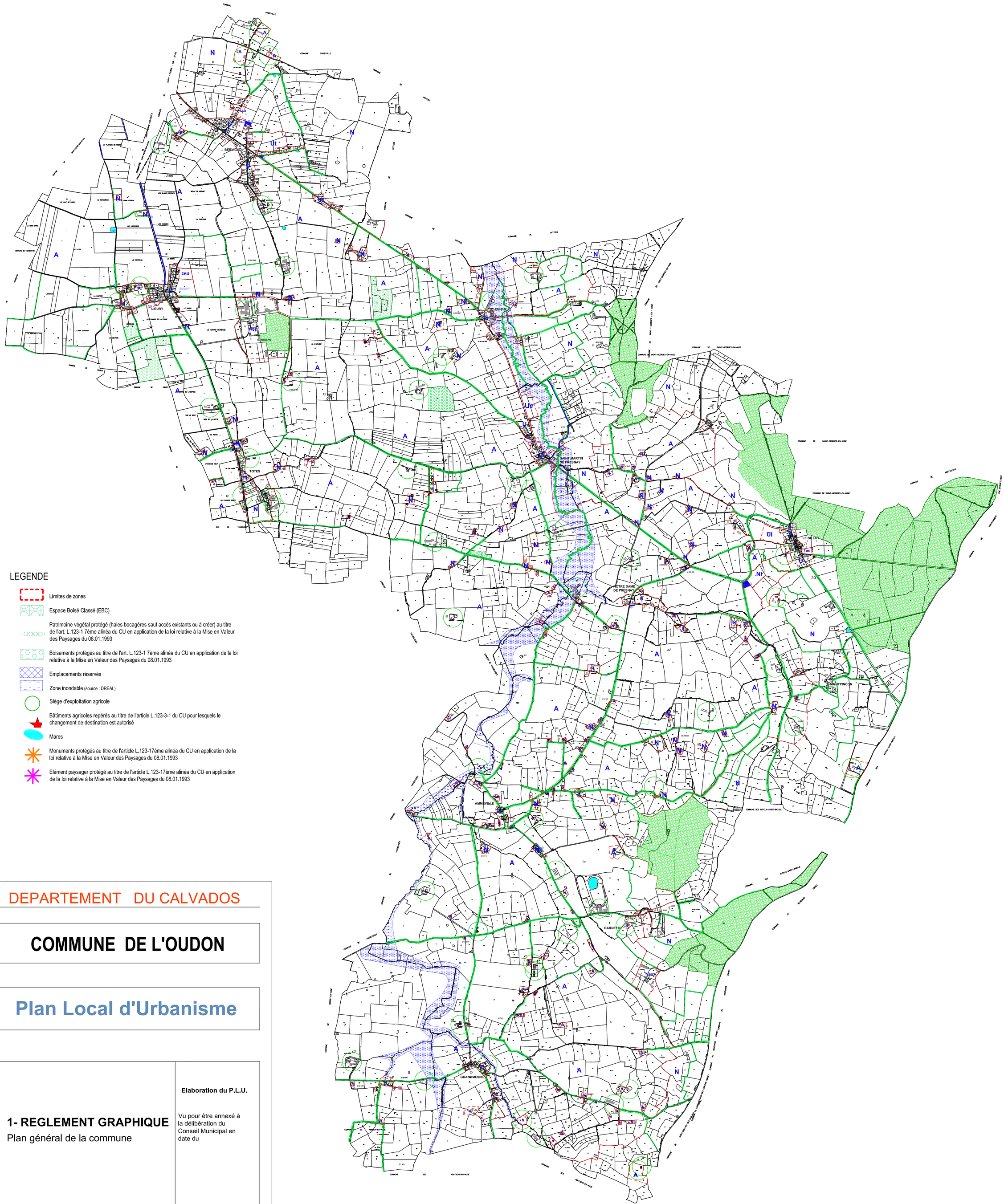

COMMUNE D'HEVILLE
BERVILLE
LIEURY
TOTES
LES CHAMPS ROUX
EGOTS
SAINT MARTIN DE FRESNAY
NOTRE DAME DE FRESNAY
LE BILLOT
GOUTPINCON
AMMEVILLE
GARNETOT
GRANDMESNIL
COMMUNE DE SAINT-GEORGES-EN-AUGE
COMMUNE DES AUTELS-SAINT-BAZILE
COMMUNE DE VIEUX-FUMEE
COMMUNE DE VARENGUEBEC
COMMUNE DE HOUTTEVILLE
COMMUNE DE HONFLEUR
COMMUNE DE HETTIERS
COMMUNE DE HENVILLE
COMMUNE DE HERMIVAL-LES-VAUX
COMMUNE DE HERMIVAL-LES-VAUX
COMMUNE DE HEUDICOURT
COMMUNE DE HEUDICOURT
COMMUNE DE HEUDICOURT-SOUS-LES-CÔTES

LE BOURG
LE GRAND HERBAGE
LE HOBILLARD
LA PATURE
FERME DE L'HOSPICE
SUR LE BOIS
BOIS DE LA MOTTE
LA MOTTE
L'HERBAGE NEUF
LA CALVAIRIE
LA FERRIERE
LES CHAMPS ROUX
TOTES
ECOTS
SAINT MARTIN DE FRESNAY
NOTRE DAME DE FRESNAY
AMMEVILLE
LE BILLOT
MONTPINCON
COMMUNE DE SAINT-GEORGES-EN-AUGE
COMMUNE DE MONTVIETTE
COMMUNE DE TORTISAMBERT
COMMUNE DE VAUDELOGES
COMMUNE DES AUTELS-SAINT-BAZILE
COMMUNE DE L'OUDON

LEGENDE

- Limites de zones
- Espace Boisé Classé (EBC)
- Patrimoine végétal protégé (haies bocagères sauf accès existants ou à créer) au titre de l'art. L.123-1 7ème alinéa du CU en application de la loi relative à la Mise en Valeur des Paysages du 08.01.1993
- boisements protégés au titre de l'art. L.123-1 7ème alinéa du CU en application de la loi relative à la Mise en Valeur des Paysages du 08.01.1993
- Emplacements réservés
- Zone inondable (source : DREAL)
- Siège d'exploitation agricole
- Bâtiments agricoles repérés au titre de l'article L.123-3-1 du CU pour lesquels le changement de destination est autorisé
- Mares
- Monuments protégés au titre de l'article L.123-17ème alinéa du CU en application de la loi relative à la Mise en Valeur des Paysages du 08.01.1993
- Elément paysager protégé au titre de l'article L.123-17ème alinéa du CU en application de la loi relative à la Mise en Valeur des Paysages du 08.01.1993

DEPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNE DE L'OUDON

Plan Local d'Urbanisme

1.B- REGLEMENT GRAPHIQUE
Plan général partie centre de la commune

Elaboration du P.L.U.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

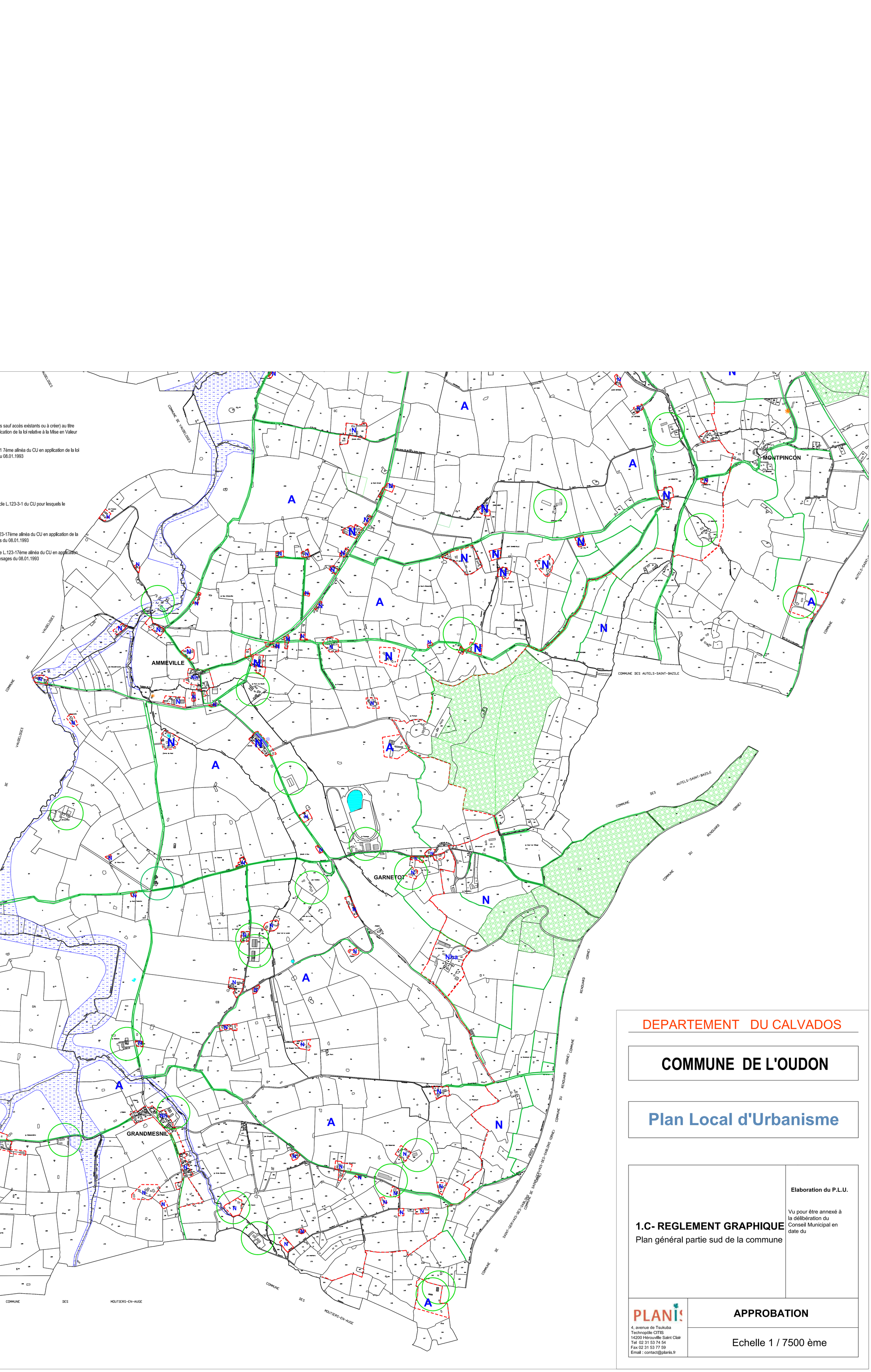
PLANIS
Cadrage • Environnement • Création
4, avenue de Tsukuba
Technopôle CITIS
14200 Hérouville Saint Clair
Tel 02 31 53 74 54
Fax 02 31 53 77 59
Email : contact@planis.fr

