

DÉPARTEMENT DU CALVADOS
Commune de Saint André d'Hebertot

Route du bourg

« Le Jardin des Chevaliers II »

Section ZB n°24p et 168

Règlement de lotissement



Indice	Date	Modification	Etabli par	Vérifié par
A	06/2023	PA initial	JG	GuD
B	08/2023	PA – Pièces complémentaires	JG	
C	12/2023	PA – Pièces complémentaires	JG	



PONT-L'ÈVÈQUE - Bureau principal
9, Place du Bras d'Or
14 130 Pont-L'Èvêque

CAEN - Bureau secondaire
102 Ter, Avenue Henry Chéron
14 000 Caen
Responsable : Guillaume Daligé

FALAISE - Bureau secondaire
44, rue Georges Clémenceau
14 700 Falaise
Responsable : Jean-Marc Fierrot

ARGENTAN - Permanence
Espace Bee Cowork
1, Rue de la Paix - Place des Trois Croix
61 200 Argentan
Responsable : Jean-Marc Fierrot
Ce vendredi de 09h30 à 12h30 et de 14h à 17h30
Et les autres jours sur rendez-vous

Tél : 02.31.65.02.20 - Fax : 02.31.65.02.40 - contact@amenageo.fr - www.amenageo.fr

Successieurs de Gervais DOLIGÉZ - Gustave LUBAC - Maurice BIZET - Michel BRILLAND - Raymond CLEMENCEAU
SELARL au capital de 35 280 € - RCS Lisieux : 442 135 976 00045
TVA Intracomm: FR764442135976 - NAF7112A - N°inscription CIGÉ : 2002C200110

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
CHAPITRE 2 : REGLES D'URBANISME	5

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : Objet et champ d'application du règlement

Les règles d'urbanisme s'éteindront au terme de 10 ans, dans les conditions fixées par l'article L.442-9 du code de l'urbanisme, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'urbanisme instituées au sein du lotissement. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré.

Zonage de l'opération au Plan local d'urbanisme : l'opération est classée en zone UD2, 1AUD2 et 1AUS du PLUi de la COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRE D'AUGE

En l'application de l'article L442-7, il doit être porté à connaissance des acquéreurs ou des locataires tant par les lotisseurs originaires que par les détenteurs successifs.

Il est complété par un Plan de Composition.

Article 2 : Conditions d'aménagement et superficie des lots

Les surfaces portées au Plan de Composition sont indicatives. Elles ne seront définitives qu'après bornage périmétrique du lotissement et des lots, par un Géomètre-Expert.

L'opération globale se compose de 18 lots libres. 17 seront destinés à l'accueil d'habitations individuelles et un lot sera réservé à l'édification d'un atelier communal. Le nombre maximum de lots étant de 21.

Article 3 : Conditions de division et de regroupement des lots

Le découpage des lots est figuré sur le Plan de Composition du lotissement.

Regroupement de lots :

Le regroupement de plusieurs lots est possible sous autorisation expresse du lotisseur à joindre à la demande de permis de construire. Cette autorisation précisera alors le nombre de logements créés sur les lots ainsi regroupés.

En cas de regroupement de plusieurs lots,

- Les prescriptions règlementaires (côtes de recul, règles d'implantation, servitudes diverses, etc...) précisées au plan de règlement graphique (**PA4**) ne subsisteront que sur les limites périphériques des lots ainsi regroupés.
- Ces règles disparaîtront en revanche sur les limites séparatives venant à disparaître du fait de ce regroupement.
- Les zones constructibles des lots ainsi regroupés se rejoindront ainsi pour ne former qu'une zone constructible unique.
- Dans le cas d'un regroupement de lots en vue de ne bâtir qu'un logement individuel, l'acquéreur pourra ne conserver qu'une entrée charretière (selon la définition de l'article Chapitre 2 - Article n°12 suivant) sur le lot ainsi obtenu. Cette entrée sera choisie selon les possibilités proposées au plan de règlement graphique (**PA4**)

De plus, dans un souci de respect de la densité minimale, le lotisseur veillera au respect des règles de densité, au fur et à mesure des cessions des lots à bâtir et des demandes de permis de construire.

