

**Commune de Cambremer**  
**DÉPARTEMENT DU CALVADOS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**MODIFICATION N°2**

**MISE À JOUR DE VOTRE DOSSIER :**

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

- la pièce **1c** - **RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°2** :  
cette pièce s'ajoute aux rapports de présentation précédents

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

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

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

**Communauté de Communes de Cambremer**  
**Commune de Cambremer**  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

**PLU approuvé le ..... 04.07 /2007**

Révision simplifiée n° 1A ..... 03.11 /2010

Modification n° 1 ..... 15.02 /2016

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

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

LE PRÉSIDENT  
Monsieur Xavier CHARLES



**Communauté de Communes de Cambremer**  
**Commune de Cambremer**  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

**PLU approuvé le ..... 04.07 /2007**

Révision simplifiée n° 1A ..... 03.11 /2010

Modification n° 1 ..... 15.02 /2016

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

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

LE PRÉSIDENT  
Monsieur Xavier CHARLES

**LISTE DES PIÈCES :**

---

- 1 RAPPORT DE PRÉSENTATION
- 1a RAPPORT DE PRÉSENTATION de la Révision simplifiée 1A
- 1b RAPPORT DE PRÉSENTATION de la Modification n°1
- 1c RAPPORT DE PRÉSENTATION de la Modification n°2**
  
- 2a PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
- 2b ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT
- 3a RÈGLEMENT**
  
- 3b1 RÈGLEMENT GRAPHIQUE ... secteur Nord** éch. 1/ 5 000 .... **Modification n°2**
- 3b2 RÈGLEMENT GRAPHIQUE ... secteur Sud** éch. 1/ 5 000 .... **Modification n°2**
  
- 4a ANNEXES DOCUMENTAIRES
  - 4-1 SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE
  - 4-2 ANNEXES SANITAIRES
  - 4-3 AUTRES ANNEXES DOCUMENTAIRES
  
- 4b ANNEXES DOCUMENTAIRES éch. 1/ 5 000
  
- PLANS TECHNIQUES :
- 4c PLAN ÉLECTRICITÉ source > E.D.F Centre du Calvados
- 4d RÉSEAU D'EAU POTABLE source : Syndicat du plateau Ouest de Lisieux
- 4e1 RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT source : SAUR centre Normandie Est
- 4e2 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ... sur le bourg
- 4f ZONAGE D'ASSAINISSEMENT source : SETEGUÉ janvier 03

**Communauté de Communes de Cambremer**  
**Commune de Cambremer**  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

**PLU approuvé le ..... 04.07 /2007**

Révision simplifiée n° 1A ..... 03.11 /2010

Modification n° 1 ..... 15.02 /2016

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

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil communautaire

en date du : **11 décembre 2017**

LE PRÉSIDENT

Monsieur Xavier CHARLES

**1c - RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°2**



# 1 Objet de la modification n°2 du PLU

Cette seconde procédure de modification a deux objectifs :

- étoiler "à priori" sur le règlement graphique les constructions de la zone N qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve de l'Avis de la CDPENAF, de l'application du principe de réciprocité agricole et de la desserte par les voies et réseaux, au moment de l'autorisation de construire ;
- réserver des emplacements pour la création d'ouvrage de défense incendie, suite aux études conduites par le SDIS du Calvados.

## ***Évolution du document d'urbanisme***

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cambremer a été approuvé le 4 juillet 2007.

Il a fait l'objet d'une procédure de RÉVISION SIMPLIFIÉE (approuvée le 3 novembre 2010) et d'une procédure de modification approuvée le 15 février 2016.

## 2 Réserve d'emplacements pour la création d'ouvrages de défense incendie

Dans le cadre de la mise à jour de sa défense incendie, et après étude par le SDIS, la commune de Cambremer a retenu 6 localisations pour 6 nouveaux ouvrages de défense incendie (bâches) : ils ont une superficie de 90 à 300m<sup>2</sup>. Leur localisation a été retenue en cohérence avec les besoins recensés par le SDIS et de façon à minimiser les incidences sur les unités foncières concernées, à ce stade des études.

> voir le courrier du SDIS en annexe

EMPLACEMENT RÉSERVÉ :

- |                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| - N°15 / 300m <sup>2</sup>  | RD101 / La Cour au Fevre |
| - N°16 / 200m <sup>2</sup>  | VC108 / La Grande Cour   |
| - N°17 / 90m <sup>2</sup>   | VC5 / La Bourgeoterie    |
| - N°18 / 300 m <sup>2</sup> | VC3 / La Bourgeoterie    |
| - N°19 / 300 m <sup>2</sup> | VC6 / La Braguette       |
| - N°20 / 300 m <sup>2</sup> | VC2 / Englesqueville     |

### ***La modification du PLU :***

- les emplacements réservés 15 à 20 sont créés au profit de la commune ;
- la liste est mise à jour sur le règlement graphique.

### 3 Désignation graphique des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone N

#### A/ RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

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

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

Le PADD du PLU de Cambremer comprend deux orientations qui concourent à la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti traditionnel et parallèlement à la protection de l'espace agricole et des paysages :

- "Conforter les hameaux lorsque le site et l'environnement le permettent et que leur desserte est assurée " ;
- "Urbaniser dans le respect de l'environnement, de l'espace agricole et des paysages".

Elles ont conduit, dans le cadre réglementaire alors en application, à autoriser le changement de destination des constructions existantes sous réserve :

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

Comme le disposent les articles N1 et N2, celui-ci est ainsi autorisé au profit d'habitations, l'hébergements hôtelier ou touristique, de commerces et activités de service, équipements publics ou d'intérêt collectif, dès lors que ces destinations (par leur ampleur ou les activités qu'elles reçoivent) ne sont pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs,...) incompatibles avec les habitations voisines.

En conséquences, ce cadre réglementaire est préservé sans modification, autre que le renvoi à un étoilage sur le règlement graphique, qui conduit à préciser à priori les constructions pourraient bénéficier du changement de destination.

#### B/ DÉSIGNATION GRAPHIQUE DES CONSTRUCTIONS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

##### **La méthode**

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

### Les critères d'étoilage :

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

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

- le voisinage agricole, en application de la réciprocité prévue par le Code rural ;
- les conditions de desserte par les voies et réseaux, en fonction des capacités nécessaires au projet.

Ainsi, la commune a souhaité autoriser le changement de destination des bâtiments situés dans les unités foncières listées ci-après. Ils sont tous situés en zones N (aucun en zone Np). Un seul ensemble (correspondant à un ancien corps de ferme) est à proximité d'un site d'exploitation agricole pérenne, au lieu-dit la Couturelle.

COMMUNE	LOCALISATION	ZONE	DESCRIPTION
CAMBREMER NORD	La Grande Cour	N	Bâti typique - cœur de hameau
	La Couturelle	N	Annexes corps de ferme
	Le Grand Bois	N	Annexe corps de ferme
	La Vasserie	N	Corps de ferme et annexes
	Les Trévignes	N	Anciennes annexes agricoles
	Montaval	N	Annexes demeure
	le Chêne de Beauvais	N	Bâti colombages typique
	le Chêne de Beauvais	N	Bâti colombages typique - ancienne annexe agricole
	le Chêne de Beauvais	N	Ancienne ferme et ses annexes
	le Chêne de Beauvais	N	Ancienne ferme et ses annexes
	la Rosière	N	Anciennes annexes agricoles
	Englesqueville	N	Anciennes annexes agricoles
	Englesqueville	N	Anciennes annexes agricoles
	le Mesnil	N	Annexes corps de ferme
	le Mesnil	N	Bâti colombages typique - ancienne annexe agricole
	le Clos du Bey	N	Annexes demeure
	lieu des Aunayes	N	Anciennes annexes agricoles - périmètre 200m STEP
	Moulin de Cambremer	N	Ancienne annexe agricole
Englesqueville	N	Bâti colombages typique	
Engerville	N	Bâti colombages typique	
CAMBREMER SUD	le Nouveau Monde	N	Bâti colombages - cœur de hameau
	Cantepie	N	Annexes manoir (chambres d'hôtes)
	la Petit Vigne	N	Anciennes annexes agricoles
	la Mairie	N	Bâti typique - cœur de hameau
	la Mairie	N	Anciennes annexes agricoles - cœur de hameau
	la Mairie	N	Ancienne annexe agricole - cœur de hameau
	la Cour	N	Annexes manoir
	les Mallières	N	Annexes demeure
	prés Clermont	N	Annexes demeure
	la Bourgeoterie	N	Bâtis colombages - annexes
	la Bourgeoterie	N	Bâti colombage annexes
	la Bourgeoterie	N	Annexe demeure
	la Bourgeoterie	N	Annexe demeure
	la Bruyère	N	Anciennes annexes agricoles
les Hautes Coutures	N	Annexe demeure	

**Exemples :**

**Bâti colombages  
– annexe**

La Bourgeoterie,  
Cambremer



**Bâti colombages  
typique  
– ancienne annexe  
agricole**

Le Chêne de Beauvais,  
Cambremer



**Bâti colombages  
typique  
– ancienne annexe  
agricole**

Le Mesnil, Cambremer



**Bâti colombages,  
ancienne annexe  
agricole  
– cœur de Hameau**

Le Nouveau Monde,  
Cambremer



**Bâti typique  
– en cœur de  
hameau**

Le Grande Cour,  
Cambremer



**La modification du PLU :**

- Les bâtiments des unités foncières listés ci-dessus sont étoilés sur le règlement graphique ;
- Le règlement est complété : l'article N2 renvoie à l'étoilage sur le règlement graphique.



