voies en impasse devront être aménagées d'une placette permettant le retournement de l'ensemble des véhicules amenés à les fréquenter.

## Article U.4 Desserte par les réseaux

Art. U.4

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

### II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT :

- Dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.
- Dans les zones d'assainissement non collectif : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par le SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT en vigueur.*

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le milieu ou le réseau.

### III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

## Article U.5 Superficie minimale des terrains

Art. U.5

Les parcelles destinées à la construction de logements ou d'hébergement hôtelier ou touristique auront une superficie au moins égale à 1500 m<sup>2</sup> afin préserver le cadre paysager qui caractérise l'urbanisation traditionnelle du village et ainsi l'intérêt paysager de la zone.



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

**Art. U.6**

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m.

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3m, pourront être implantés à une distance moindre dès lors qu'il le seront derrière une haie et à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 4m

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

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

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

**Art. U.7**

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

Elle peut être réduite à 2m pour permettre l'implantation d'annexes, contiguës ou non à la construction principale, d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup> de SHON, dès lors que les façades situées à moins de 4 m de la limite séparative de propriété ne comptent pas de baies.

2° Cependant :

- L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée si cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.
- L'implantation en limite séparative de propriété est autorisée pour permettre la réalisation de maisons jumelées ou en bande, ou l'adossement à une construction préexistante.
- L'implantation d'abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3m, est autorisé en retrait des limites séparatives de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

**Art. U.8**

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

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

## **Article U.9            Emprise au sol des constructions**

**Art. U.9**

Sur une unité foncière exclusivement occupée par de l'habitat , l'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.  
Dans les autres cas, cette emprise au sol maximale des constructions est portée à 40%.

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**

**Art. U.10**

La hauteur au faîtage des nouvelles constructions restera inférieure à 11 m. Elle est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## **Article U.11            Aspect extérieur**

**Art. U.11**

### **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 peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

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

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

### Matériaux :

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

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

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

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

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

### Matériaux de toiture

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

Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles ou vieilles devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire. Le chaume, le cuivre et le zinc sont de plus autorisés. Pour permettre la réalisation de constructions économes en énergie ou recourant aux énergies renouvelables, seront de plus autorisés :

- les panneaux solaires ou photovoltaïques,
- les toitures végétalisées dès lors qu'elles ne couvrent que des annexes ou des volumes secondaires de la construction principale.

Les annexes des constructions à usage d'habitation seront recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaires à ceux qui sont employés pour la construction principale. Les abris de jardins visés à l'article U7 pourront être recouvert de bois.

### Implantation dans le terrain :

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

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente). Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 3. Les dénivelés sont gérés par des terrasses ou murets. Toutes excavations ou plates-formes importantes sont interdites.

### Clôture :

Les clôtures sont constituées de haies bocagères doublées ou non de lisses normandes ou de grillages. Les ouvrages de maçonnerie sont seulement autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle.

<b>2°- Dispositions architecturales supplémentaires spécifiques aux :</b>
---

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

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.

### **AUTRES CONSTRUCTIONS**

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

➔ *Voir les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans le Pays d'Auge » annexée au PADD*

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,
- Les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 40° ; 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.
- Les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade. Les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.

#### Type 2 : Pavillon bourgeois du 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 4 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**

#### **Art. U.12**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il est en particulier requis deux places de stationnement par logement.

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

#### **Article U.13      Espaces libres et plantations**

#### **Art. U.13**

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

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

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

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

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

Les parcelles seront largement plantées ; elles recevront des arbres de hautes tiges ou des arbres fruitiers. Ainsi :

- les parcelles recevant de l'habitat ou de l'hébergement hôtelier comprendront un espace vert d'une superficie au moins égale à 50% de celle de l'unité foncière ;
- les autres destinations recevront comprendront un espace vert d'une superficie au moins égale à 20% de celle de l'unité foncière ,

Pour être décompté, cet espace ne pourra pas comprendre d'aires de stationnement, ou dans le cas d'opérations d'aménagement, de bassins de rétention ou de traitement des eaux pluviales. Cependant, les ouvrages de rétention et de traitement des eaux pluviales qui par leur dessin et leurs plantations contribuent à l'aménagement paysager de la zone pourront être pris en compte.

**Rappel :**

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m</li><li>- les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.</li><li>- la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.</li></ul> |
|--|

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

**art. U.14**

Le COS est égal à 0,2.