Subdivision de lots :

Les lots 5, 8 et 16 pourront faire l'objet d'une subdivision avec accord expresse du lotisseur avec création éventuelle de voies et accès, sans accord complémentaire des colotis. Ces subdivisions (en propriété ou en jouissance) pourront résulter de permis de construire valant division dans la limite du nombre maximum de lots du lotissement.

La réalisation des branchements complémentaires se fera aux frais, et sous la responsabilité de l'acquéreur. Le lotisseur veillera au respect des règles de densité, au fur et à mesure des cessions des lots à bâtir et des demandes de permis de construire.

Article 4 : Affectation des lots

L'ensemble de l'opération est à vocation principale d'habitat. Un lot sera réservé pour la réalisation d'un atelier communal.

Les bâtiments destinés à des professions libérales ou assimilées seront autorisés à condition qu'ils ne nuisent pas à la tranquillité du lotissement. Il devra notamment être prévu sur les lots concernés le nombre de places de stationnement nécessaire à l'activité.

Article 5 : Opération située dans le périmètre de protection d'un monument historique

Néant.

Article 6 : Opération située dans le périmètre d'un site inscrit

Le lotissement est concerné par plusieurs périmètres de monuments historiques précisé ci-après :

Identifiant **1907230489**
Type de SUP **R500**
Appellation **ABORDS EGLISE, CHÂTEAU, PRIEURE**
Catégorie **AC1**
Localisation **14555 | SAINT-ANDRE-D'HEBERTOT**
Identifiant MH **IQIATT**

Identifiant **1907230488**
Type de SUP **R500**
Appellation **ABORDS EGLISE, CHÂTEAU, PRIEURE**
Catégorie **AC1**
Localisation **14555 | SAINT-ANDRE-D'HEBERTOT**
Identifiant MH **IF2CCX**

Identifiant **1907230487**
Type de SUP **R500**
Appellation **ABORDS EGLISE, CHÂTEAU, PRIEURE**
Catégorie **AC1**
Localisation **14555 | SAINT-ANDRE-D'HEBERTOT**
Identifiant MH **IDS37P**

CHAPITRE 2 : REGLES D'URBANISME

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Pas de complément au règlement du PLUi.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les sous-sols sont interdits.

Article 3 : Accès et voiries

Les accès aux lots seront conformes aux dispositions portées au plan de règlement graphique.

Pour l'atelier communal : Pas de complément au règlement du PLUi.

Pour les lots à vocation d'habitat :

Chaque zone d'accès présentera les dimensions suivantes :

- 0 Une largeur minimale de 5 **mètres** (cette largeur ne comprend pas les éventuels murets latéraux).
- 0 Une profondeur d'un minimum de **5 mètres**.

Ces zones d'accès sont dimensionnées pour recevoir le stationnement d'au moins deux voitures.

Au droit de ces accès aux lots, les éventuels portails et clôtures seront reculés d'un minimum de 5 mètres à partir de l'emprise de la limite séparative avec le futur domaine public, de manière à former une entrée charretière dont la réalisation sera à la charge des acquéreurs.

Cette zone sera obligatoirement libre de toute clôture sur la façade.

Dans le cas où un lot libre accueillerait plusieurs logements, chaque logement devra disposer d'une zone d'accès comme décrit ci-dessus.

Lorsque la topographie, la position des stationnements, des ouvrages de branchements, des candélabres et des plantations, le permettent, des accès pédestres pourront être ouverts sur les circulations piétonnes ou les espaces communs du lotissement, depuis les lots.

En fonction de la surface de plancher développée par le projet de construction, des stationnements complémentaires peuvent s'avérer nécessaires.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement et son propriétaire devra permettre l'accès à tout ouvrier ou entrepreneur qui serait chargé de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude donne lieu à une quelconque compensation.

- 4.1. Toutes les constructions devront être raccordées aux différentes attentes de réseaux (eau potable, électricité, télécom) réalisées par le lotisseur en se conformant aux directives techniques des services gestionnaires.

L'ensemble des taxes, frais de raccordement, de pose de compteurs et de mise en service de ces réseaux seront supportés par les acquéreurs. Les frais de raccordement des ouvrages de branchement à la construction sont à la charge des acquéreurs.