## 4 CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE

- Un bâtiment du Haras de Saint-Pair étant absent du fond cadastral du règlement graphique, celui-ci est complété et le zonage du règlement graphique est ajusté autour de cette construction.

## 5 JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE

La procédure de modification a été retenue en application des articles L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme, en effet, les modifications qui précèdent :

- sont compatibles avec les Orientations définies par le PADD ; cette modification du PLU conduit en effet à leur mise en œuvre,
- ne réduisent ni un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle,
- ne réduisent aucune protection en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances

Elles créent des emplacements réservés ce qui justifie la mise du dossier en enquête publique.



Le Directeur Départemental des Services  
d'Incendie et de Secours du Calvados

à

Madame le Maire  
Hôtel de ville  
Place de la Mairie  
14340 CAMBREMER

**PÔLE OPERATIONNEL**  
**Service Prévision des Risques**

Dossier suivi par : Ltn Thierry LE BOULANGER

☎ : 02 31 43 40 18

@-mail : [deci@sdis14.fr](mailto:deci@sdis14.fr)

Prévi TLB/BF 2016-2103

Caen, le 19 octobre 2016.

Objet : Avis technique concernant la D.E.C.I. communale.  
Commune de Cambremer

Réf : Réunion en mairie le 18 octobre 2016.

Vous nous avez transmis une demande d'avis technique concernant la Défense Extérieure Contre l'Incendie (D.E.C.I) applicable sur l'emprise foncière de votre commune.

Après une première étude du dossier et analyse des risques présents, je vous soumetts les propositions initiales suivantes :

- Refaire une campagne de relevé du potentiel hydraulique des poteaux ou bouches d'incendie implantés sur le territoire communal.
- **Lieu Mancel – D85 cour Berger – Les Costils/Le Bois – Cour Auzerais – D101 cour Mignot – Grandouet – Cour Portebosq – Les Maronniers – D85 cour Planquette – D85 Lieu Bassus – Le Montargis – La Pièce du Bois – Route d'Englesqueville – Cantepie – Chemin de Cantepie – La Bourgeoterie** : Prévoir la mise en place de Points d'Eau Incendie (PEI).
- **D50 « La Poste » - « Champ Canon » - « Le Cadran » - « Le Nouveau Monde » - Eglise de St Pair du Mont – Mairie de St Pair du Mont – La Braguette** : Après vérification du potentiel hydraulique du réseau AEP, prévoir ou non la mise en place de Réserves Incendie.
- **Avenue des Tilleuls** : Compléter l'aménagement du Point d'Aspiration géolocalisé à coté de la gendarmerie par un dispositif fixe d'aspiration doté d'un poteau d'aspiration de 100 mm de couleur bleu implanté à moins de 5 mètres d'une aire d'aspiration de 32 m<sup>2</sup> minimum (8x4)
- **Maison de retraite « Les Tilleuls »** : prévoir l'implantation d'une Réserve Incendie au sein de la structure assurant un potentiel hydraulique de 60m<sup>3</sup>, en complément du Poteau Incendie public existant.
- Prendre contact avec les propriétaires ou exploitants des fermes isolées afin de les sensibiliser aux problématiques de défense incendie.
- Tous les poteaux incendie dont le débit sous 1 bar de pression résiduelle est inférieur à 30m<sup>3</sup>/h devront être peint en Vert (RAL 6035).

Plusieurs solutions sont envisageables :

- Installation de Poteau ou Bouche d'incendie sur le réseau d'Adduction d'Eau Potable (A.E.P) si le potentiel hydraulique de celui-ci est adapté aux risques à défendre.
- Installation d'une cuve ou d'un réservoir étanche enterré, semi-enterré ou aérien auto-alimenté si possible, doté d'un poteau d'aspiration de couleur bleu et d'une aire de stationnement.
- Installation d'une réserve souple auto-alimentée si possible, dotée d'un poteau d'aspiration de couleur bleu et d'une aire de stationnement.
- Installation d'une réserve à l'air libre dotée d'un poteau d'aspiration de couleur bleu et d'une aire de stationnement.
- Aménagement d'un Point d'Aspiration sur un point d'eau naturel ou artificiel doté d'un poteau d'aspiration de couleur bleu et d'une aire de stationnement.

Une étude plus approfondie sera nécessaire afin de déterminer le potentiel hydraulique requis ainsi que le dispositif le plus adapté à la situation.

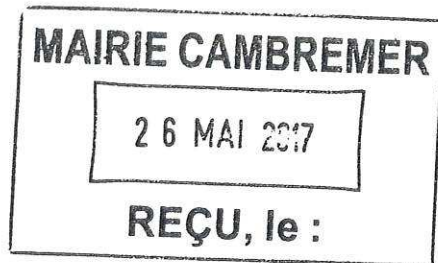
Je me dois de vous rappeler qu'en cas de sinistre et en l'absence de DECI, votre responsabilité pourrait être engagée conformément à l'article 77 de la loi n° 2004-575 du 17 mai 2004 modifié aux articles : L2213-32 et L2225-1 à L2225-3 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Service Prévision des Risques se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.



Colonel Olivier PINCEMAILLE

Copie :  
Monsieur le Préfet du Calvados.  
fmoretti@sdis14.fr  
christophe.lefebvre@veoliaeau.fr  
Chef de centre de Cambremer.  
aouthier@sdis14.fr



Le Directeur Départemental des Services  
d'Incendie et de Secours du Calvados

à

Madame le Maire  
Hôtel de ville  
Place de la Mairie  
14340 CAMBREMER

**PÔLE OPERATIONNEL**  
**Service Prévision des Risques**

Dossier suivi par : Ltn Thierry LE BOULANGER

☎ : 02 31 43 40 18

@-mail : [deci@sdis14.fr](mailto:deci@sdis14.fr)

Prévi TLB/BF 2017-692

Caen, le 12 mai 2017.

Objet : Avis technique concernant la D.E.C.I. communale.  
Commune de Cambremer.

Réf : Réunion en mairie le 11 mai 2017.  
Courrier SDIS Etude Initiale DECI du 19 octobre 2016.  
Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

Vous nous avez transmis une demande d'avis technique complémentaire concernant la Défense Extérieure Contre l'Incendie (D.E.C.I) applicable sur l'emprise foncière de votre commune.

Après une première étude du dossier en octobre 2016 puis analyse des données 2017 concernant les potentiels hydrauliques des Poteaux Incendie, je vous sou mets les propositions suivantes :

- Conformément à l'Arrêté Préfectoral du 9 février 2017 relatif au RDDECI, fournir au Service Prévision des Risques du SDIS14 l'Arrêté Communal de DECI mentionnant le Potentiel Hydraulique des Points d'Eau Incendie (PEI) implantés sur le territoire communal.
- **CAMBREMER** :
- **Bourg** : Prévoir l'aménagement de la Réserve Incendie jouxtant la gendarmerie au moyen d'un dispositif fixe d'aspiration.
- **Cidrerie Huet** : Demander à l'exploitant d'aménager son Point d'Aspiration privé au moyen d'un dispositif fixe d'aspiration.
- **Les Marronniers** : Prévoir la mise en place d'une Réserve Incendie assurant un potentiel hydraulique de 120 m<sup>3</sup> (étudier la possibilité d'une réserve de 60 m<sup>3</sup> auto-alimentée par le réseau AEP).
- **La Braguette** : Prévoir l'implantation d'une Réserve Incendie (potentiel à déterminer).
- **SAINT-AUBIN-SUR-ALGOT** :
- **La Bourgeoterie coté Sud** : Prévoir la mise en place d'une Réserve Incendie assurant un potentiel hydraulique de 60m<sup>3</sup>.
- **La Bourgeoterie coté « Ferme »** : Prévoir la mise en place d'une Réserve Incendie assurant un potentiel hydraulique de 120m<sup>3</sup>.

- **GRANDOUET** :
- **Les Sources** : prévoir l'implantation d'une Réserve Incendie assurant un potentiel hydraulique de 30 ou 60m<sup>3</sup> selon analyse de risques.
- **Grandouet** : Prévoir la mise en place d'un Point d'Aspiration conforme à la réglementation dans le plan d'eau existant.
- **SAINT-PAIR-DU-MONT** :
- **D101 (Cour Thomas – Trévignes – Montaval)** : prévoir l'implantation d'une Réserve Incendie assurant un potentiel hydraulique de 30 ou 60m<sup>3</sup> selon analyse de risques.