### **Caractère de la zone**

Cette zone naturelle non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension maîtrisée (tant en terme d'équipements que de forme urbaine) du village.

Elle pourra recevoir, outre l'habitat, toute activité compatible avec cette vocation résidentielle dominante : commerces, services, équipements collectifs, etc...

Elle comprend :

- **un secteur AUa** : qui ne pourra recevoir que des annexes,
- **un secteur AUb** : qui pourra recevoir une urbanisation plus dense qu'en AU,
- **un secteur AUc** : dans lequel le développement de l'urbanisation ne sera possible que lorsque le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

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

**Art. AU.1**

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

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

- La réalisation de constructions sur sous-sol,
- 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, déchets et véhicules désaffectés ou non.
  - Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
  - Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home.
  - Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux pour lesquels l'absence d'incidences sur la stabilité des sols est justifiée par une étude géotechnique réalisée par un bureau d'étude qualifié.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
- En AUa : toutes occupations ou utilisations non autorisées à l'article AU2.

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

**Art. AU.2**

#### 1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

En AUb et AUc : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- À l'existence d'un réseau d'assainissement collectif des eaux usées qui permettent le raccordement des nouvelles installations de traitement des eaux usées,
- À la réalisation préalable d'études de sols par un bureau d'étude qualifié, qui confirme l'aptitude des sols à la construction et le cas échéant qui édictent les prescriptions applicables aux constructions et aménagements, en fonction de leur nature.

#### Sauf en AUc :

L'urbanisation pourra 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 les Orientations Particulières d'Aménagement du PADD. Il prendra toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait de la nature des sols (et qui sont rappelées dans les conclusions de l'étude FONDOUEST DU 17 AVRIL 2003, annexées au PLU)
- b) que l'aménagement projeté concerne une superficie au moins égale à 1ha ; Cette clause ne s'applique pas aux opérations qui terminent l'aménagement d'un secteur 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 le renchérir.

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

- 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, dès lors qu'ils contribuent à la stabilité des sols ou sont sans incidence sur celle-ci.
- De plus en AUc : l'extension et la construction des annexes des constructions existantes est autorisée sous réserve qu'elle soit sans incidence sur l'assainissement des eaux usées.

#### 3- Occupations et utilisations du sol autorisées en AUa :

Seules les occupations et utilisations du sols suivantes sont autorisées ; elles le sont sous réserve que les constructions, par les mouvements de terrains qu'elles supposent, ne soient pas susceptibles de déstabiliser les sols, et que le drainage des terrains soit réalisé :

- la réalisation d'annexes (abris de jardins, ...) ;
- 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.

Elles ne pourront pas faire l'objet de transformation ultérieure ou de changement de destination ;

### **Article AU.3      Accès et voirie**

#### **Art. AU.3**

#### **I - ACCES :**

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

Les accès 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. Elles auront 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 du PADD.

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

- Elles auront une largeur minimale de chaussée de 5m,
- Les voies principales de desserte du secteur auront une largeur minimale de plateforme de 10m ; Seront aménagés en plus de la chaussée, des trottoirs ou des cheminements piétonniers, et des places de stationnement ; Leur prolongement en espace non privatif vers les opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.
- Les voies en impasse seront aménagées d'une placette 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. Ils auront une emprise minimale de 5m.

#### **Article AU.4      Desserte par les réseaux**

**Art. AU.4**

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT, le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) avant rejet et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le milieu ou le réseau.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

#### **Article AU.5      Superficie minimale des terrains**

**Art. AU.5**

Néant.

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

**Art. AU.6**

Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'alignement des RD289 et VC3 au moins égale à 5m.

Elles sont implantées à une distance de l'alignement des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 10m, sauf en AUb où cette distance est réduite à 5m de l'axe des voies nouvelles.

Elles sont implantées à une distance de l'axe des chemins pédestres au moins égale à 4m.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements publics d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services



d'intérêt général, ni à l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes.

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

**Art. AU.7**

En AUb : Les constructions sont implantées en limite séparative de propriétés ou à une distance de celle-ci au moins égale à 2m.

En AUc : Les constructions sont implantées en limite séparative de propriétés ou à une distance de celle-ci au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite à 2m pour permettre l'implantation d'annexes, contiguës ou non à la construction principale, d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup> de SHON, dès lors que les façades situées à moins de 4 m de la limite séparative de propriété ne comptent pas de baies.