Chaque acquéreur sera tenu de vérifier l'altimétrie et la position des ouvrages de branchement en vue du raccordement à ses frais de sa construction à ces différents réseaux.

La pose des éventuelles antennes de télévision sera à la charge des acquéreurs.

L'installation de bonbonnes de gaz à l'air libre est interdite.

Gestion des eaux usées :

Le projet se situe dans une zone d'assainissement non collectif. Chaque acquéreur gèrera ses eaux usées sur sa parcelle. Les installations de gestions des eaux usées individuelles respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Les installations devront respecter les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au service public d'assainissement non collectif de la communauté de communes Terre d'Auge. L'acquéreur fera figurer dans son dossier de permis de construire son projet de dispositif d'eaux usées.

Gestion des eaux pluviales :

Chaque acquéreur raccordera ses eaux pluviales sur l'attente mise en place par le lotisseur, y compris les eaux pluviales collectées sur les places de stationnement non closes.

Si les acquéreurs aménagent une surface imperméabilisée supérieure à 150m², les eaux devront être captées et tamponnées dans un ouvrage permettant leur rétention et leur restitution au réseau collectif avec un débit de fuite adapté (qui sera précisé dans le dossier loi sur l'eau). L'acquéreur fera figurer dans son dossier de permis de construire son projet de dispositif pluvial.

A noter que la mise en place de citerne de récupération d'eaux de pluie est conseillée à condition qu'elle soit harmonieusement dissimulée sur le terrain par de la végétation et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public. Il est rappelé ici que les eaux pluviales ne devront pas être évacuées dans le réseau eaux usées ou au fil d'eau des voies.

Ramassage des ordures :

La collecte des déchets recyclables et ménagers sera assurée sur l'ensemble du quartier selon les prescriptions de la collectivité en charge de ce service. Il est convenu que la collecte des déchets ménagers puisse être réalisée en porte à porte pour tous les lots.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Les surfaces portées au Plan de Composition sont indicatives. Elles ne seront définitives qu'après bornage périmétrique du lotissement et des lots par un Géomètre-Expert.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Chaque acquéreur se reportera aux indications portées au plan de composition (PA04) qui prévoit, des dispositions spécifiques à l'opération.

Il est néanmoins précisé ici que les serres ou vérandas (considérées comme des saillies du bâtiment principal) ainsi que les annexes de type abri de jardin (devant répondre aux caractéristiques du PLUi), ne sont pas soumis aux prescriptions complémentaires fixées par le plan de composition (PA04) mais uniquement régis par les articles du PLUi.

Les hypothèses d'implantation figurant au plan d'hypothèse d'implantation sont données à titre purement indicatives (simulation d'implantation).

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Chaque acquéreur se reportera aux indications portées au plan de composition (PA04) qui prévoit, des dispositions spécifiques à l'opération.

Il est néanmoins précisé ici que les serres ou vérandas (considérées comme des saillies du bâtiment principal) ainsi que les annexes de type abri de jardin (devant répondre aux caractéristiques du PLUi), ne sont pas soumis aux prescriptions complémentaires fixées par le plan de composition (PA04) mais uniquement régis par les articles du PLUi.

Les hypothèses d'implantation figurant au plan d'hypothèse d'implantation sont données à titre purement indicatives (simulation d'implantation).

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

Pas de complément au PLUi. Toutefois, il est précisé ici que les annexes de type garages, serres, vérandas (lorsqu'elles ne sont pas intégrées à la construction principale), sont soumises à cet article. Les annexes de type abri de jardin (devant répondre aux caractéristiques du PLUi), ne sont pas soumis aux prescriptions complémentaires fixées par le plan de composition (PA04) mais uniquement régis par les articles du PLUi.

Article 9 : Emprise au sol

Pas de complément au règlement du PLUi.

Article 10 : Hauteur des constructions

Pas de complément au règlement du PLUi.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 Harmonie générale

Pas de complément au règlement du PLUi.