APPROBATION

Echelle 1 / 7500 ème

LEGENDE

- Limites de zones
- Espace Boisé Classé (EBC)
- Patrimoine végétal protégé (haies bocagères sauf accès existants ou à créer) au titre de l'art. L.123-1 7ème alinéa du CU en application de la loi relative à la Mise en Valeur des Paysages du 08.01.1993
- boisements protégés au titre de l'art. L.123-1 7ème alinéa du CU en application de la loi relative à la Mise en Valeur des Paysages du 08.01.1993
- Emplacements réservés
- Zone inondable (source : DREAL)
- Siège d'exploitation agricole
- Bâtiments agricoles repérés au titre de l'article L.123-3-1 du CU pour lesquels le changement de destination est autorisé
- Mares
- Monuments protégés au titre de l'article L.123-17ème alinéa du CU en application de la loi relative à la Mise en Valeur des Paysages du 08.01.1993
- Elément paysager protégé au titre de l'article L.123-17ème alinéa du CU en application de la loi relative à la Mise en Valeur des Paysages du 08.01.1993



DEPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNE DE L'OUDON

Plan Local d'Urbanisme

1.C- REGLEMENT GRAPHIQUE

Plan général partie sud de la commune

Elaboration du P.L.U.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

PLANIS
4, avenue de Tsukuba
Technopôle CITIS
14200 Hérouville Saint Clair
Tel 02 31 53 74 54
Fax 02 31 53 77 59
Email : contact@planis.fr

APPROBATION

Echelle 1 / 7500 ème

DEPARTEMENT DU CALVADOS

COMMUNE DE L'OUDON

Plan Local d'Urbanisme

1.A- REGLEMENT GRAPHIQUE

Plan général partie nord de la commune

Elaboration du P.L.U.

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

PLANIS
Environnement - Cartographie - Urbanisme
4, avenue de Tsukuba
Technopôle CITIS
14200 Hérouville Saint Clair
Tel 02 31 53 74 54
Fax 02 31 53 77 59
Email : contact@planis.fr

APPROBATION

Echelle 1 / 7500 ème

LEGENDE

- Limites de zones
- Espace Boisé Classé (EBC)
- Patrimoine végétal protégé (haies bocagères sauf accès existants ou à créer) au titre de l'art. L.123-1 7ème alinéa du CU en application de la loi relative à la Mise en Valeur des Paysages du 08.01.1993
- Boisements protégés au titre de l'art. L.123-1 7ème alinéa du CU en application de la loi relative à la Mise en Valeur des Paysages du 08.01.1993
- Emplacement réservé
- Zone inondable (source : DREAL)
- Siège d'exploitation agricole
- Bâtiments agricoles repérés au titre de l'article L.123-3-1 du CU pour lesquels le changement de destination est autorisé
- Mare
- Monument protégé au titre de l'article L.123-17ème alinéa du CU en application de la loi relative à la Mise en Valeur des Paysages du 08.01.1993
- Elément paysager protégé au titre de l'article L.123-17ème alinéa du CU en application de la loi relative à la Mise en Valeur des Paysages du 08.01.1993

BERVILLE
LIEURY
TOTES
ECOTS
SAINT MARTIN DE FRESNAY

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200069032-20221208-2022-103-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2022

DEPARTEMENT DU CALVADOS

Commune de L'Oudon






Plan Local d'Urbanisme

❸ Règlement

APPROBATION	
MODIFICATION N°2 DU P.L.U.	Dossier d'approbation de la modification simplifiée à lier à la délibération du Conseil Communautaire du 08 décembre 2022

planis
AMÉNAGEMENT · URBANISME · ENVIRONNEMENT

PARC CITIS
4,avenue Tsukuba
14 200 HEROUVILLE SAINT CLAIR
Tel 02 31 53 74 54

SOMMAIRE

Dispositions générales 3

Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme 4

Lexique des termes employés 4

Dispositions applicables aux différentes zones 6

ZONE U 7

ZONE 1AU 15

ZONE 2AU 22

ZONE A 24

ZONE N 31

DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de L'Oudon

Lexique des termes employés

Abri de jardin :

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin

Affouillement et exhaussement de sol :

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (exemple : bassin, étang)

Alignement

au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé
- la limite d'emprise d'une voie privée

Modalité de calcul des reculs :

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

Aménagement leger :

Aménagements permettant un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, mobilier d'accueil du public, ...)

Annexe

Bâtiment accolé ou séparé d'un bâtiment principal ayant une fonction de service (ex. garage)

Constructions annexes :

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers...

Densité (au sens de la loi Macron) :

La densité des constructions est déterminée par le cumul des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantations définies dans le règlement

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espace libre :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager et conçu en utilisant des essences locales.

Espace vert :

Espace à dominante végétale indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine.

Extension :

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Faîtage :

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent à partie la plus élevée d'un toit.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et de sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Installation classée (soumise à déclaration et autorisation) :

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les exploitations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Parcelle (ou terrain) :

Unité cadastrale formée par un terrain délimité.

Toit terrasse :

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ses caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toit terrasses dans l'application du présent règlement.

Unité foncière :

Est considéré comme unité foncière, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voies et emprises publiques :

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE U

Extrait du Rapport de Présentation :

La zone U correspond aux secteurs urbanisés.

On distingue trois sous-secteurs :

- Le secteur Ue relatif à la zone d'activité artisanale sur Saint Martin de Fresnay,
- le secteur Ul relatif au secteur de la salle des fêtes de L'Oudon,
- le secteur Ut relatif au secteur à vocation touristique et de loisirs à Berville.

ARTICLE U 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone :

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation et les dépôts de ferrailles,
- Les constructions à usage agricole,
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes

Sont interdits :

- dans les secteurs situés en zone inondable : les sous-sols pour les constructions nouvelles et les extensions

Sont de plus interdits :

- dans les zones « d'affleurement de nappe » (profondeur de la nappe comprise entre 0 et 2,50 mètres) : les nouvelles constructions sur sous-sols.

ARTICLE U 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les extensions des ateliers d'artisans ou de commerces sont autorisées à condition qu'elles ne provoquent pas d'augmentation de nuisances et qu'elles soient compatibles avec une zone d'habitat.

Les constructions sur sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'instabilité du sol.

En secteur Ue, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages, et travaux liés et nécessaires aux activités artisanales existantes et futures (dépôts, garage, ...)

En secteur Ul, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- -les constructions, ouvrages, installations, travaux liés et nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics, ainsi que les constructions légères en lien avec les activités touristiques et de loisir.

En secteur Ut, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- -les constructions, ouvrages, et travaux liés et nécessaires à l'activité touristique et de loisirs du site « La Ferme de l'Oudon ».

Pour les secteurs soumis aux risques « remontées de nappes phréatiques » (voir carte DIREN en annexes de la pièce n° 1 - Rapport de Présentation), pour lesquels le niveau de la nappe se situe entre 0 et 1 mètre et en l'absence d'un réseau d'assainissement des eaux usées :

- les nouvelles constructions et les changements de destination des bâtiments existants ne pourront être autorisés que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible.

ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil)
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

En bordure de route départementale (appartenant au réseau secondaire), les accès devront respecter un retrait minimum de 5 mètres à partir du bord de chaussée et les portails devront être situés à 4 mètres minimum de l'alignement du domaine public routier départemental

→ Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite)

ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite

Assainissement eaux usées

Eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

L'infiltration sur place sera privilégiée.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans un dispositif individuel ou collectif à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

Les lignes de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à l'alignement de fait[1] lorsqu'il existe,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des voies

Toutefois, une implantation différente est admise dès lors qu'un élément architectural tel qu'une clôture pleine ou comprenant un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,80 mètres assure une continuité visuelle d'un front bâti à l'alignement.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci.

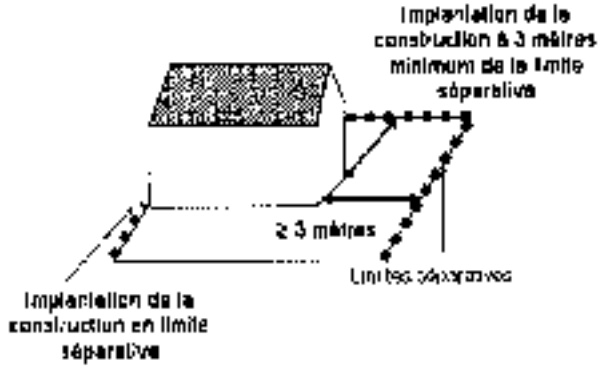
Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées :

- soit en limite à limite,
- soit sur une des deux limites séparatives latérales,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives latérales



[1] *« L'alignement de fait » est le retrait prépondérant constaté de l'implantation des façades sur rue par rapport à la voie*

Pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attentent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

De plus, les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, pourront être implantés en fond de jardin, à une distance des limites de propriété inférieure à 2 mètres.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

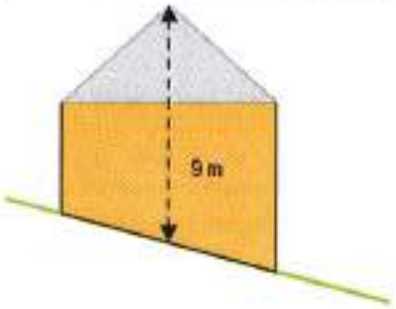
Non réglementé.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de constructions ne peut pas excéder R+1+C.