Plusieurs solutions sont envisageables :

- Installation de Poteau ou Bouche d'incendie sur le réseau d'Adduction d'Eau Potable (A.E.P) si le potentiel hydraulique de celui-ci est adapté aux risques à défendre.
- Installation d'une cuve ou d'un réservoir étanche enterré, semi-enterré ou aérien auto-alimenté si possible, doté d'un poteau d'aspiration de couleur bleu et d'une aire de stationnement.
- Installation d'une réserve souple auto-alimentée si possible, dotée d'un poteau d'aspiration de couleur bleu et d'une aire de stationnement.
- Installation d'une réserve à l'air libre dotée d'un poteau d'aspiration de couleur bleu et d'une aire de stationnement.
- Aménagement d'un Point d'Aspiration sur un point d'eau naturel ou artificiel doté d'un poteau d'aspiration de couleur bleu et d'une aire de stationnement.

Je me dois de vous rappeler qu'en cas de sinistre et en l'absence de DECI, votre responsabilité pourrait être engagée conformément à l'article 77 de la loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 codifié aux articles : L2213-32 et L2225-1 à L2225-3 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Service Prévision des Risques se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.



Colonel Olivier PINCEMAILLE

Copie :  
Monsieur le Préfet du Calvados.  
Chef de centre de Cambremer.  
aouthier@sdis14.fr

**Communauté de Communes de Cambremer**  
**Commune de Cambremer**  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

**PLU approuvé le ..... 04.07 /2007**

Révision simplifiée n° 1A ..... 03.11 /2010

Modification n° 1 ..... 15.02 /2016

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

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil communautaire

en date du : **11 décembre 2017**

LE PRÉSIDENT  
Monsieur Xavier CHARLES

**3a - RÈGLEMENT**

# I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de CAMBREMER.

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

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

### R.111-2 : salubrité et sécurité publique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi N° 76.629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur affectation ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles, approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122.22.

#### R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

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

#### L.111-3 : reconstruction après sinistre – restauration d'un bâtiment

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

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

#### L.421-3 : réglementation du stationnement

(...)

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise ne compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'institut national de la statistique et des études économiques.

Il ne peut nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.



L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

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

##### SURSIS À STATUER :

Les articles L.111-7 et suivants, L123-6 et L123-7, L313-2, ainsi que l'article 7 de la loi N° 85-1496 du 31 décembre 1985 relatif à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer

##### DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

L'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

##### EDIFICATION DES CLOTURES

Les articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

##### INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Les articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

##### DEMOLITIONS SOUMISES A AUTORISATION

L'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme,

##### LES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,

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

##### VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

- Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 novembre 2003 qui délimite les secteurs présentant un intérêt au titre de l'archéologie
  - Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 et les décrets qui la modifient, soit : "*toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la « Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (Service Régional de l'Archéologie, 13bis rue Saint Ouen, 14 052 CAEN cedex) "par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par des spécialistes mandatés par le Conservateur Régional. "*
- Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du Nouveau Code Pénal.
- La Loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, ainsi que les décrets et les modifications législatives qui la complètent.

##### NORMES D'ISOLATION PHONIQUE LE LONG DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES :

- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et les décrets qui la complètent.
- Les dispositions du dernier arrêté préfectoral de classement. Les secteurs concernés sont reportés pour indication sur le règlement graphique.

##### CONSTRUCTIONS REMARQUABLES :

La démolition des monuments ou ensembles remarquables repérés aux documents graphiques et listés dans le rapport de présentation, au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

Le territoire communal est divisé en :

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

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

On distingue des zones ouvertes à l'urbanisation parce que desservie, le nom de la zone est précédé d'un « 1 » et des zones réservées pour le développement à moyen et long terme : le nom de la zone est précédé d'un « 2 ».

ZONES AGRICOLES : elles sont repérées par un sigle commençant par la lettre "A".

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

Sont repérés sur les documents graphiques :

- Les emplacements réservés ; ils sont répertoriés sur le règlement graphique.
- Les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1, ainsi que les plantations à créer ; leur composition est précisée si nécessaire à l'article 13 de chacune des zones.
- Les zones inondables,
- Les marnières connues,
- Les zones « de bruit » dans lesquelles les constructions sont soumises à des normes d'isolement acoustique telles qu'elles sont définies par l'arrêté préfectoral en date du 6 juillet 1999.
- Les périmètres de protections de forage.

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

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

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

### **ARTICLE 5 : Glossaire**

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

#### **Affouillements et exhaussements de sols :**

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

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

#### **Annexe :**

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

Soit par exemple :

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

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

**Architecture contemporaine :**

Est ainsi désignée une constructions issue d'une démarche de création architecturale. Le recours à l'avis d'un expert : l'Architecte des Bâtiments de France, Architecte-Conseil du département, Architecte du C.A.U.E., etc..., pourra être requis par la mairie en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

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

**Baie principale :**

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

**Caravane :**

Véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction. (r.443-2 du code de l'urbanisme)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Extension :** ajout à une construction existante

**Extension limitée :** inférieure à 30 % de la S.H.O.N. existante

**Extension mesurée :** inférieure à 50 % de la S.H.O.N. existante

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

**Groupe d'habitations :** Ensemble de constructions à usage d'habitation autorisée par un seul permis de construire en application de l'article R421-7-1.

**Hauteur :**

Expression en nombre de niveaux :

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

Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau.

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

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

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

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

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

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

**Lotissement :** C'est l'action ou le résultat de la division foncière ( au-delà de 2 lots) sur un îlot de propriété unique en vue de construire.

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

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

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

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

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

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

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

## II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**ZONE  
U**

### Caractère de la zone

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

- **Un secteur 1U**, plus dense, regroupe les constructions du centre de Cambremer
- **Un secteur 2U**, de densité intermédiaire regroupe des quartiers pavillonnaires où la plupart des constructions sont implantées en retrait des voies et limites séparatives de propriétés.
- **Un secteur 3U** correspond à des secteurs d'urbanisation diffuse, où les équipements et les réseaux permettent de nouvelles constructions ; Le règlement vise à en préserver le caractère et à favoriser l'intégration dans le paysage des constructions à venir.
- **Un secteur Us**, spécifiquement réservé aux équipements publics ou d'intérêt général.

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

**Art. U.1**

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

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

Sont de plus interdits :

- les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique.
- En 1U, les nouvelles constructions sur sous-sols.
- Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable : toutes occupations ou utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

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

**Art. U.2**

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

2- Les aménagements hydrauliques, (tels que les fossés, mares, plans d'eau ,...) du fait de leur intérêt pour l'environnement, seront préservés ou reconstitués lors de l'aménagement d'un terrain.

**3- Dans les zones où l'on suspecte des risques d'instabilité des sols :**

La vigilance des constructeurs est appelée du fait de risques d'instabilité qui pourraient en résulter. Aussi, après avoir fait réaliser une étude qui délimitera la zone de risque, précisera la nature des risques et définira les conditions de réalisation de tout projet dans cette zone ou à proximité de celle-ci, le constructeur prendra toutes les dispositions techniques qui s'imposent pour adapter les réalisations qu'ils projettent à celle-ci. L'étude sera réalisée par un organisme qualité. En son absence, il sera fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

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

**Article U.3            Accès et voirie**

**Art. U.3**

**I - ACCES :**

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

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

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements qu'ils desservent et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité des manœuvres lors de l'entrée ou de la sortie des parcelles. Ils respecteront les principes d'aménagement prévus par le PADD.

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

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

**II- VOIRIE :**

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

Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères.

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

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

**Art. U.4**

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

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

Dans les zones d'assainissement non-collectif : Les installations autonomes respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

*Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par ZONAGE D'ASSAINISSEMENT en vigueur ; Une étude à la parcelle pourra permettre de préciser, suivant la nature du sol, le dispositif le plus adéquat.*

b) Eaux pluviales :

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

III – RESEAUX D'ELECTRICITÉ ET DE COMMUNICATIONS :

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

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

**Art. U.5**

*Supprimé par la Loi ALUR*

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

**Art. U.6**

Les constructions respectent les marges de recul ou d'alignement portées au règlement graphique, en l'absence d'indications, les règles suivantes s'appliquent.

1°- En 1U :

Dans une bande de 15m de largeur comptée par rapport à l'alignement des voies :

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

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

Au-delà, seuls sont autorisées ;

- L'extension limitée des constructions existantes,
- La construction d'annexes

2°- En 2U et 3U

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

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

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

Cependant :

- lorsqu'il existe un front bâti ou un alignement de fait le long d'une voie, les nouvelles constructions pourront le poursuivre.
- Cette distance sera réduite à 5m de l'alignement et 8m de l'axe d'une voie, pour permettre l'implantation d'annexes.

### 3°- Implantation le long des berges des cours d'eau :

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

### 4°- Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni au changement de destination ou à l'extension d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes,
- Ni aux équipements publics,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

**Art. U.7**

### 1°- En 1U :

Les constructions sont implantées en limite séparative latérale de propriétés. Elles peuvent être implantées en retrait de l'une d'elles (dès lors que le retrait est au moins égal à 3m) pour créer un accès ou une cour.

Les constructions sont implantées soit en limite de fond de parcelle soit à une distance de celles-ci au moins égale à 3m.

### 2° - En 2U et 3U

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

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

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

### 3° - Sur l'ensemble de la zone, est de plus autorisée :

- L'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes, si cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.
- L'implantation en retrait des limites séparatives de propriétés d'un abri de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3m.