Sur le reste de la zone : Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4m.

Sur l'ensemble de la zone : L'implantation d'abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3m, est autorisé en retrait des limites séparatives de propriétés.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements publics d'infrastructure, ni 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**

**Art. AU.8**

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

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

#### **Article AU.9      Emprise au sol des constructions**

**Art. AU.9**

Néant.

#### **Article AU.10      Hauteur des constructions**

**Art. AU.10**

En AUa :

La hauteur à l'égout des nouvelles constructions restera inférieure à 3 m.

Sur le reste de la zone :

La hauteur au faîtage des nouvelles constructions restera inférieure à 11m. Elle est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

En AUc, le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

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

**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 peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

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

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

**Matériaux :**

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

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

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

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

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

**Matériaux de toiture**

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

Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles ou vieilles devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire. Le chaume, le cuivre et le zinc sont de plus autorisés.

Pour permettre la réalisation de constructions économes en énergie ou recourant aux énergies renouvelables, seront de plus autorisés :

- les panneaux solaires ou photovoltaïques,
- les toitures végétalisées dès lors qu'elles ne couvrent que des annexes ou des volumes secondaires de la construction principale.

Les annexes des constructions à usage d'habitation seront recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaires à ceux qui sont employés pour la construction principale. Les abris de jardins visés à l'article AU7 pourront être recouvert de bois.

**Implantation dans le terrain :**

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

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente). Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 3. Les dénivelés sont gérés par des terrasses ou murets. Toutes excavations ou plates-formes importantes sont interdites.

#### Clôture :

Les clôtures sont constituées de haies bocagères doublées ou non de lisses normandes ou de grillages. Les ouvrages de maçonnerie sont seulement autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle.

Le type de clôture des parcelles privatives sera défini par le règlement du lotissement, de la co-propriété ou le permis de construire du groupe d'habitation.

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

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

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.

#### **AUTRES CONSTRUCTIONS**

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

➔ *Voir les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans le Pays d'Auge » annexée au PADD*

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,
- Les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 40° ; 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.
- Les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade. Les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.

##### Type 2 : Pavillon bourgeois du XIXème 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 4 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 AU.12      Stationnement**

**Art. AU.12**

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

Les accès seront aménagés pour permettre le stationnement d'un véhicule devant le porche ou portail, en espace non-clos, de façon à limiter tout stationnement résidentiel sur l'espace collectif.

#### **Article AU.13      Espaces libres et plantations**

**Art. AU.13**

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

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

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

→ *Les accès créés ou remaniés respecteront les principes d'aménagement paysagers fixés dans le PADD.*

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

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

Les parcelles seront largement plantées ; elles recevront des arbres de hautes tiges ou des arbres fruitiers.

#### **Rappel :**

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

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

**Art. AU.14**

En AUa : il est égal à 0,01

En AUb : il est égal à 0,30

En AUc : Néant

Sur le reste de la zone : Il est égal à 0,15.

Pour les lotissements ou groupe d'habitation, le COS applicable à chaque lot doit être fixé par le règlement particulier du lotissement ou le dossier de permis de construire du groupe d'habitation, de manière à ce qu'en moyenne, il ne dépasse pas le COS précédemment défini.

# ZONE N

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

- 1° - Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent ou les risques naturels justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation. Elles sont regroupées dans un secteur **Np**.
- 2° - Où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix communaux de développement, dans une perspective de développement durable et de protection des paysages justifient la limitation du développement de l'urbanisation.

## **Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Art. N.1**

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

- Les lotissements de toute nature,
- Les hébergements légers de loisirs,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les entrepôts, dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ou non,
- Les abris de fortune,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à l'exception de ceux pour lesquels l'absence d'incidences sur la stabilité des sols est justifiée par une étude géotechnique réalisée par un bureau d'étude qualifié.
- La réalisation de constructions sur sous-sol accessible depuis l'extérieur (sauf cas visés à l'article N2)
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

### **Art. N.2**

1°) En Np : 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, au drainage des terrains, à la mise en valeur du milieu naturel ou à son ouverture au public.