La hauteur des extensions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.



Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE :

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales (*article R.111.21 du code de l'urbanisme*)

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

VOLUMETRIE :

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 30° et 50°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis, en annexes ou en extensions.

MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :

- **pour les constructions neuves**

a) Façades et pignons .

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre

Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents (pierre de Caen, pierre de taille, moellons appareillés, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises bois naturel ou teintés à l'exception des couleurs vives) et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge : brique, bois, tuile,...

→ En règle générale, les enduits et les peintures de ravalement doivent être en harmonie avec l'environnement auxquels ils se rapportent : enduits teinté de beige ocré à grès gris pour les secteurs apparentés au bâti type Pays d'Auge et beige clair au beige ocré pour les secteurs apparentés au bâti type Plaine de Caen (Nord ouest de la commune). L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

b) Toiture et matériaux de couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat (tuiles plates naturelles ou vieillies, tuile plate sans gabarit, tuiles mécaniques, ardoise ou matériaux d'aspect et/ou de couleur similaires).

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contigües ou non à la construction principale) ou de vérandas
- les panneaux solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques (en matière non réfléchissante) et les vitrages (type velux). Pour les nouvelles constructions, les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et composés avec les baies de l'étage inférieur. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur).
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente
- Les toits terrasses végétalisés

En outre, lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement et qu'elle présente un matériau différent, alors les extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau

Pour l'aménagement des combles, les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer devront s'inspirer des lucarnes classiques de style augeron : lucarnes à capucine, lucarnes rampantes ou engagées en façade

Les équipements collectifs d'intérêt général pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.

- **pour les constructions existantes dans l'ensemble de la zone**

Les transformations des façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les hauteurs de percement, les modénatures et décors.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

CLOTURES :

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) pourront n'être composées que d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre), qu'une haie bocagère pourra doubler.

En outre, sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ;
- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;

VERANDAS :

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe.

La pente de couverture de cette extension pourra être abaissée jusqu'à 10% ou constituer un toit terrasse accessible ou non.

EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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 remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements...) protégées au titre de l'article L.123-1-7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Essences locales pouvant être utilisées (à titre indicatif)

Arbres grands et moyens		Arbustes	
Arbres fruitiers	Pommier, poirier, prunier, pêcher, cerisier…	*Arbustes à baies ou fruits*	Viorne, rosier, pyracanthes, nandinas, fusain, cléredendron, amélanchier, leycesteria formosa, framboisier, cassissier, groseiller
Arbres à feuillage persistant	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia…	*Arbustes pour haies*	Charmille, if, buis, houx, escallonias, saule tressé…
Arbres ornementaux	Bouleau, petit érable, érable du Japon, l'ailantus, paulownia, prunus, poirier d'ornement, peuplier, elaeagnus…	*Arbustes à floraison hivernale*	Mahonia charity, hamamelis, cornouiller mâle, bruyères…
Arbres à fleurs	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amélanchier	*Arbustes grimpants*	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, houblon grimpant, bignone, glycine
Grands arbres	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, robinier, frêne, érable		

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité [2] pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant la recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone, les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les haies bocagères protégées au titre de la loi Paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservées.

Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.

Les clôtures vertes sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale.

[2] *Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.*

Pour information :

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

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE 1AU

Extrait du Rapport de Présentation :

Les zones à urbaniser dites zones « 1AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

On distingue quatre secteurs 1AU situés en continuité des bourgs de Lieury, Berville, Le Billot et Saint Martin de Fresnay.

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- Les activités susceptibles de générer des bruits accentués et persistants pouvant nuire au voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles non liés à une activité existante,
- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes,
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage.

Sont de plus interdits :

- dans les zones « d'affleurement de nappe » (profondeur de la nappe comprise entre 0 et 2,50 mètres) : les nouvelles constructions sur sous-sols.

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone :

La zone pourra être ouverte à l'urbanisation sous réserve que l'opération d'aménagement porte sur l'ensemble du secteur.

Cette disposition ne s'applique pas à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective.

Pour les secteurs soumis aux risques « remontées de nappes phréatiques » (voir carte DIREN en annexes de la pièce n°1- Rapport de Présentation), pour lesquels le niveau de la nappe se situe entre 0 et 1 mètre et en l'absence d'un réseau d'assainissement des eaux usées :

- les nouvelles constructions et les changements de destination des bâtiments existants ne pourront être autorisés que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire procuit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).
Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi tour. Elles ne doivent pas desservir plus de cinq logements

Dans les opérations d'aménagement les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

Pour la desserte en voirie des zones 1AU, un seul accès sera autorisé.

Le bordure de route départementale (appartenant au réseau secondaire) les accès devront respecter un retrait minimum de 5 mètres à partir du bord de chaussée et les portails devront être situés à 4 mètres minimum de l'alignement du domaine public routier départemental.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation individuelle lorsqu'il existe

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

Dans l'ensemble de la zone 1AU, un système de noues paysagères ou tout autre dispositif pour une gestion alternative des eaux pluviales devra être mis en place.

Les lignes de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des voies.

Les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées :

- soit de limite à limite,
- soit sur une des deux limites séparatives latérales,
- soit à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives latérales.

De plus, les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, pourront être implantés en fond de jardin, à une distance des limites de propriété inférieure à 2 mètres.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de constructions ne peut pas excéder R+1+C.

Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 10% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE :

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales (*article R.111-21 du code de l'urbanisme*)

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

VOLUMETRIE :

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 30° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis, en annexes ou en extensions.

MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :

- **pour les constructions neuves**

a) Façades et pignons :

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre.

Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents (pierre de Caen, pierre de taille, moellons appareillés, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, bois naturel ou teinté à l'exception des couleurs vives) et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge : brique, bois, tuile,...

→ En règle générale, les enduits et les peintures de revêtement doivent être en harmonie avec l'environnement auxquels ils se rapportent : enduits teinté de beige ocré à grès gris pour les secteurs apparentés au bâti type Pays d'Auge et beige clair au beige ocré pour les secteurs apparentés au bâti type Plaine de Caen (Nord ouest de la commune). L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

b) Toiture et matériaux de couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat (tuiles plates naturelles ou vieilles, tuile plate sans gabarit, tuiles mécaniques, ardoise ou matériaux d'aspect et/ou de couleur similaires).

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contigües ou non à la construction principale) ou de vérandas
- les panneaux solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques (en matière non réfléchissante) et les vitrages (type vélux). Pour les nouvelles constructions, les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et composés avec les baies de l'étage inférieur. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur)
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.
- Les toits terrasses végétalisés

En outre, lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement, et qu'elle présente un matériau différent, alors les extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Pour l'aménagement des combles, les ouvertures sur le toit existantes ou à créer devront s'inspirer des lucarnes classiques de style augeron : lucarnes à capucine, lucarnes rampantes ou engagées en façade.

Les équipements collectifs d'intérêt général pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.

- **pour les constructions existantes dans l'ensemble de la zone**

Les transformations des façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les hauteurs de parcement, les modénatures et décors.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

CLOTURES :

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) pourront n'être composées que d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre) qu'une haie bocagère pourra doubler.

En outre, sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ,

- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit .

VERANDAS :

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe.

La pente de couverture de cette extension pourra être abaissée jusqu'à 10% ou constituer un toit terrasse accessible ou non.

EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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 remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements...) protégées au titre de l'article L 123-1-7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Essences locales pouvant être utilisées (à titre indicatif)

Arbres fruitiers	Pommier, poirier, prunier, pêcher, cerisier....	*Arbustes à baies ou fruits*	Viorne, rosier, pyracanthas nandines, fusain, rhododendron amélanchier, eycostera formosa., framboisier, cassissier, groseillier.
Arbres à feuillage persistant	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia...	*Arbustes pour haies*	Charmille, if, buis, troène, osseillonnis, saule tressé
Arbres ornementaux	Bouleau, petit érable érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus poirier d'ornement pleureur, elaeagnus. .	*Arbustes à floraison hivernale*	Mahonia charity, lamiers, corbeille mâle bruyères
Arbres à fleurs	Merlier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amelanchier	*Arbustes grimpants*	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
Grands arbres	Chêne hêtre, marronnier, tilleuls platanes, noyer, frêne, érable.		

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité [1] pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures)

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone 1AU :

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

Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Sur l'ensemble de la zone 1AU :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les haies bocagères protégées au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservées

Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.

Les aires de stationnement devront s'intégrer à leur environnement

[1] *Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural*

Toute limite de propriété séparant la propriété avec une parcelle non destinée à la construction sera plantée d'une haie bocagère ou d'essence locale.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les noues pourront être comprises dans les espaces verts.

Les espaces réservées aux circulations douces seront securisées et notamment isolés des voies ouvertes aux véhicules au moyen de plantations d'essences locales.

POUR INFORMATION :

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

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE 2AU

ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2AU 2

ARTICLE 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone,
- L'aménagement et l'extension des bâtiments et établissements existants, ainsi que leurs annexes,
- La reconstruction des constructions existantes après sinistre.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE A

Extrait du Rapport de Présentation :

Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article A-2.