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



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

**Art. U.8**

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

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

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

**Art. U.9**

En 1U, 2U et Us, : Néant.

En 3U :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

**Article U.10          Hauteur des constructions**

**Art. U.10**

1°- En secteur 1U

La hauteur de la façade d'une construction réalisée dans la continuité d'un front bâti sera comprise entre la hauteur de la façade la plus élevée et la hauteur de la façade la plus basse, des bâtiments contigus. Une tolérance d'1,5m est accordée pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages.

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

2°- En secteurs 2U et 3U

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

3° En Us : Néant

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

**Article U.11          Aspect extérieur**

**Art. U.11**

**1°- Esthétique générale**

➔ *Consulter les recommandations architecturales du PADD*

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

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

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

### **Matériaux et couleurs**

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

Les colombages et les huisseries pourront être colorés.

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

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

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

### **Matériaux de toiture**

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

Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles ou vieilles devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire. Est de plus autorisé :

- L'emploi du chaume,
- du cuivre ou du zinc,
- Les plaques de couleur ardoise pour la couverture des hangars à usage d'activités
- Les toitures terrasse végétalisées ainsi que les matériaux et équipements répondant à des objectifs environnementaux,

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

### **Implantation dans le terrain :**

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

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

Ainsi :

- Le niveau supérieur du plancher, qui surmonte un sous-sol enterré ou partiellement enterré ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,60 m.
- De même le niveau supérieur d'une terrasse ne peut excéder le niveau le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 1,50 m.

### **Clôtures :**

*En 1U :*

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

Sur voie : La réalisation de clôture pleine est autorisée, de préférence en brique ou pierre apparente, pour prolonger le front bâti existant.

En limite avec l'espace naturel, les clôtures sont constituées de haies bocagères ou de lisses normandes, doublées ou non de grillages.

#### *En 2U ou 3U :*

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

Les ouvrages de maçonnerie sont seulement autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle ou pour prolonger et restaurer des murs en brique ou en pierres apparentes qui préexistent.

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

#### **Protection des éléments de paysage :**

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

Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues. Cependant, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure d'une voie pourront être arasés et reconstitués en recul si cela est nécessaire à l'élargissement de la voie, à la création d'un accès ou à la sécurité des échanges.

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

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

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

Pour faciliter leur insertion dans le paysage :

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

#### **AUTRES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

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

- Respect de la volumétrie générale existante,
- Les matériaux utilisés seront ceux utilisés traditionnellement (voir ci-dessus), ils le seront à la façon traditionnelle. En particulier, les pans de bois et huisserie pourront être colorés.

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

#### Type 2 : Pavillon bourgeois des XIX<sup>ème</sup> et début XX<sup>ème</sup> siècles:

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

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

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

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

#### Type 3 : Villa ou construction d'Architecture Contemporaine

Les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, béton architectonique, etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti. Celle-ci sera assurée grâce à l'emploi des matériaux traditionnels : pans de bois, brique, ardoise, tuile, essentage de bois, zinc, et de tout matériau dont la couleur est similaire (pour les matériaux dominants visuellement) ou harmonieuse avec la couleur des matériaux traditionnels.

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

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

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

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

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

### **Article U.12 Stationnement**

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

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

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

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

**Art. U.13**

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

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

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

En 2U et 3U

- Les parcelles seront largement plantées ; elles recevront des arbres de hautes tiges ou des arbres fruitiers.
- Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou toute propriété déjà close par des haies seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.
- Les nouvelles aires de stationnement seront plantées d'arbres-tiges à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

***Pour information :***

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

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

**Art. U.14**

Néant.

# III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE  
1AU**

## **Caractère de la zone**

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

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

**Art. 1AU.1**

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

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

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

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

**Art. 1AU.2**

#### **1°- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

Ces secteurs sont ouverts à l'urbanisation pour des opérations d'aménagement qui respectent les principes énoncés par le PADD et précisés (le cas échéant) dans les Orientations Particulières d'Aménagement qui le complètent.

Ils ne le seront que si la station d'épuration communale dispose des capacités nécessaires pour le traitement des eaux usées.

L'urbanisation respectera de plus les conditions d'aménagement suivantes :

- La superficie minimale pour permettre l'ouverture à l'urbanisation sera de 1ha ; cette disposition n'est pas applicable
  - o à l'opération qui termine l'aménagement du secteur,
  - o aux équipements ou services publics ou d'intérêt général dès lors que sont réalisés conjointement les aménagements (desserte, viabilisation, paysagement, etc...) prévus par le PADD et, le cas échéant les orientations particulières d'aménagement.
- L'opération projetée ne sera autorisée que si elle n'est pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur et qu'elle n'est pas de nature à le renchérir.

## 2°- AUTRES DISPOSTIONS

---

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

Les aménagements hydrauliques, (tels que les fossés, mares, plans d'eau, ...) du fait de leur intérêt pour l'environnement, seront préservés ou reconstitués lors de l'aménagement d'un terrain.

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

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

### **Article 1AU.3      Accès et voirie**

**Art. 1AU.3**

#### I - ACCES :

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

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

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements qu'ils desservent et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité des manœuvres lors de l'entrée ou de la sortie des parcelles. Ils respecteront les principes d'aménagement prévus par le PADD.

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

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

#### II- VOIRIE :

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

Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies vertes (destinées aux piétons ou aux cyclistes) auront une emprise minimale de 4m.

La création ou l'aménagement de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Les voies principales de desserte d'un secteur seront aménagées, en plus de la chaussée, de bas-côtés (trottoirs ou bernes engazonnées) plantés d'alignements d'arbres-tiges et de places de stationnement à proximité des entrées de parcelles ;
- Les voies en impasse se termineront par une placette permettant aux véhicules de secours et de service de faire demi-tour.
- Aucune chaussée ne pourra avoir une largeur d'emprise inférieure à 6m dont une largeur de chaussée inférieure à 4,5m.

#### **Article 1AU.4 Desserte par les réseaux**

**Art. 1AU.4**

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

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

Dans les zones d'assainissement non-collectif : Les installations autonomes respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

*Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par ZONAGE D'ASSAINISSEMENT en vigueur ; Une étude à la parcelle pourra permettre de préciser, suivant la nature du sol, le dispositif le plus adéquat.*

b) Eaux pluviales :

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

III – RESEAUX D'ELECTRICITÉ ET DE COMMUNICATIONS :

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

#### **Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. 1AU.5**

*Supprimé par la Loi ALUR*

#### **Article 1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Art. 1AU.6**

Les constructions respectent les marges de recul portées sur le règlement graphique, en l'absence d'indications, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Les nouvelles constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, qui existent avant l'urbanisation, au moins égale à 5m.
- Il n'est pas défini de règles d'implantation le long des voies internes de l'opération d'aménagement.
- Les constructions sont implantées à une distance des berges des cours d'eau au moins égal à 10m.

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

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

**Art. 1AU.7**

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

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



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

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

**Art. 1AU.8**

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

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

#### **Article 1AU.9      Emprise au sol des constructions**

**Art. 1AU.9**

Néant.

#### **Article 1AU.10      Hauteur des constructions**

**Art. 1AU.10**

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

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

#### **Article 1AU.11      Aspect extérieur**

**Art. 1AU.11**

##### **1°- Esthétique générale**

→ *Consulter les recommandations architecturales du PADD*

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

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

##### **Matériaux et couleurs**

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

Les colombages et les huisseries pourront être colorés.

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

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

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

### **Matériaux de toiture**

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

Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles ou vieilles devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire. Est de plus autorisé :

- L'emploi du chaume,
- du cuivre ou du zinc,
- Les plaques de couleur ardoise pour la couverture des hangars à usage d'activités
- Les toitures terrasse végétalisées ainsi que les matériaux et équipements répondant à des objectifs environnementaux,

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

### **Implantation dans le terrain :**

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

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

Ainsi :

- Le niveau supérieur du plancher, qui surmonte un sous-sol enterré ou partiellement enterré ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,60 m.
- De même le niveau supérieur d'une terrasse ne peut excéder le niveau le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 1,50 m.

### **Clôtures :**

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

Les ouvrages de maçonnerie sont seulement autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle ou pour prolonger et restaurer des murs en brique ou en pierres apparentes qui préexistent.

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

### **Protection des éléments de paysage :**

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

Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues. Cependant, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure d'une voie pourront être arasés et reconstitués en recul si cela est nécessaire à l'élargissement de la voie, à la création d'un accès ou à la sécurité des échanges.

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

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

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

Pour faciliter leur insertion dans le paysage :

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

## **AUTRES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

### Type 2 : Pavillon bourgeois des XIX<sup>ème</sup> et début XXème siècles:

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

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

### Type 3 : Villa ou construction d'Architecture Contemporaine

Les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, béton architectonique, etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti. Celle-ci sera assurée grâce à l'emploi des matériaux traditionnels : pans de bois, brique, ardoise, tuile, essentage de bois, zinc, et de tout matériau dont la couleur est similaire (pour les matériaux dominants visuellement) ou harmonieuse avec la couleur des matériaux traditionnels.

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

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

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

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

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

## Article 1AU.12 Stationnement

Art. 1AU.12

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

Il est en particulier exigé deux places de stationnement par maisons individuelles. Elles seront non closes et aménagées sur le devant de la parcelle.