2°) Dans le reste de la zone :

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont 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,
- que la capacité des réseaux et voies existants le permette,
- que l'état d'un bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement d'affectation ou son extension,

De plus, dans les secteurs où sont suspectés des risques d'instabilité des sols :  
 (CARTE DIREN : Prédilection aux mouvements de terrains) :  
 Le pétitionnaire devra justifier d'une étude de sol réalisée par un organisme qualifié ;  
 Elle confirmera l'aptitude des sols à la construction ou le cas échéant édictera les prescriptions applicables aux constructions et aménagements projetés.

- Les constructions agricoles ou nécessaires à l'accueil des animaux (box à chevaux, etc...) à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement ; Elles ne pourront pas faire l'objet de transformation ultérieure ou de changement de destination ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation,
- Les équipements légers ou installations destinés aux sports ou aux loisirs,
- L'aménagement et le changement d'affectation des constructions existantes ainsi que leur extension limitée et la construction de leurs annexes, sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec les habitations voisines.

Les caves seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait de la nature des sols et des risques d'infiltrations d'eaux.

### **Article N.3 Conditions de desserte et d'accès**

**Art. N.3**

#### **I - ACCES :**

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

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements qu'ils desservent.

Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité des manœuvres lors de l'entrée ou de la sortie des parcelles. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. Le jumelage de l'accès à deux parcelles mitoyennes pourra être imposé afin de limiter la création d'accès sur les voies pour des questions de sécurité.

#### **II - VOIRIE :**

- les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

### **Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux**

**Art. N.4**

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

#### **II - ASSAINISSEMENT :**

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT :

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

- Dans les zones d'assainissement non-collectif : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par le SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT en vigueur.*

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

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

### 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.

#### **Article N.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. N.5**

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 au moins égale à 1500m<sup>2</sup>, pour en permettre la réalisation.

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

**Art. N.6**

Les constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 10m. Cette distance pourra être réduite à 5m le long d'une voie, pour permettre l'implantation d'annexes ne bénéficiant pas d'accès sur cette voie.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

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

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

**Art. N.7**

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

Cette distance peut être réduite à 2m pour permettre l'implantation d'annexes, contiguës ou non, d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup> de SHON, dès lors que les façades situées à moins de 4 m de la limite séparative de propriété ne comptent pas de baies principales.

2°- L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée si cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

3°- L'implantation d'abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3m, est cependant autorisé en retrait des limites séparatives de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

**Art. N.8**

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

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

#### **Article N.9            Emprise au sol des constructions**

**Art. N.9**

L'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes ne pourront pas avoir pour effet de porter à plus de 20 % l'emprise au sol des constructions sur l'unité foncière.

#### **Article N.10          Hauteur maximale des constructions**

**Art. N.10**

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

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

#### **Article N.11          Aspect extérieur**

**Art. N.11**

##### **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 peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

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

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

##### Matériaux :

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



bardage) gris ou brun foncé, l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate), le torchis ocre, la pierre de pays.

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

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

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

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

#### Matériaux de toiture

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

Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles ou vieilles devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire. Le chaume, le cuivre et le zinc sont de plus autorisés.

Pour permettre la réalisation de constructions économes en énergie ou recourant aux énergies renouvelables, seront de plus autorisés :

- les panneaux solaires ou photovoltaïques,
- les toitures végétalisées dès lors qu'elles ne couvrent que des annexes ou des volumes secondaires de la construction principale.

Les annexes des constructions à usage d'habitation seront recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaires à ceux qui sont employés pour la construction principale. Les abris de jardins visés à l'article N7 pourront être recouvert de bois.

#### Implantation dans le terrain :

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

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente). Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 3. Les dénivelés sont gérés par des terrasses ou murets. Toutes excavations ou plates-formes importantes sont interdites.

#### Clôture :

Les clôtures sont constituées de haies bocagères doublées ou non de lisses normandes ou de grillages. Les ouvrages de maçonnerie sont seulement autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle.

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

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

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.

## AUTRES CONSTRUCTIONS

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

➔ *Voir les principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans le Pays d'Auge » annexée au PADD*

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,
- Les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 40° ; 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.
- Les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade. Les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.

### Type 2 : Pavillon bourgeois du 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 4 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 N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

**Art. N.12**

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

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

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

**Art. N.13**

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

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

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

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

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

Les parcelles seront largement plantées ; elles recevront des arbres de hautes tiges ou des arbres fruitiers.

**Rappel :**

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m</li><li>- les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.</li><li>- la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.</li></ul> |
|--|

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

**art. N.14**

Néant.