Dans la zone inondable repérée au document graphique et intégrée en annexe dans le PLU selon la légende, sont interdits : les sous-sols, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.

Dans les secteurs de prédisposition très forte soumis au risque de glissement de terrain (selon la cartographie annexée dans les annexes documentaires), les nouvelles constructions sont interdites y compris les équipements d'intérêt général ou collectif.

Dans les secteurs soumis au risque de chutes de blocs (et selon la cartographie annexée dans les annexes documentaires), toute nouvelle construction est interdite à 100 mètres en amont et en aval des zones prédisposées.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A:

Les constructions, équipements et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles[4],
- aux services publics d'intérêt général ou collectif

Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments à usage agricole d'une autre exploitation agricole et à la condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente :

- est strictement indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,
- est justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole,

L'extension des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les extensions des habitations des tiers (non exploitants) devront se situer à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole.

Les annexes aux bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles seront autorisées dans la limite d'une emprise au sol de 60 m² chacune. Pour celles relevant d'habitation de tiers (non exploitants), elles devront être situées à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole.

Le changement de destination de bâtiments repérés au règlement graphique sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou paysagère du site. Les autorisations d'urbanisme nécessaires à ces changements de destination seront soumises à un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

[4] *Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.*

Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.

De plus, dans le secteur Aep, sont autorisées les constructions en lien avec l'exploitation agricole, les activités pédagogiques et d'enseignement (lycée agricole) et les activités de réception, séminaires.

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, sont autorisées sous conditions :
- les travaux d'infrastructures et ouvrages techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et à condition qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative,
- l'agrandissement de constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau.
- les annexes à l'habitation à condition que l'emprise au sol n'excède pas 20 m² et que les équipements et matériels sensibles à l'eau soient situés au-dessus des PHEC (plus hautes eaux connues),
- la création et l'agrandissement des bâtiments d'activités ou de stockage à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et que les produits polluants et les équipements sensibles soient situés au-dessus des PHEC

Pour les secteurs soumis aux risques « remontées de nappes phréatiques » (voir carte DIREN en annexes de la pièce n°1 « Rapport de Présentation), pour lesquels le niveau de la nappe se situe entre 0 et 1 mètre et en l'absence d'un réseau d'assainissement des eaux usées :

- les nouvelles constructions et les changements de destination des bâtiments existants ne pourront être autorisés que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions, ainsi que leurs annexes, sont implantées

- à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation

Ces dispositions ne s'appliquent pas à :

- à l'extension mesurée de constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif.

Dans tous les cas les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entrainer de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, seront implantées :

soit en limite séparative

- soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.

Les constructions à usage d'activité agricole seront implantées selon un retrait au moins égal à 20 mètres de ces limites

Néanmoins pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions sous réserve qu'elles n'altèrent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Dans le cas d'une haie naturelle existante en limite séparative de propriété les constructions et installations pourront être implantées au pied du talus.

Le permis de construire pourra être refusé si l'implantation de la construction supprime des haies existantes, classées au titre du L.123.1.7 du CU et repérées au document graphique, sans projet de restitution d'un paysage bocager.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes aux bâtiments d'habitations devront être implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir du bâtiment d'habitation principal.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des bâtiments d'habitation admises à compter de l'approbation du présent règlement modifié ne devront pas dépasser :

- pour les habitations dont l'emprise au sol initiale à l'approbation du présent règlement modifié est inférieure à 200m² :
  un total de 60m² d'emprise au sol supplémentaire,
- pour les habitations dont l'emprise au sol initiale à l'approbation du présent règlement modifié est égale ou supérieure à 200m² :
  un total de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise initiale du bâtiment.

Les annexes aux habitations ne devront pas dépasser une emprise au sol de 50m² chacune à compter de l'approbation du présent règlement

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs extensions ne dépassera pas R+1+C

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne pourra excéder 5 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Il n'est pas fixé de hauteur pour toute autre construction.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE :

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales (*article R.111-21 du code de l'urbanisme*)

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

VOLUMETRIE :

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 30° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis, en annexes ou en extensions.

MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :

1. *Pour les constructions à usage d'habitation*

a) Façades et pignons :

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre.

Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents (pierre de Caen, pierre de taille, moellons appareillés, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, bois naturel ou teinté (à l'exception de couleurs

vives) et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge : brique, bois, tuile, .

→ En règle générale les enduits et les peintures de ravalement doivent être en harmonie avec l'environnement auxquels ils se rapportent : enduits teinté de beige ocré à grès gris pour les secteurs apparentés au bâti type Pays d'Auge et beige clair au beige ocré pour les secteurs apparentés au bâti type Plaine de Caen (Nord Ouest de la commune). L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

b) Toiture et matériaux de couverture :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat (tuiles plates naturelles ou vieillies, tuile plate sans galbant, tuiles mécaniques, ardoise ou matériaux d'aspect et/ou de couleur similaires).

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas.
- les panneaux solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques (en matière non réfléchissante) et les vitrages (type vélux). Pour les nouvelles constructions, les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et composés avec les baies de l'étage inférieur. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur).

  des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.
- les toits terrasses végétalisés.

En outre, lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement, et qu'elle présente un matériau différent, alors les extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Pour l'aménagement des combles, les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer devront s'inspirer des lucarnes classiques de style augeron : lucarnes à capucine, lucarnes rampantes ou engagées en façade.

Les équipements collectifs d'intérêt général pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.

2 Pour les constructions existantes :

Les transformations des façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines du secteur concerné, en particulier les hauteurs de percement, les modénatures et décors.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

3 *Pour les constructions à usage agricole*

Les constructions présenteront une unité architecturale et de volume ainsi qu'une unité de matériaux et de teinte de façon à limiter leur impact dans le paysage.

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. La recherche d'un camaïeu de teintes neutres ou mêlées de gris sera privilégiée. L'emploi du bois est également recommandé.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux tels que briques creuses ou aggloméré de ciment est interdit.

Les couvertures privilégieront l'emploi de teintes gris foncé.
La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée (mise en place de panneaux solaires et de cellules photovoltaïques).

[illegible]

CLOTURES :

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

En outre, sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ;

- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit.

EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES :

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE :

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

Les plantations existantes remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements ...) protégées au titre de l'article L.123-1-7° du C.U. et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La protection du patrimoine bâti (recensé par une étude ...) pour un motif d'ordre architectural ou patrimonial implique nécessairement la conservation et la restauration de ces derniers et l'interdiction de les démolir en totalité ou en partie.

Essences locales pouvant être utilisées (à titre indicatif)

Arbres fruitiers	Pommier, poirier, prunier, pêcher, cerisier ...	*Arbustes à baies ou fruits*	Viorne, rosier, aubépine, nanons, fusain, cléredendron, amélanchier, keyserieria formosa, framboisier, cassissier, groseillier.
Arbres à feuillage persistant	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia ...	*Arbustes pour haies*	Charmille, if, buis, houx, escallonias, sauge cressé
Arbres ornementaux	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parrotia, prunus, poirier d'ornement pleureur, eleagnus	*Arbustes à floraison hivernale*	Viburnum, daphné, hamamelis, cornouiller mâle, bruyères ...
Arbres à fleurs	Pommier, poirier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amelanchier	*Arbustes grimpants*	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine ...
Grands arbres	Chêne, hêtre, marronnier, tilleul, platanes, rodendron, frêne, érable ...		

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité [5] pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les aires de stockages extérieurs et les aires de stationnement de camions, véhicules utilitaires et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions. Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.

La création, l'extension ou l'installation de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des plantations d'essences régionales.

Les haies bocagères protegées au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservées.
Les éléments naturels existants (fossés, talus) doivent être conservés ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur marchande, écologique et paysagère.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

[5] *Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels la conception est de nature à mettre en valeur et à justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.*

ZONE N

Extrait du Rapport de Présentation :

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue 5 sous-secteurs :

- le secteur N : zone naturelle à protéger du fait de son caractère d'espace naturel,
- le secteur Ne : zone naturelle destinée à l'activité du Centre Equestre,
- le secteur Nh : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée où les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement.
- le secteur Nha : secteur relatif à la mise en valeur du château de Garnetot,
- le secteur Nl : secteur naturel de loisir destiné au périmètre de vol à voile.

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article N2 et ceux de nature à porter atteinte aux caractéristiques de la zone.

Dans les secteurs de prédisposition très forte soumis au risque de glissement de terrain (selon la cartographie annexée dans les annexes documentaires), les nouvelles constructions sont interdites y compris les équipements d'intérêt général ou collectif.

Dans les secteurs soumis au risque de chutes de blocs (et selon la cartographie annexée dans les annexes documentaires), toute nouvelle construction est interdite à 100 mètres en amont et en aval des zones prédisposées.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Afin de pérenniser le caractère naturel de la zone, seules sont admises pour l'ensemble de la zone N et ses secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions et installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées et pluviales,
- ✓ Les occupations et utilisations du sol liées aux activités de tourisme et d'accueil en milieu rural (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, ...),
- ✓ Le changement de destination, la restauration des constructions repérées au règlement graphique sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou paysagère du site. Les autorisations d'urbanisme nécessaires à ces changements de destination seront soumises à un avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- ✓ Les extensions des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ✓ Les équipements collectifs dès lors que toute disposition est prévue pour optimiser leur insertion,
- ✓ les exhaussements et affouillement de sol directement liés aux travaux des constructions autorisées,
- ✓ Les annexes aux bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles seront autorisées dans la limite d'une emprise au sol de 60 m² chacune.
- ✓ Le stationnement des caravanes se trouvant dans les bâtiments, remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de son utilisateur et dans la limite d'une caravane par terrain.