## Article 1AU.13 Espaces libres et plantations

Art. 1AU.13

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

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

### **Obligation de planter :**

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

Les lotissements ou groupes d'habitations comprendront des espaces destinés à la mise en valeur paysagère du quartier dont la superficie sera au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ils ne comprendront ni aires de stationnement ni bassins de rétention des eaux pluviales (à l'exception des noues intégrées à l'aménagement paysager du quartier). Ils seront prévus de façon à permettre un entretien facile ; Ils ne pourront avoir une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup> et une largeur inférieure à 1m pour être comptabilisés.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 30 % de la superficie totale de la parcelle.

Les parcelles recevant d'autres occupations comprendront un espace vert planté au moins égal à 20 % de la superficie totale de la parcelle.

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

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

### ***Rappel pour information :***

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

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

Art. 1AU.14

*Supprimé par la Loi ALUR*

# ZONE 2AU

## **Caractère de la zone**

Cette zone à caractère naturel est réservée pour le développement futur de la commune. Elle sera ouverte à l'urbanisation par une modification du PLU dont les dispositions seront compatibles avec les principes d'aménagement fixés par le P.A.D.D. En attendant, toute urbanisation y est interdite.

## **Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

**Art. 2AU.1**

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

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

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

**Art. 2AU.2**

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

## **Article 2AU.3 à 2AU.14**

Néant.

# IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

**ZONE  
A**

## **Caractère de la zone**

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

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

**Art. A.1**

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à l'exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2. Cette interdiction ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.
- Tout lotissement,
- Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées et nécessaires à l'activité agricole et aux activités autorisées dans la zone.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ou non,
- Les abris de fortune,
- Tout hébergement léger de loisirs,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

**Art. A.2**

1- Sont autorisés :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité d'un siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par l'existence de constructions agricoles.
- Les équipements publics ou d'intérêt général dès lors que du fait de leur nature ou de leur destination, ils ne sauraient être édifiés dans les autres zones et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2- Les aménagements hydrauliques, (tels que les fossés, mares, plans d'eau ,...) du fait de leur intérêt pour l'environnement, seront préservés ou reconstitués lors de l'aménagement d'un terrain.

3- Dans les zones où l'on suspecte des risques d'instabilité des sols :

La vigilance des constructeurs est appelée du fait de risques d'instabilité qui pourraient en résulter. Aussi, après avoir fait réaliser une étude qui délimitera la zone de risque, précisera la nature des risques et définira les conditions de réalisation de tout projet dans cette zone ou à proximité de celle-ci, le constructeur prendra toutes les

dispositions techniques qui s'imposent pour adapter les réalisations qu'ils projettent à celle-ci. L'étude sera réalisée par un organisme qualité. En son absence, il sera fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

**Art. A.3**

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.

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

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

**Art. A.4**

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

#### II - ASSAINISSEMENT :

##### a) Eaux usées :

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

Dans les zones d'assainissement non-collectif : Les installations autonomes respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

*Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par ZONAGE D'ASSAINISSEMENT en vigueur ; Une étude à la parcelle pourra permettre de préciser, suivant la nature du sol, le dispositif le plus adéquat.*

##### b) Eaux pluviales :

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

#### III – RESEAUX D'ELECTRICITÉ ET DE COMMUNICATIONS :

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

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

**Art. A.5**

*Supprimé par la Loi ALUR*

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

**Art. A.6**

Elles sont implantées à une distance au moins égale à :

- 75 m de l'axe de la RD50,
- 50 m de l'alignement de la RD85
- 20 m de l'axe des autres voies recevant de la circulation automobile (y compris agricole).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- À l'extension de constructions existantes,
- À la réalisation d'une nouvelle construction à usage agricole située en extension d'un siège d'exploitation agricole préexistant.

Dispositions générales

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

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

**Art. A.7**

Implantation le long des limites séparatives de propriété :

Toute construction nouvelle pourra être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 5m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

Implantation le long des berges des cours d'eau :

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

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

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

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

**Art. A.8**

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

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

**Article A.9            Emprise au sol des constructions**

**Art. A.9**

Néant.

**Article A.10          Hauteur maximale des constructions**

**Art. A.10**

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



**1°- Esthétique générale**

→ *Consulter les recommandations architecturales du PADD*

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

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

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

**Matériaux et couleurs**

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

Les colombages et les huisseries pourront être colorés.

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

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

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

**Matériaux de toiture**

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

Est de plus autorisé :

- L'emploi du chaume, du cuivre ou du zinc,
- Les plaques de couleur ardoise pour la couverture des hangars à usage d'activités
- Les toitures terrasse végétalisées ainsi que les matériaux et équipements répondant à des objectifs environnementaux,

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

**Implantation dans le terrain :**

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

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente). Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de

façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 4. Les dénivelés sont gérés par des terrasses et des murets. Les excavations ou plates-formes importantes sont interdites.

Ainsi :

- Le niveau supérieur du plancher, qui surmonte un sous-sol enterré ou partiellement enterré ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,60 m.
- De même le niveau supérieur d'une terrasse ne peut excéder le niveau le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 1,50 m.

#### **Clôtures :**

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

Les clôtures sont constituées de haies bocagères ou de lisses normandes, doublées ou non de grillages. Les ouvrages de maçonnerie sont seulement autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle ou pour prolonger et restaurer des murs en brique ou en pierre apparente.

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

#### **Protection des éléments de paysage :**

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

Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues. Cependant, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure d'une voie pourront être arasés et reconstitués en recul si cela est nécessaire à l'élargissement de la voie, à la création d'un accès ou à la sécurité des échanges.

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

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

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

Pour faciliter leur insertion dans le paysage :

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

#### **AUTRES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

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

- Respect de la volumétrie générale existante,

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

#### Type 2 : Pavillon bourgeois des XIX<sup>ème</sup> et début XX<sup>ème</sup> siècles:

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

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

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

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

#### Type 3 : Villa ou construction d'Architecture Contemporaine

Les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, béton architectonique, etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti. Celle-ci sera assurée grâce à l'emploi des matériaux traditionnels : pans de bois, brique, ardoise, tuile, essentage de bois, zinc, et de tout matériau dont la couleur est similaire (pour les matériaux dominants visuellement) ou harmonieuse avec la couleur des matériaux traditionnels.

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

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

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

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

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

### **Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

**Art. A.12**

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

Les nouveaux accès seront aménagés de façon à permettre le stationnement d'un véhicule devant le porche ou portail, en cohérence avec les dispositions prévues par le PADD.

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

**Art. A.13**

Les haies seront obligatoirement constituées d'essences locales ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères ou de laurier palme sont donc en particulier interdites.

La plantation de haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales masquera depuis les voies les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires et facilitera l'insertion dans le paysage des constructions agricoles de grande dimension.

**Article A.14      Densité**

**Art. A.14**

Néant.

# V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

**ZONE  
N**

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

## Caractère de la zone

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les secteurs du territoire, équipés ou non :

1° - Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites et des paysages qui les composent ou l'existence de zones de risques naturels justifient qu'ils soient protégés du développement de l'urbanisation. Ils sont regroupés dans un secteur **Np**.

2° - Où l'existence de périmètres de protection de forages pour l'alimentation en d'eau potable justifie la limitation du développement de l'urbanisation (ces secteurs sont signalés sur le règlement graphique par une trame spécifique),

3° - Où l'occupation agricole non-dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone «A », mais où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix de développement communaux, dans une perspective de développement durable, justifient la limitation du développement de l'urbanisation. Il y est délimité :

Des secteurs « **Nh** » de taille et de capacité d'accueil limitées, qui pourront recevoir de nouvelles constructions dans la limite de la capacité des réseaux et voies existants.

Un secteur « **Nt** » spécifiquement réservé à des équipements et services à vocation touristique.

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

**Art. N.1**

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

2°) En Nt :

- Les nouvelles constructions à l'exception de celles prévues en N2 pour le secteur Nt ;
- le changement de destination au profit d'occupations qui ne participent pas à la mise en valeur touristique de la zone ;

3°) Dans le reste de la zone : les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les lotissements de toute nature,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, sauf en Nh, et sauf lors d'un changement de destination, ou de la création d'une extension ou d'une annexe autorisé par l'article N2
- L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes, destinés à de l'activité industrielle ou à des entrepôts.
- Les hébergements légers de loisirs, à l'exception des aires naturelles de camping qui sont autorisées en dehors du secteur Np,

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, y compris les installations classées agricoles (qui devront se situer dans la zone agricole)
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ou non,
- Les abris de fortune,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable : sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

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

**Art. N.2**

Les aménagements hydrauliques, (tels que les fossés, mares, plans d'eau ,...) du fait de leur intérêt pour l'environnement, seront préservés ou reconstitués lors de l'aménagement d'un terrain.