De plus, du fait des risques d'infiltration d'eaux dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales, les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.
Cependant, dans les secteurs de prédisposition très forte (zones cartographiées par la DREAL- annexes documentaires), toute nouvelle construction est interdite.

Sont en outre admis :

1- En secteur Nh sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les nouvelles constructions à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.

Cependant, dans les secteurs de prédisposition très forte liés au risque de glissement de terrain (zones cartographiées par la DREAL- annexes documentaires), toute nouvelle construction est interdite

2- En secteur Nha, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les nouvelles constructions, les extensions et réhabilitations nécessaires aux activités d'accueil et de logements de personnes.

3- En secteur Nl, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les équipements et installations légères accompagnant des aménagements de plein air à vocation de loisirs, de sport ou de détente ainsi que les aires de stationnement (dans la limite de 10 places).

Dans les zones inondables, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les aménagements légers et installations nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public dès lors que leur impact sur les zones inondable est maîtrisé.
- tous travaux ou ouvrages ou installations visant à réduire le risque d'inondation s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs.

Pour les secteurs soumis aux risques « remontées de nappes phréatiques » (voir carte DIREN en annexes de la pièce n°1- Rapport de Présentation), pour lesquels le niveau de la nappe se situe entre 0 et 1 mètre et en l'absence d'un réseau d'assainissement des eaux usées :

les nouvelles constructions et les changements de destination des bâtiments existants ne pourront être autorisés que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil)

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement eaux usées

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions, ainsi que leurs annexes, seront implantées :

- soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des voies.

Peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique
- Les extensions, aménagements de bâtiments existants (réalisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions).
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...)

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions, leurs annexes ainsi que les installations seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.

Peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique :
- Les extensions, aménagements de bâtiments existants (réalisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions),
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées ...).

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes aux bâtiments d'habitations devront être implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir du bâtiment d'habitation principal.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour l'ensemble de la zone N, hormis en secteur Nh :

Les extensions des bâtiments d'habitation admises à compter de l'approbation du présent règlement modifié ne devront pas dépasser :

- pour les habitations dont l'emprise au sol initiale à l'approbation du présent règlement modifié est inférieure à 200m² :
  un total de 60m² d'emprise au sol supplémentaire,
- pour les habitations dont l'emprise au sol initiale à l'approbation du présent règlement modifié est égale ou supérieure à 200m² :
  un total de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise initiale du bâtiment

Les annexes aux habitations ne devront pas dépasser une emprise au sol de 60m² chacune à compter de l'approbation du présent règlement

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25 % de la surface du terrain

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

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, ainsi que leurs extensions, ne devra pas excéder R+1+C.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs pignons, etc.

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne pourra excéder 5 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les dispositions de cet article ne sont pas 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 EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE :

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales (*article R.111-21 du code de l'urbanisme*)

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

VOLUMETRIE :

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 30° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appents, en annexes ou en extensions.

MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :

- **pour les constructions neuves**

a) Façades et pignons :

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre.

Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents (pierre de Caen, pierre de taille, moellons appareillés, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, bois naturel ou teinté à l'exception des couleurs vives) et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge : brique, bois, tuile, ...

→ En règle générale, les enduits et les peintures de ravalement doivent être en harmonie avec l'environnement auxquels ils se rapportent : enduits teinté de beige ocré à grès gris pour les secteurs apparentés au bâti type Pays d'Auge et beige clair au beige ocré pour les secteurs apparentés au bâti type Plaine de Caen (Nord ouest de la commune). L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Les abris à animaux autorisés privilégieront l'emploi du bois.

b) Toiture et matériaux de couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat (tuiles plates naturelles ou vieillies, tuile plate sans gabarit, tuiles mécaniques, ardoise ou matériaux d'aspect et/ou de couleur similaires).

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas
- les panneaux solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques (en matière non réfléchissante) et les vitrages (type fenêtre de toit). Pour les nouvelles constructions, les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et composés avec les baies de l'étage inférieur. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur)
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente

- Les toits terrasses végétalisés

En outre, lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement, et qu'elle présente un matériau différent, alors les extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Pour l'aménagement des combles, les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer devront s'inspirer des lucarnes classiques de style augeron : lucarnes à capucine, lucarnes rampantes ou engagées en façade.

Pour les abris à animaux autorisés, les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

Les équipements collectifs d'intérêt général pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.

- **pour les constructions existantes dans l'ensemble de la zone**

Les transformations des façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les hauteurs de percement, les modénatures et décors.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

[illegible]

CLOTURES :

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés. En cas de restauration, ils devront présenter un aspect en harmonie avec l'existant. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) pourront n'être composées que d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre), qu'une haie bocagère pourra doubler.

En outre, sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, à l'exception des soubassements ;

- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit.

EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES :

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE :

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

Les plantations existantes remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements ...) protégées au titre de l'article L.123-1-7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La protection du patrimoine bâti (recensé par une étoile) pour un motif d'ordre architectural ou patrimonial implique nécessairement la conservation et la restauration de ces derniers et l'interdiction de les démolir, en totalité ou en partie.

Essences locales pouvant être plantées (à titre indicatif)

Arbres		Arbustes	
Arbres fruitiers	Pommier, poirier, prunier, pêcher, cerisier ..	*Arbustes à baies ou fruits*	Viorne, rosier, pyracanthas, nandinas, fusain, cléodendrum, amélanchier, cytise, forsythia, framboisier, cassissier, groseillier.
Arbres à feuillage persistant	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia...	*Arbustes pour haies*	Charmille, if, buis, houx, escallonia, seule tressé...
Arbres ornementaux	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, poirier d'ornement pleureur, elaeagnus ..	*Arbustes à floraison hivernale*	Mahonia, cherry, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères
Arbres à fleurs	Poirier, pommier, sorbier, robinier, bréne à fleurs, savonnier, albizia, amelanchier	*Arbustes grimpants*	Lierre, chèvrefeuille d'érratie, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
Grands arbres	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rodendron, frêne, érable		

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité [5] pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvre sur la voie publique.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies de conifères et autres feuillus à feuille persistantes sont interdits. Seuls sont autorisés les thuyas servant à masquer des aires de stockage.

Les haies bocagères protégées au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservées.

Les abris à animaux autorisés pourront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haies bocagères).

Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés et entretenus, y compris les plantations qui les composent. En cas d'élargissement d'une voie, ils seront reconstitués au nouvel alignement.

[5] *Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le constructeur est en mesure de montrer et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.*

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

DEPARTEMENT DU CALVADOS

Commune de L'Oudon






Plan Local d'Urbanisme

❸ Règlement

APPROBATION	
MODIFICATION DU P.L.U.	VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 19 JUILLET 2016

planis
AMÉNAGEMENT · URBANISME · ENVIRONNEMENT

PARC CITIS
4,avenue Tsukuba
14 200 HEROUVILLE SAINT CLAIR
Tel 02 31 53 74 54

SOMMAIRE

Dispositions générales 3
Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme 4
Lexique des termes employés 4

Dispositions applicables aux différentes zones 6
ZONE U 7
ZONE 1AU 15
ZONE 2AU 22
ZONE A 24
ZONE N 31

DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de L'Oudon.

Lexique des termes employés

Abri de jardin :

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Affouillement et exhaussement de sol :

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (exemple : bassin, étang)

Alignement :

au sens du présent règlement désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé
- la limite d'emprise d'une voie privée

Modalité de calcul des reculs :

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

Aménagement léger :

Aménagements permettant un retour du site à l'état naturel (cheminements_piétonniers, mobilier d'accueil du public, …)

Annexe :

Bâtiment accolé ou séparé d'un bâtiment principal ayant une fonction de service (ex. garage)

Constructions annexes :

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers…

Densité (au sens de la loi Macron) :

La densité des constructions est déterminée par le cumul des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantations définies dans le règlement.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espace libre :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager et conçu en utilisant des essences locales.

Espace vert :

Espace à dominante végétale indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine.

Extension :

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Faîtage :

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit

Hauteur maximale :

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et de sa projection verticale sur le sol naturel, ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Installation classée (soumise à déclaration et autorisation) :

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les exploitations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées

Parcelle (syn.terrain) :

Unité cadastrale formée par un terrain délimité

Toit terrasse :

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toit terrasses dans l'application du présent règlement

Unité foncière :

Est considéré comme unité foncière, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voies et emprises publiques :

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux-roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

ZONE U

Extrait du Rapport de Présentation :

La zone U correspond aux secteurs urbanisés.

On distingue trois sous-secteurs :

- Le secteur Ue relatif à la zone d'activité artisanale sur Saint Martin de Fresnay,
- le secteur Ul relatif au secteur de la salle des fêtes de L'Oudon.
- le secteur Ut relatif au secteur à vocation touristique et de loisirs à Berville.

ARTICLE U 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone :

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules non soumis à autorisation et les dépôts de ferrailles,
- Les constructions à usage agricole,
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes

Sont interdits :

- dans les secteurs situés en zone inondable : les sous-sols pour les constructions nouvelles et les extensions

Sont de plus interdits :

- dans les zones « d'affleurement de nappe » (profondeur de la nappe comprise entre 0 et 2,50 mètres) : les nouvelles constructions sur sous-sols.

ARTICLE U 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les extensions des ateliers d'artisans ou de commerces sont autorisées à condition qu'elles ne provoquent pas d'augmentation de nuisances et qu'elles soient compatibles avec une zone d'habitat.

Les constructions sur sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'instabilité du sol.

En secteur Ue, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages, et travaux liés et nécessaires aux activités artisanales existantes et futures (dépôts, garage, …)

En secteur Ul, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- -les constructions, ouvrages, installations, travaux liés et nécessaires aux équipements d'intérêts collectifs et services publics, ainsi que les constructions légères en lien avec les activités touristiques et de loisir.