Dans les zones où l'on suspecte des risques d'instabilité des sols :

La vigilance des constructeurs est appelée du fait de risques d'instabilité qui pourraient en résulter. Aussi, après avoir fait réaliser une étude qui délimitera la zone de risque, précisera la nature des risques et définira les conditions de réalisation de tout projet dans cette zone ou à proximité de celle-ci, le constructeur prendra toutes les dispositions techniques qui s'imposent pour adapter les réalisations qu'ils projettent à celle-ci. L'étude sera réalisée par un organisme qualité. En son absence, il sera fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Dans les zones inondables, sont seulement autorisés :

- Les équipements d'infrastructure d'intérêt général (dont les affouillements et exhaussements de sols) qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement de constructions existantes à condition qu'il n'entraîne pas la création de pièces habitables dans les niveaux inondables ou l'augmentation de la capacité d'accueil et qu'il n'aggrave pas les risques d'inondation.

En Np, sont seulement autorisés :

Les équipements d'infrastructure d'intérêt général (dont les affouillements et exhaussements de sols) qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

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

En Nt, sont seulement autorisés :

- Les constructions à usage artisanal, commercial ou hôtelier, liées à l'activité touristique ou au logement des dirigeants et employés des activités touristiques du secteur dès lors qu'elles respectent les Orientations d'aménagement qui complètent le PADD ;
- Les constructions et installations agricoles (abris pour animaux, stockages, etc.), dont les constructions nécessaires à la présentation de la collection de l'éco-musée ; Elles ne pourront faire l'objet de changement de destination ultérieur.
- Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'intégration dans le paysage.

Sur le reste de la zone sont autorisés aux conditions suivantes :

- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement et y compris les constructions destinées au logement des personnels, sous réserve que la situation de ces dernières soit justifiée par l'existence de constructions agricoles.
- Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs, (dont les équipements légers et les installations destinés aux sports ou aux loisirs,) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'intégration dans le paysage.
- L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que leur extension et la construction de leurs annexes, sous réserve que la distance entre celles-ci et une autre construction existante sur l'unité foncière soit inférieure à 40m.
- Le changement de destination des constructions étoilées sur le règlement graphique, pour les destinations autorisées par les dispositions de l'article N1 et sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec les habitations voisines. *Seules celles destinées à l'habitation ou à l'activité agricole pourront ultérieurement faire l'objet d'annexes et d'extensions.*

Sont de plus autorisés en Nh : Les constructions nouvelles sous réserve qu'elles soient destinées à une occupation non-susceptible de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante du secteur.

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

**Art. N.3**

**I - ACCES :**

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

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

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

## II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies seront ainsi aménagées suivant les principes fixés par le PADD et les orientations particulières d'aménagement.

Les voies en impasse seront aménagées de placettes de retournement,

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

**Art. N.4**

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

## II - ASSAINISSEMENT :

### a) Eaux usées :

*Dans la zone Nt* : le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire.

*Sur le reste de la zone* :

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

Dans les zones d'assainissement non-collectif : Les installations autonomes respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

*Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par ZONAGE D'ASSAINISSEMENT en vigueur ; Une étude à la parcelle pourra permettre de préciser, suivant la nature du sol, le dispositif le plus adéquat.*

### b) Eaux pluviales :

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

## III – RESEAUX D'ELECTRICITÉ ET DE COMMUNICATIONS :

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

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

**Art. N.5**

*Supprimé par la Loi ALUR*



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

**Art. N.6**

### 1°- Implantation le long de la RD613 :

Dans une bande 75m comptée par rapport à l'axe de la RD613, seules sont autorisées:

- l'extension limitée d'une construction existante ; Elle ne réduira pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement,
- la construction de ses annexes ; elles seront implantées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 10m.

### 2°- Implantation le long de la RD50 :

Dans une bande 50m comptée par rapport à l'axe de la RD50, seules sont autorisées:

- l'extension limitée d'une construction existante ; Elle ne réduira pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement,
- la construction de ses annexes ; elles seront implantées avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à 5m.

### 3°- Implantation le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile :

En Nt :

- Les nouvelles constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies publiques au moins égale à 4m.

Sur le reste de la zone

- Les nouvelles constructions à usage agricole sont implantées à une distance de l'axe des voies recevant de la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 20m.
- Sauf en Nh : Les autres constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies au moins égales à 10m,
- En Nh : Toute nouvelle construction est implantée à une distance de l'alignement de la voie qui la dessert au moins égale à 20m. Elle est implantée à une distance de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 8m.

Néanmoins :

- Lorsqu'au sein d'un hameau, les constructions présentent des caractéristiques d'implantation particulières (implantation du pignon à l'alignement, constructions organisées autour d'une cour, etc...), alors les nouvelles constructions pourront s'implanter dans le respect de cette typologie.
- L'annexe d'une construction (garage, abris de jardin, etc...) pourra être implantée à une distance moindre (mais jamais inférieure à 5m de l'axe de la voie) dès lors qu'elle ne dispose pas d'une porte qui ouvre sur la voie.

### 4°- Implantation le long des autres voies :

- Les constructions sont implantées à une distance de l'axe des autres chemins au moins égale à 3m.

### 5°- Implantation le long des berges des cours d'eau :

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

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

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

**Art. N.7**

### 1 ° Implantation le long des berges des cours d'eau :

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

## 2° Implantation le long des autres limites séparatives de propriétés

Si la construction ou son extension n'est pas implantée en limite séparative de propriétés alors, elle sera implantée avec un retrait par rapport à celle-ci au moins égal à 4m.

Néanmoins :

- L'extension limitée d'une construction existante qui ne respecteraient pas ces dispositions est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.
- L'implantation d'abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3m est autorisée dans la bande de recul précédente.

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

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

**Art. N.8**

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

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

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

**Art. N.9**

En Nh : l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière.

En Nt : l'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur Nt.

Sur le reste de la zone :

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

Cependant, sur les unités foncières recevant des constructions de petite taille, nonobstant la disposition précédente, des annexes et des extensions à usage d'habitation pourront être autorisées en complément des constructions existantes\*, jusqu'à concurrence pour l'ensemble des constructions d'une emprise au sol de 200m<sup>2</sup> par unité foncière existante\*.

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

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

**Art. N.10**

La hauteur au faîtage des nouvelles constructions restera inférieure à 11m, sauf en Nt où elle restera inférieure à 12m. Elle est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

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

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

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni aux constructions à usage d'activité de grande dimension (hangar, stabulation, manèges à chevaux,...)
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**1°- Esthétique générale**

→ *Consulter les recommandations architecturales du PADD*

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

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

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

**Matériaux et couleurs**

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

Les colombages et les huisseries pourront être colorés.

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

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

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

**Matériaux de toiture**

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

Est de plus autorisé :

- L'emploi du chaume, du cuivre ou du zinc,
- Les plaques de couleur ardoise pour la couverture des hangars à usage d'activités
- Les toitures terrasse végétalisées ainsi que les matériaux et équipements répondant à des objectifs environnementaux,

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

**Implantation dans le terrain :**

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

Dans l'ensemble de la zone, sauf en Nt : La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente). Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 4. Les dénivelés sont gérés

par des terrasses et des murets. Les excavations ou plates-formes importantes sont interdites.

Ainsi :

- Le niveau supérieur du plancher, qui surmonte un sous-sol enterré ou partiellement enterré ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,60 m.
- De même le niveau supérieur d'une terrasse ne peut excéder le niveau le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 1,50 m.

#### **Clôtures :**

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

Les clôtures sont constituées de haies bocagères ou de lisses normandes, doublées ou non de grillages. Les ouvrages de maçonnerie sont seulement autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle ou pour prolonger et restaurer des murs en brique ou en pierre apparente.

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

#### **Protection des éléments de paysage :**

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

Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues. Cependant, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure d'une voie pourront être arasés et reconstitués en recul si cela est nécessaire à l'élargissement de la voie, à la création d'un accès ou à la sécurité des échanges.

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

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

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

Pour faciliter leur insertion dans le paysage :

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

#### **AUTRES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

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

- Respect de la volumétrie générale existante,

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

#### Type 2 : Pavillon bourgeois des XIX<sup>ème</sup> et début XXème siècles:

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

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

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

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

#### Type 3 : Villa ou construction d'Architecture Contemporaine

Les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, béton architectonique, etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti. Celle-ci sera assurée grâce à l'emploi des matériaux traditionnels : pans de bois, brique, ardoise, tuile, essentage de bois, zinc, et de tout matériau dont la couleur est similaire (pour les matériaux dominants visuellement) ou harmonieuse avec la couleur des matériaux traditionnels.

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

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

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

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

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

### **Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

### **Art. N.12**

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

Il est en particulier exigé pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat : deux places de stationnement par logement.

Les nouveaux accès seront aménagés de façon à permettre le stationnement d'un véhicule devant le porche ou portail, en cohérence avec les dispositions prévues par le PADD.

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

**Art. N.13**

Les haies seront obligatoirement constituées d'essences locales ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères ou de laurier palme sont donc en particulier interdites.

La plantation de haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales masquera depuis les voies les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires et facilitera l'insertion dans le paysage des constructions agricoles de grande dimension.

De plus en Nt : Les nouvelles aires de stationnement seront plantées d'arbres-tiges à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement de véhicules automobiles légers et un arbre pour deux places de bus.