En secteur Ut, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- -les constructions, ouvrages, et travaux liés et nécessaires à l'activité touristique et de loisirs du site « La Ferme de l'Oudon ».

Pour les secteurs soumis aux risques « remontées de nappes phréatiques » (voir carte DIREN en annexes de la pièce n°1- Rapport de Présentation), pour lesquels le niveau de la nappe se situe entre 0 et 1 mètre et en l'absence d'un réseau d'assainissement des eaux usées :

- les nouvelles constructions et les changements de destination des bâtiments existants ne pourront être autorisés que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible.

ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

En bordure de route départementale (appartenant au réseau secondaire), les accès devront respecter un retrait minimum de 5 mètres à partir du bord de chaussée et les portails devront être situés à 4 mètres minimum de l'alignement du domaine public routier départemental.

→ Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Le branchement est obligatoire sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif. Les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

L'infiltration sur place sera privilégiée.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

Les lignes de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à l'alignement de fait[1] lorsqu'il existe,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des voies.

Toutefois, une implantation différente est admise dès lors qu'un élément architectural tel qu'une clôture pleine ou comprenant un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,80 mètres assure une continuité visuelle d'un front bâti à l'alignement.

Des implantations différentes seront admises pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celle-ci.

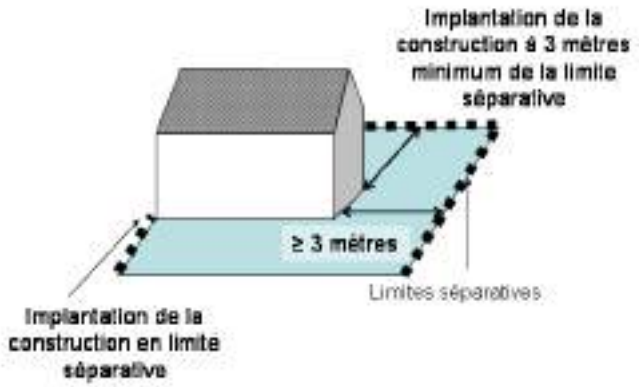
Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées :

- de limite à limite,
- soit sur une des deux limites séparatives latérales,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives latérales



[1] *« L'alignement de fait » est le retrait prépondérant constaté de l'implantation des façades sur rue par rapport à la voie.*

Pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attentent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

De plus, les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, pourront être implantés en fond de jardin, à une distance des limites de propriété inférieure à 2 mètres.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

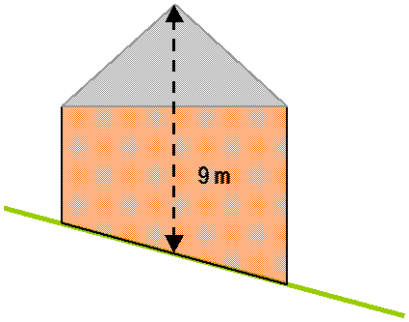
Non réglementé.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de constructions ne peut pas excéder R+1+C.

La hauteur des extensions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci.



Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE :

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales (*article R.111.21 du code de l'urbanisme*)

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

VOLUMETRIE :

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 30° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis, en annexes ou en extensions.

MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :

- **pour les constructions neuves**

a) Façades et pignons :

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre.

Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents (pierre de Caen, pierre de taille, mœllons appareillés, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, bois naturel ou teintés à l'exception des couleurs vives) et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge : brique, bois, tuile,…

→ En règle générale, les enduits et les peintures de ravalement doivent être en harmonie avec l'environnement auxquels ils se rapportent : enduits teinté de beige ocré à grès gris pour les secteurs apparentés au bâti type Pays d'Auge et beige clair au beige ocré pour les secteurs apparentés au bâti type Plaine de Caen (Nord ouest de la commune). L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

b) Toiture et matériaux de couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat (tuiles plates naturelles ou vieillies, tuile plate sans gabarit, tuiles mécaniques, ardoise ou matériaux d'aspect et/ou de couleur similaires).

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas
- les panneaux solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques (en matière non réfléchissante) et les vitrages (type vélux). Pour les nouvelles constructions, les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et composés avec les baies de l'étage inférieur. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur).
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.
- Les toits terrasses végétalisés

En outre, lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement, et qu'elle présente un matériau différent, alors les extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Pour l'aménagement des combles, les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer devront s'inspirer des lucarnes classiques de style augeron : lucarnes à capucine, lucarnes rampantes ou engagées en façade.

Les équipements collectifs d'intérêt général pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.

- **pour les constructions existantes dans l'ensemble de la zone**

Les transformations des façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les hauteurs de percement, les modénatures et décors.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

CLOTURES :

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) pourront n'être composées que d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre), qu'une haie bocagère pourra doubler.

En outre, sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ;

- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;

VERANDAS :

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe.

La pente de couverture de cette extension pourra être abaissée jusqu'à 10% ou constituer un toit terrasse accessible ou non.

EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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 remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements…) protégées au titre de l'article L.123-1-7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Essences locales pouvant être utilisées (à titre indicatif)

arbres		arbustes	
Arbres fruitiers	Pommier, poirier, prunier, pêcher, cerisier….	*Arbustes à baies ou fruits*	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérodendron, amélanchier, leycestera formosa., framboisier, cassissier, groseillier.
Arbres à feuillage persistant	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia…	*Arbustes pour haies*	Charmille, if, buis, houx, escallonias, saule tressé…
Arbres ornementaux	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, poirier d'ornement pleureur, elaeagnus…	*Arbustes à floraison hivernale*	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
Arbres à fleurs	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amelanchier	*Arbustes grimpants*	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
Grands arbres	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rodendron, frêne, érable…		

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité [2] pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone, les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les haies bocagères protégées au titre de la loi Paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservées.

Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.

Les clôtures vertes sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essence locale.

[2] Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Pour information :

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

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ZONE 1AU

Extrait du Rapport de Présentation :

Les zones à urbaniser dites zones « 1AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

On distingue quatre secteurs 1AU situés en continuité des bourgs de Lieury, Berville, Le Billot et Saint Martin de Fresnay.

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- Les activités susceptibles de générer des bruits accentués et persistants pouvant nuire au voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres et qui seraient de nature à modifier le niveau du sol naturel
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et les dépôts de ferrailles non liés à une activité existante,
- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes,
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage.

Sont de plus interdits :

- dans les zones « d'affleurement de nappe » (profondeur de la nappe comprise entre 0 et 2,50 mètres) : les nouvelles constructions sur sous-sols.

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone :

La zone pourra être ouverte à l'urbanisation sous réserve que l'opération d'aménagement porte sur l'ensemble du secteur.

Cette disposition ne s'applique pas à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective.

Pour les secteurs soumis aux risques « remontées de nappes phréatiques » (voir carte DIREN en annexes de la pièce n°1- Rapport de Présentation), pour lesquels le niveau de la nappe se situe entre 0 et 1 mètre et en l'absence d'un réseau d'assainissement des eaux usées :

- les nouvelles constructions et les changements de destination des bâtiments existants ne pourront être autorisés que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).
Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. Elles ne doivent pas desservir plus de cinq logements.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

Pour la desserte en voirie des zones 1AU, un seul accès sera autorisé.

En bordure de route départementale (appartenant au réseau secondaire), les accès devront respecter un retrait minimum de 5 mètres à partir du bord de chaussée et les portails devront être situés à 4 mètres minimum de l'alignement du domaine public routier départemental.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation individuelle lorsqu'il existe.

En l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

Dans l'ensemble de la zone 1AU, un système de noues paysagères ou tout autre dispositif pour une gestion alternative des eaux pluviales devra être mis en place.

Les lignes de distributions d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des voies.

Les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées :

- soit de limite à limite,
- soit sur une des deux limites séparatives latérales,
- soit à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives latérales.

De plus, les abris de jardins d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, pourront être implantés en fond de jardin, à une distance des limites de propriété inférieure à 2 mètres.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de constructions ne peut pas excéder R+1+C.

Un dépassement de ce plafond est autorisé sur une superficie ne dépassant pas 10% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE :

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales (*article R.111.21 du code de l'urbanisme*)

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

VOLUMETRIE :

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 30° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis, en annexes ou en extensions.

MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :

- **pour les constructions neuves**

a) Façades et pignons :

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre.

Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents (pierre de Caen, pierre de taille, mœllons appareillés, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, bois naturel ou teinté à l'exception des couleurs vives) et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge : brique, bois, tuile,…

→ En règle générale, les enduits et les peintures de ravalement doivent être en harmonie avec l'environnement auxquels ils se rapportent : enduits teinté de beige ocré à grès gris pour les secteurs apparentés au bâti type Pays d'Auge et beige clair au beige ocré pour les secteurs apparentés au bâti type Plaine de Caen (Nord ouest de la commune). L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

b) Toiture et matériaux de couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat (tuiles plates naturelles ou vieillies, tuile plate sans gabarit, tuiles mécaniques, ardoise ou matériaux d'aspect et/ou de couleur similaires).

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas
- les panneaux solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques (en matière non réfléchissante) et les vitrages (type vélux). Pour les nouvelles constructions, les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et composés avec les baies de l'étage inférieur. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur).
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.
- Les toits terrasses végétalisés

En outre, lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement, et qu'elle présente un matériau différent, alors les extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Pour l'aménagement des combles, les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer devront s'inspirer des lucarnes classiques de style augeron : lucarnes à capucine, lucarnes rampantes ou engagées en façade.

Les équipements collectifs d'intérêt général pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.

- **pour les constructions existantes dans l'ensemble de la zone**

Les transformations des façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les hauteurs de percement, les modénatures et décors.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

CLOTURES :

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) pourront n'être composées que d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre), qu'une haie bocagère pourra doubler.

En outre, sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ;

- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;

VERANDAS :

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe.