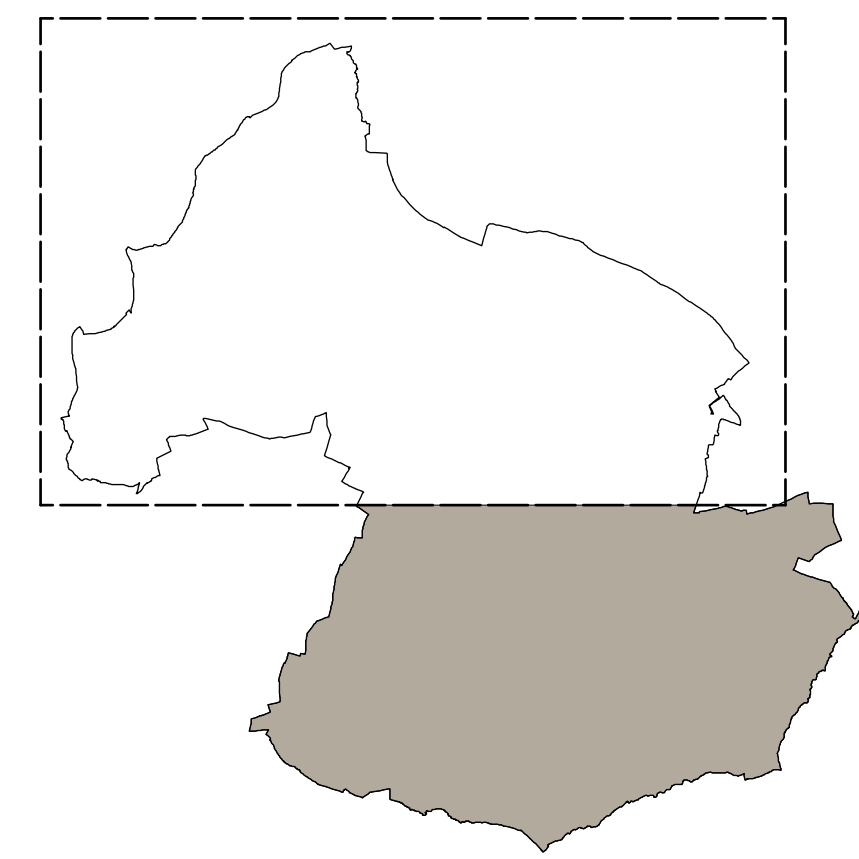
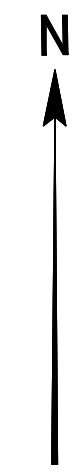
***Pour information :***

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

**Article N.14            Densité**

**Art. N.14**

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



Source : Conseil Départemental du Calvados - 2016  
Le fond de plan est un report du cadastre de la commune.  
Il ne peut en conséquence servir de base à des mesures détaillées.

COMMUNE DE LEAUPARTIE

COMMUNE DE RUMESNIL

COMMUNE DE VICTOR-PONTFOL

COMMUNE DE MONTREUIL-EN-AUGE

DE NOTRE-DAME-D'ESTREES

**RÈGLEMENT GRAPHIQUE :**

- LIMITE DE ZONE
  - - - LIMITE DE REcul D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
  - ESPACES BOISÉS CLASSÉS
  - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS
- Au profit de la commune :**
- |         |  |                           |
|---------|--|---------------------------|
| N°1 :   | Elargissement de voie et aménagement de carrefour                                | S = 600 m <sup>2</sup>    |
| N°2 :   | Aménagement d'une aire de stationnement  | S = 120 m <sup>2</sup>    |
| N°3 :   | Elargissement de voie  | 5m x 220 m <sup>2</sup>   |
| N°4 :   | Aménagement de carrefour   | S = 150 m <sup>2</sup>    |
| N°5 :   | Extension n° de camping-car  | S = 2 600 m <sup>2</sup>  |
| N°6 :   | Aménagement d'un chemin  | S = 1 000 m <sup>2</sup>  |
| N°7 :   | Extension et créations d'équipements à vocation sportive, culturelle ou scolaire | S = 22 200 m <sup>2</sup> |
| N°8 :   | Aménagement d'un chemin  | S = 2 850 m <sup>2</sup>  |
| N°9 :   | Elargissement de voie et aménagement d'une aire de stationnement                 | S = 1 000 m <sup>2</sup>  |
| N°10a : | Aménagement de carrefour   | S = 150 m <sup>2</sup>    |
| N°10b : | Elargissement de voie  | S = 300 m <sup>2</sup>    |
| N°10c : | Aménagement de carrefour   | S = 210 m <sup>2</sup>    |
| N°11a : | Aménagement d'un espace public pour les services nécessaires au hameau           | S = 300 m <sup>2</sup>    |
| N°11b : | Création d'espaces publics   | S = 700 m <sup>2</sup>    |
| N°14 :  | Mise en domaine public de la verrière ou le relié à la Rue des Arènes            | S = 120 m <sup>2</sup>    |
| N°15 :  | Création d'une défense incendie  | S = 300 m <sup>2</sup>    |
| N°16 :  | Création d'une défense incendie  | S = 200 m <sup>2</sup>    |
| N°17 :  | Création d'une défense incendie  | S = 30 m <sup>2</sup>     |
| N°18 :  | Création d'une défense incendie  | S = 300 m <sup>2</sup>    |
| N°19 :  | Création d'une défense incendie  | S = 300 m <sup>2</sup>    |
| N°20 :  | Création d'une défense incendie  | S = 300 m <sup>2</sup>    |
- Au profit de la communauté de communes :**
- |        |                                   |                          |
|--------|-----------------------------------|--------------------------|
| N°12 : | Création d'un équipement scolaire | S = 5 800 m <sup>2</sup> |
|--------|-----------------------------------|--------------------------|

- ★ CONSTRUCTIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION
  - CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES
  - CONSTRUCTIONS REMARQUABLES (selon l'application de l'article L125-1(7°) du Code de l'Urbanisme)
  - ÉLÉMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES
  - HAIES ET BOISEMENTS
  - ARBRES OU ALIGNEMENT D'ARBRES REMARQUABLES
- NOTA : Les axes et voies à traverser les PLANTATIONS REMARQUABLES sont autorisés. Les surfaces sont figurées.

**ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT :**

- PRINCIPE DE LA DESSERTE DES ZONES
  - Accès ou rues à créer
  - Accès ou chemins à créer pour les piétons ou les cyclistes
  - le tracé est indicatif mais la liaison impérative
  - PLANTATIONS À CRÉER
- RÉPÉRAGE DES ZONES DE RISQUES NATURELS**
- ZONE INONDABLE
- POUR INFORMATION**
- SITES D'EXPLOITATION AGRICOLE
  - BIEGES PÉRENNES CONTENANT DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
  - BIEGE D'EXPLOITATION AGRICOLE SUSCEPTIBLE DE DISPARAITRE À ÉCHEANCE DU P.L.U.
  - HARAS
  - PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES FORAGES EN EAUX POTABLES
  - PÉRIMÈTRE DE PROTECTION ÉLOIGNÉ
  - PÉRIMÈTRE DE PROTECTION RAPPROCHÉ

Communauté de Communes de Cambremer  
Commune de Cambremer  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLU approuvé le ..... 04.07 /2007  
Révision simplifiée n°1A ..... 03.11.2010  
Modification n°1 ..... 16.02.2016

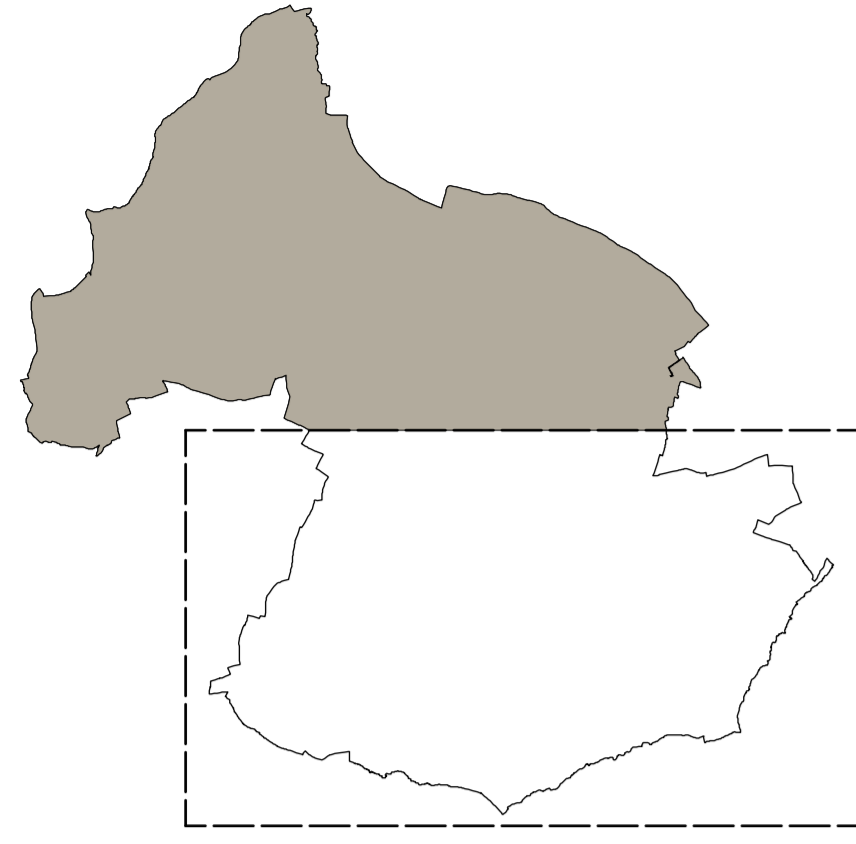
**P. L. U. - Modification n°2  
APPROBATION**

vo pour être annexé à la délibération  
du Conseil communautaire  
en date du : 11 décembre 2017

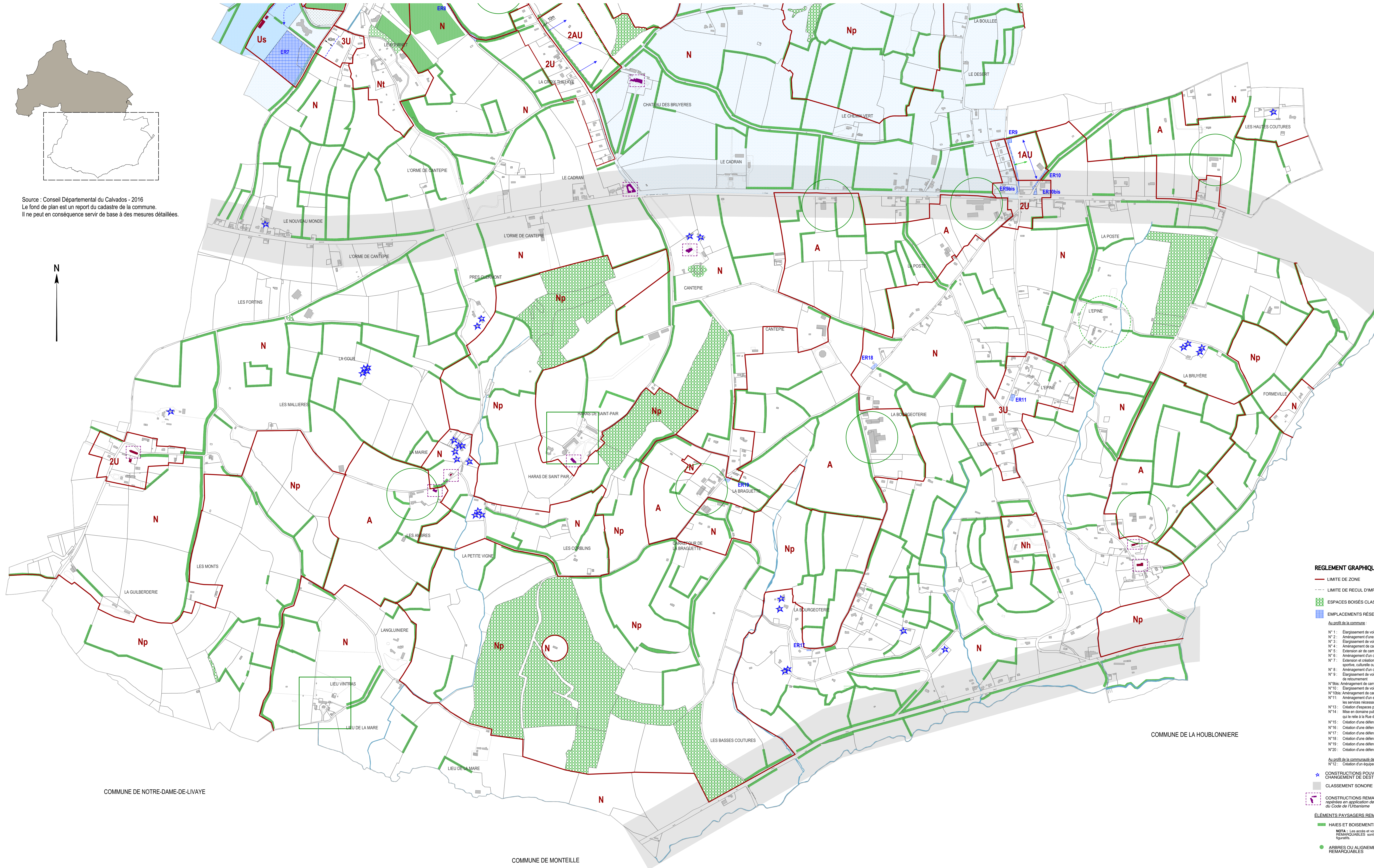
LE PRÉSIDENT  
Monsieur Xavier CHARLES

3b1 - RÈGLEMENT GRAPHIQUE secteur NORD — éch. 1/5 000





Source : Conseil Départemental du Calvados - 2016  
Le fond de plan est un report du cadastre de la commune.  
Il ne peut en conséquence servir de base à des mesures détaillées.



Communauté de Communes de Cambremer  
Commune de Cambremer  
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLU approuvé le ..... 04.07 /2007  
Révision simplifiée n° 1A ..... 03.11.2010  
Modification n° 1 ..... 15.02.2016

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

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

LE PRÉSIDENT  
Monsieur Xavier CHARLES

3b2 - RÉGLEMENT GRAPHIQUE secteur SUD ..... éch. 1/5 000



**RÉGLEMENT GRAPHIQUE :**

- LIMITE DE ZONE
  - - - LIMITE DE RECUIL D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
  - ESPACES BOISÉS CLASSÉS
  - EMBLEMES RÉSERVÉS
- Au profit de la commune :*
- N° 1 : Élargissement de voie et aménagement de carrefour : S = 650 m<sup>2</sup>
  - N° 2 : Aménagement d'une aire de retournement S = 130 m<sup>2</sup>
  - N° 3 : Élargissement de voie S = 220 m<sup>2</sup>
  - N° 4 : Aménagement de carrefour S = 100 m<sup>2</sup>
  - N° 5 : Extension air de campy-car S = 2 600 m<sup>2</sup>
  - N° 6 : Aménagement d'un chemin S = 500 m<sup>2</sup>
  - N° 7 : Extension et créations d'équipements à vocation sportive, culturelle ou sociale S = 22 200 m<sup>2</sup>
  - N° 8 : Aménagement d'un chemin S = 2 950 m<sup>2</sup>
  - N° 9 : Élargissement de voie et aménagement d'une aire de retournement S = 1 000 m<sup>2</sup>
  - N° 10a : Aménagement de carrefour S = 150 m<sup>2</sup>
  - N° 10b : Aménagement de carrefour S = 300 m<sup>2</sup>
  - N° 10c : Aménagement de carrefour S = 210 m<sup>2</sup>
  - N° 11 : Aménagement d'un espace public pour les services nécessaires au hameau S = 390 m<sup>2</sup>
  - N° 12 : Création d'espaces publics S = 760 m<sup>2</sup>
  - N° 13 : Mise en domaine public de la venelle qui le relie à la Rue des Artisans S = 130 m<sup>2</sup>
  - N° 15 : Création d'une défense incendie S = 300 m<sup>2</sup>
  - N° 16 : Création d'une défense incendie S = 200 m<sup>2</sup>
  - N° 17 : Création d'une défense incendie S = 90 m<sup>2</sup>
  - N° 18 : Création d'une défense incendie S = 300 m<sup>2</sup>
  - N° 19 : Création d'une défense incendie S = 300 m<sup>2</sup>
  - N° 20 : Création d'une défense incendie S = 300 m<sup>2</sup>
- Au profit de la communauté de communes :*
- N° 12 : Création d'un équipement scolaire S = 5 800 m<sup>2</sup>

**ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT :**

- PRINCIPE DE LA DESSERTÉ DES ZONES :**
- ↔ Accès ou rues à créer
  - ↔ Accès ou chemin à créer pour les piétons ou les cyclistes
  - PLANTATIONS À CRÉER
- le tracé est indicatif mais la liaison impérative

**RÉPERAGE DES ZONES DE RISQUES NATURELS**

- ZONE INONDABLE

**POUR INFORMATION**

- SITES D'EXPLOITATION AGRICOLE
- SIÈGES PÉRENNES CONTENANT DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
- SIÈGE D'EXPLOITATION AGRICOLE SUSCEPTIBLE DE DISPARAITRE À ÉCHÉANCE DU P.L.U.
- HARAS
- PROJET DE PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES FORAGES EN EAUX POTABLES
- PÉRIMÈTRE DE PROTECTION ÉLOIGNÉ
- PÉRIMÈTRE DE PROTECTION RAPPROCHÉ

- ★ CONSTRUCTIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION
  - CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES
  - CONSTRUCTIONS REMARQUABLES reprises en application de l'article L123-1(7°) du Code de l'Urbanisme
  - ÉLÉMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES
  - HAIES ET BOISEMENTS
  - ARBRES OU ALIGNEMENT D'ARBRES REMARQUABLES
- NOTA :** Les accès et voies à travers les PLANTATIONS REMARQUABLES sont autorisés. Les symboles sont figuratifs.

COMMUNE DE NOTRE-DAME-DE-LIVAYE

COMMUNE DE LA HOUBLONNIÈRE

COMMUNE DE MONTEILLE