La pente de couverture de cette extension pourra être abaissée jusqu'à 10% ou constituer un toit terrasse accessible ou non.

EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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 remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements…) protégées au titre de l'article L.123-1-7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

Essences locales pouvant être utilisées (à titre indicatif)

arbres		arbustes	
Arbres fruitiers	Pommier, poirier, prunier, pêcher, cerisier….	*Arbustes à baies ou fruits*	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérodendron, amélanchier, leycestera formosa., framboisier, cassissier, groseillier.
Arbres à feuillage persistant	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia…	*Arbustes pour haies*	Charmille, if, buis, houx, escallonias, saule tressé…
Arbres ornementaux	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, poirier d'ornement pleureur, elaeagnus…	*Arbustes à floraison hivernale*	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
Arbres à fleurs	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amelanchier	*Arbustes grimpants*	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
Grands arbres	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rodendron, frêne, érable…		

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité [3] pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone 1AU :

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

Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Sur l'ensemble de la zone 1AU :

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les haies bocagères protégées au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservées.

Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement.

[3] Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

Toute limite de propriété séparant la propriété avec une parcelle non destinée à la construction sera plantée d'une haie bocagère ou d'essence locale.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les noues pourront être comprises dans les espaces verts.

Les espaces réservées aux circulations douces seront sécurisées et notamment isolés des voies ouvertes aux véhicules au moyen de plantations d'essences locales.

POUR INFORMATION :

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

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ZONE 2AU

ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone,
- L'aménagement et l'extension des bâtiments et établissements existants, ainsi que leurs annexes,
- La reconstruction des constructions existantes après sinistre.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE A

Extrait du Rapport de Présentation :

Les zones agricoles recouvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article A-2.

Dans la zone inondable repérée au document graphique et intégrée en annexe dans le PLU selon la légende, sont interdits : les sous-sols, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.

Dans les secteurs de prédisposition très forte soumis au risque de glissement de terrain (selon la cartographie annexée dans les annexes documentaires), les nouvelles constructions sont interdites y compris les équipements d'intérêt général ou collectif.

Dans les secteurs soumis au risque de chutes de blocs (et selon la cartographie annexée dans les annexes documentaires), toute nouvelle construction est interdite à 100 mètres en amont et en aval des zones prédisposées.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A:

Les constructions, équipements et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- aux exploitations agricoles ou considérées comme le prolongement de l'activité des exploitants agricoles[4],
- aux services publics d'intérêt général ou collectif

Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 mètres de bâtiments à usage agricole d'une autre exploitation agricole et à la condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente :

- est strictement indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,
- est justifiée par la nature et l'importance de l'exploitation agricole,

L'extension des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les extensions des habitations des tiers (non exploitants) devront se situer à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole.

Les annexes aux bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles seront autorisées dans la limite d'une emprise au sol de 60 m² chacune. Pour celles relevant d'habitation de tiers (non exploitants), elles devront être situées à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole.

Le changement de destination de bâtiments repérés au règlement graphique sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou paysagère du site. Les autorisations d'urbanisme nécessaires à ces changements de destination seront soumises à un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

[4] *Sont considérées comme le prolongement de l'activité agricole toutes les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.*

Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.

De plus, dans le secteur Aep, sont autorisées les constructions en lien avec l'exploitation agricole, les activités pédagogiques et d'enseignement (lycée agricole) et les activités de réception, séminaires.

Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende, sont autorisées sous conditions :
- les travaux d'infrastructures et ouvrages techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et à condition qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative,
- l'agrandissement de constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau,
- les annexes à l'habitation à condition que l'emprise au sol n'excède pas 20 m² et que les équipements et matériels sensibles à l'eau soient situés au-dessus des PHEC (plus hautes eaux connues),
- la création et l'agrandissement des bâtiments d'activités ou de stockage, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et que les produits polluants et les équipements sensibles soient situés au-dessus des PHEC.

Pour les secteurs soumis aux risques « remontées de nappes phréatiques » (voir carte DIREN en annexes de la pièce n°1- Rapport de Présentation), pour lesquels le niveau de la nappe se situe entre 0 et 1 mètre et en l'absence d'un réseau d'assainissement des eaux usées :

- les nouvelles constructions et les changements de destination des bâtiments existants ne pourront être autorisés que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la résorption des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions, ainsi que leurs annexes, sont implantées :

- à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation

Ces dispositions ne s'appliquent pas à :

- à l'extension mesurée de constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.

Les constructions à usage d'activité agricole seront implantées selon un retrait au moins égal à 20 mètres de ces limites

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attentent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Dans le cas d'une haie naturelle existante en limite séparative de propriété, les constructions et installations pourront être implantées au pied du talus.

Le permis de construire pourra être refusé si l'implantation de la construction supprime des haies existantes, classées au titre du L.123.1.7 du CU et repérées au document graphique, sans projet de restitution d'un paysage bocager.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes aux bâtiments d'habitations devront être implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir du bâtiment d'habitation principal.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des bâtiments d'habitation admises à compter de l'approbation du présent règlement modifié ne devront pas dépasser :

- pour les habitations dont l'emprise au sol initiale à l'approbation du présent règlement modifié est inférieure à 200m² :
  un total de 60m² d'emprise au sol supplémentaire,
- pour les habitations dont l'emprise au sol initiale à l'approbation du présent règlement modifié est égale ou supérieure à 200m² :
  un total de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise initiale du bâtiment.

Les annexes aux habitations ne devront pas dépasser une emprise au sol de 60m² chacune à compter de l'approbation du présent règlement.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs extensions, ne dépassera pas R+1+C.

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne pourra excéder 5 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Il n'est pas fixé de hauteur pour toute autre construction.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE :

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales (*article R.111.21 du code de l'urbanisme*)

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

VOLUMETRIE :

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 30° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis, en annexes ou en extensions.

MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :

1- Pour les constructions à usage d'habitation

a) Façades et pignons :

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre.

Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents (pierre de Caen, pierre de taille, mœllons appareillés, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, bois naturel ou teinté (à l'exception de couleurs

vives) et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge : brique, bois, tuile,…

➔ En règle générale, les enduits et les peintures de ravalement doivent être en harmonie avec l'environnement auxquels ils se rapportent : enduits teinté de beige ocré à grès gris pour les secteurs apparentés au bâti type Pays d'Auge et beige clair au beige ocré pour les secteurs apparentés au bâti type Plaine de Caen (Nord Ouest de la commune). L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

b) Toiture et matériaux de couverture :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat (tuiles plates naturelles ou vieillies, tuile plate sans gabarit, tuiles mécaniques, ardoise ou matériaux d'aspect et/ou de couleur similaires).

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas
- les panneaux solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques (en matière non réfléchissante) et les vitrages (type vélux). Pour les nouvelles constructions, les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et composés avec les baies de l'étage inférieur. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur).
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente
- les toits terrasses végétalisés.

En outre, lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement, et qu'elle présente un matériau différent, alors les extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Pour l'aménagement des combles, les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer devront s'inspirer des lucarnes classiques de style augeron : lucarnes à capucine, lucarnes rampantes ou engagées en façade.

Les équipements collectifs d'intérêt général pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.

2 Pour les constructions existantes :

Les transformations des façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines du secteur concerné, en particulier les hauteurs de percement, les modénatures et décors.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

3 **Pour les constructions *à usage agricole***

Les constructions présenteront une unité architecturale et de volume ainsi qu'une unité de matériaux et de teinte de façon à limiter leur impact dans le paysage.

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. La recherche d'un camaïeu de teintes neutres ou mêlées de gris sera privilégiée. L'emploi du bois est également recommandé.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux tels que briques creuses ou aggloméré de ciment est interdit.

Les couvertures privilégieront l'emploi de teintes gris foncé.
La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée (mise en place de panneaux solaires et de cellules photovoltaïques).

CLOTURES :

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

En outre, sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés ;

- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit.

EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES :

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE :

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

Les plantations existantes remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements…) protégées au titre de l'article L.123-1-7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

La protection du patrimoine bâti (recensé par une étoile *) pour un motif d'ordre architectural ou patrimonial implique nécessairement la conservation et la restauration de ces derniers et l'interdiction de les démolir, en totalité ou en partie.

Essences locales pouvant être utilisées (à titre indicatif)

arbres		arbustes	
Arbres fruitiers	Pommier, poirier, prunier, pêcher, cerisier….	*Arbustes à baies ou fruits*	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérodendron, amélanchier, leycestera formosa., framboisier, cassissier, groseillier.
Arbres à feuillage persistant	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia…	*Arbustes pour haies*	Charmille, if, buis, houx, escallonias, saule tressé…
Arbres ornementaux	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, poirier d'ornement pleureur, elaeagnus…	*Arbustes à floraison hivernale*	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
Arbres à fleurs	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amelanchier	*Arbustes grimpants*	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
Grands arbres	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rodendron, frêne, érable…		

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité [5] pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les aires de stockages extérieurs et les aires de stationnement de camions, véhicules utilitaires et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions. Les espaces libres, et en particulier les marges de recul en bordure de voie, doivent être plantés et traités en espaces verts.

La création, l'extension ou l'installation de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des plantations d'essences régionales.

Les haies bocagères protégées au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservées.
Les éléments naturels existants (fossés, talus) doivent être conservés ou remplacés en cas d'impossibilité de conservation à la hauteur de leur valeur marchande, écologique et paysagère.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

[5] Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

ZONE N

Extrait du Rapport de Présentation :

Les zones N sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

On distingue 5 sous-secteurs :

- le secteur N : zone naturelle à protéger du fait de son caractère d'espace naturel,
- le secteur Ne : zone naturelle destinée à l'activité du Centre Equestre,
- le secteur Nh : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée où les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement.
- le secteur Nha : secteur relatif à la restructuration de la maison de retraite de Garnetot en Communauté thérapeutique,
- le secteur Nl : secteur naturel de loisir destiné au périmètre de vol à voile.

ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article N2 et ceux de nature à porter atteinte aux caractéristiques de la zone.

Dans les secteurs de prédisposition très forte soumis au risque de glissement de terrain (selon la cartographie annexée dans les annexes documentaires), les nouvelles constructions sont interdites y compris les équipements d'intérêt général ou collectif.

Dans les secteurs soumis au risque de chutes de blocs (et selon la cartographie annexée dans les annexes documentaires), toute nouvelle construction est interdite à 100 mètres en amont et en aval des zones prédisposées.

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Afin de pérenniser le caractère naturel de la zone, seules sont admises pour l'ensemble de la zone N et ses secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions et installations liées et nécessaires à la collecte et au traitement des eaux usées et pluviales,
- ✓ Les occupations et utilisations du sol liées aux activités de tourisme et d'accueil en milieu rural (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, …),
- ✓ Le changement de destination, la restauration des constructions repérées au règlement graphique sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou paysagère du site. Les autorisations d'urbanisme nécessaires à ces changements de destination seront soumises à un avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- ✓ Les extensions des bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ✓ Les équipements collectifs dès lors que toute disposition est prévue pour optimiser leur insertion,
- ✓ les exhaussements et affouillement de sol directement liés aux travaux des constructions autorisées,
- ✓ Les annexes aux bâtiments d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elles seront autorisées dans la limite d'une emprise au sol de 60 m² chacune.
- ✓ Le stationnement des caravanes se trouvant dans les bâtiments, remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de son utilisateur et dans la limite d'une caravane par terrain.

De plus, du fait des risques d'infiltration d'eaux dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales, les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Cependant, dans les secteurs de prédisposition très forte (zones cartographiées par la DREAL- annexes documentaires), toute nouvelle construction est interdite.

Sont en outre admis :

1- En secteur Nh, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les nouvelles constructions à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.

Cependant, dans les secteurs de prédisposition très forte liés au risque de glissement de terrain (zones cartographiées par la DREAL- annexes documentaires), toute nouvelle construction est interdite.

2- En secteur Nha, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les nouvelles constructions, les extensions et réhabilitations nécessaires aux activités d'accueil et de logements de personnes.

3- En secteur Nl, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les équipements et installations légères accompagnant des aménagements de plein air à vocation de loisirs, de sport ou de détente ainsi que les aires de stationnement (dans la limite de 10 places).

Dans les zones inondables, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les aménagements légers et installations nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public dès lors que leur impact sur les zones inondable est maîtrisé,
- tous travaux ou ouvrages ou installations visant à réduire le risque d'inondation s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs.

Pour les secteurs soumis aux risques « remontées de nappes phréatiques » (voir carte DIREN en annexes de la pièce n°1- Rapport de Présentation), pour lesquels le niveau de la nappe se situe entre 0 et 1 mètre et en l'absence d'un réseau d'assainissement des eaux usées :

- les nouvelles constructions et les changements de destination des bâtiments existants ne pourront être autorisés que dans la mesure où l'assainissement autonome sera techniquement possible.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie conformément aux prescriptions relevant de la sécurité-incendie et aux recommandations du Service Départemental d'Incendie et des Secours.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur ou de l'aménageur, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

En outre le pétitionnaire réalisera sur sa parcelle (sur son propre fond) et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés assurant une bonne gestion des eaux pluviales.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions, ainsi que leurs annexes, seront implantées :

- soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des voies.

Peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique :
- Les extensions, aménagements de bâtiments existants (réalisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions),
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées,…).

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les nouvelles constructions, leurs annexes, ainsi que les installations seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 3 mètres de ces limites.

Peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique :
- Les extensions, aménagements de bâtiments existants (réalisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions),
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées,…).

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes aux bâtiments d'habitations devront être implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir du bâtiment d'habitation principal.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour l'ensemble de la zone N, hormis en secteur Nh :

Les extensions des bâtiments d'habitation admises à compter de l'approbation du présent règlement modifié ne devront pas dépasser :

- pour les habitations dont l'emprise au sol initiale à l'approbation du présent règlement modifié est inférieure à 200m² :
  un total de 60m² d'emprise au sol supplémentaire,
- pour les habitations dont l'emprise au sol initiale à l'approbation du présent règlement modifié est égale ou supérieure à 200m² :
  un total de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise initiale du bâtiment.

Les annexes aux habitations ne devront pas dépasser une emprise au sol de 60m² chacune à compter de l'approbation du présent règlement.

En secteur Nh**,** l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25 % de la surface du terrain.

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

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, ainsi que leurs extensions, ne devra pas excéder R+1+C.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, mur pignons, etc.

La hauteur maximale des annexes aux habitations ne pourra excéder 5 mètres au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les dispositions de cet article ne sont pas 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 EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

PRINCIPE :

Le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales (*article R.111.21 du code de l'urbanisme*)

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas de formes architecturales nouvelles, d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

VOLUMETRIE :

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

La toiture des constructions à usage d'habitation (volume principal) devra respecter une pente comprise entre 30° et 60°. Une pente unique pourra être admise pour la toiture des volumes secondaires, en appentis, en annexes ou en extensions.

MATERIAUX APPARENTS ET COULEURS :

- **pour les constructions neuves**

a) Façades et pignons :

Les façades et pignons présenteront un caractère homogène et une unité d'aspect, chaque façade ayant une unité de matériaux. Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre.

Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents (pierre de Caen, pierre de taille, mœllons appareillés, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, bois naturel ou teinté à l'exception des couleurs vives) et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge : brique, bois, tuile,…

→ En règle générale, les enduits et les peintures de ravalement doivent être en harmonie avec l'environnement auxquels ils se rapportent : enduits teinté de beige ocré à grès gris pour les secteurs apparentés au bâti type Pays d'Auge et beige clair au beige ocré pour les secteurs apparentés au bâti type Plaine de Caen (Nord ouest de la commune). L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Les abris à animaux autorisés privilégieront l'emploi du bois.

b) Toiture et matériaux de couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat (tuiles plates naturelles ou vieillies, tuile plate sans gabarit, tuiles mécaniques, ardoise ou matériaux d'aspect et/ou de couleur similaires).

Sont de plus autorisées :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas
- les panneaux solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques (en matière non réfléchissante) et les vitrages (type fenêtre de toit). Pour les nouvelles constructions, les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et composés avec les baies de l'étage inférieur. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur).
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente.

- Les toits terrasses végétalisés

En outre, lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement, et qu'elle présente un matériau différent, alors les extensions ou ses annexes pourront être recouvertes avec ce même matériau.

Pour l'aménagement des combles, les ouvertures sur le toit, existantes ou à créer devront s'inspirer des lucarnes classiques de style augeron : lucarnes à capucine, lucarnes rampantes ou engagées en façade.

Pour les abris à animaux autorisés, les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

Les équipements collectifs d'intérêt général pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.

- **pour les constructions existantes dans l'ensemble de la zone**

Les transformations des façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les hauteurs de percement, les modénatures et décors.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de transformations de logements, par changement de destination, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.

CLOTURES :

Leurs aspects, dimensions et matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci.

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés. En cas de restauration, ils devront présenter un aspect en harmonie avec l'existant. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) pourront n'être composées que d'un grillage ou de lisses normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre), qu'une haie bocagère pourra doubler.

En outre, sont interdits :

- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés, à l'exception des soubassements ;

- les murs de parpaing ou de briques creuses non revêtues d'un enduit ;

EXTENSION DE BATIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES :

Les extensions et les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE :

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 remarquables (haies bocagères, alignement d'arbres, boisements…) protégées au titre de l'article L.123-1-7° du C.U et figurant au plan de zonage seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La protection du patrimoine bâti (recensé par une étoile *) pour un motif d'ordre architectural ou patrimonial implique nécessairement la conservation et la restauration de ces derniers et l'interdiction de les démolir, en totalité ou en partie.

Essences locales pouvant être utilisées (à titre indicatif)

arbres		arbustes	
Arbres fruitiers	Pommier, poirier, prunier, pêcher, cerisier….	*Arbustes à baies ou fruits*	Viorne, rosier, puracanthas, nandinas, fusain, clérodendron, amélanchier, leycestera formosa., framboisier, cassissier, groseillier.
Arbres à feuillage persistant	magnolia, chêne vert, houx, buis, laurier du Portugal, photinia…	*Arbustes pour haies*	Charmille, if, buis, houx, escallonias, saule tressé…
Arbres ornementaux	Bouleau, petit érable, érable du Japon, liquidambar, parotia, prunus, poirier d'ornement pleureur, elaeagnus…	*Arbustes à floraison hivernale*	Mahonia charity, hamamélis, cornouiller mâle, bruyères..
Arbres à fleurs	Poirier, pommier, sorbier, robinier, troène à fleurs, savonnier, albizia, amelanchier	*Arbustes grimpants*	Lierre, chèvrefeuille, clématite, jasmin, hortensia grimpant, bignone, glycine
Grands arbres	Chêne, hêtre, marronnier, tilleuls, platanes, rodendron, frêne, érable…		

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité [6] pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

Des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvre sur la voie publique.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies de conifères et autres feuillus à feuille persistantes sont interdits. Seuls sont autorisés les thuyas servant à masquer des aires de stockage

Les haies bocagères protégées au titre de la loi paysage et figurant au plan de zonage devront impérativement être conservées.

Les abris à animaux autorisés pourront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haies bocagères).

Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés et entretenus, y compris les plantations qui les composent. En cas d'élargissement d'une voie, ils seront reconstitués au nouvel alignement.

[6] Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.