11.2 Matériaux et couvertures

En complément au règlement du PLUi, les toitures terrasses et les toitures à quatre pans sont interdites sur le lotissement. Les pentes de toitures devront être portée à 45° minimum. La couverture soit en ardoise naturelle 22x32, ou en ardoise fibro-ciment 23x33 teintée ardoise, ou bien en tuile terre cuite de teinte rouge flammé ou bien sablé normand brun (et non en tuile béton ou tuile terre cuite imitant plus ou moins la teinte de l'ardoise).

Les châssis de toit devront être de proportions verticales : 55x98 à 78x118 maximum ; ils devront être encastrés dans le plan de la couverture.

Les enduits extérieurs devront être de teinte sable beige foncé, c'est-à-dire "010 beige ocré ou 044 brun clair Weber et Broutin" ou toute autre référence équivalente avec encadrements de teinte plus claire.

Les portes pleines devront être de teinte soutenue type :

- 0 Gris mousse RAL 7003
- 0 Vert bouteille RAL 6007
- 0 Bleu gris RAL 5008
- 0 Rouge vin RAL 3005

11.3 Formes et volumes

Les annexes de type garages, peuvent être intégrées ou non à la construction principale, sous réserve du respect des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière. Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale.

11.4 Implantation altimétrique

Pas de complément au règlement du PLUi.

11.5 Clôtures et limites

➤ **Pour tous les lots sur les limites implantées le long des espaces communs :**

- Les haies sont obligatoires : elles seront composées d'une haie (conformément à l'article 11.6 ci-dessous), plantée à 0,5m de la limite de propriété.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles devront être implantées avec un retrait de 1m par rapport à la limite de propriété et obligatoirement constituées de grillage rigide.
- La hauteur des haies et des clôtures seront limitées à 1m80 hors sol.

➤ **Pour tous les lots sur les limites séparatives**

- Pas de compléments au PLUi

➤ **Permis de construire**

Le projet de clôture sera intégré dans la demande de permis de construire. La localisation des emplacements de stationnement non clos y sera précisée. Les clôtures à l'alignement des voies et des passages piétonniers, les portails, les barrières, les portillons, seront décrits dans la demande de permis de construire. Leur réalisation fait partie du projet de construction.

11.6 Plantations

La composition des haies sera la suivante :

La création de haies mono-spécifiques (une seule essence) est interdite.
Les haies devront avoir au minimum cinq essences parmi les suivantes :

Carpinus betulus (charme),
Cornus sanguinea (Cornouiller),
Ligustrum vulgare (Troène),
Corylus avellana (noisetier/coudrier),
Acer campestre (érable champêtre),
Elaeagnus pungens (Chalef)
Viburnum tinus (laurier-tin),

... représentant 75% de la haie.

Les 25% restants sont laissés libre à l'acquéreur et complétés par des arbustes à fleurs tels que cornus, philadelphus, rosiers, Viburnum (arbustes fleurissants – arbustes persistants).

Le thuya et les résineux d'une manière générale, le laurier palme et le bambou sont interdits pour la création des haies.

La haie sera soigneusement entretenue.

Article 12 : Réalisation des aires de stationnement

Les dispositions suivantes devront être respectées :

Les accès aux lots seront conformes aux dispositions portées au plan de composition (**PA04**) sous forme d'une entrée charretière (espace aménagé depuis la voie pour donner accès à un terrain privé) non close (libre de toute clôture sur rue) et non couverte destinée à accueillir au minimum deux véhicules par logement créé. Le portail éventuel sera donc posé avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite de propriété.

Cette entrée charretière aura pour dimensions :

- Une largeur sur rue de 5 mètres hors tout (poteau, éventuels murets latéraux, etc...).
- Une profondeur de 5 mètres minimum.

Cette entrée charretière sera réalisée, aménagée et revêtue, le tout à la charge de l'acquéreur. Les matériaux perméables et infiltrants seront privilégiés.

Les entrées charretières seront implantées tel qu'indiqué au plan de composition (PA04) et devront figurer au dossier de permis de construire.

Lorsque la topographie, la position des stationnements, des ouvrages de branchements, des candélabres et des plantations, le permettent, des accès pédestres pourront être ouverts sur les espaces communs du lotissement, depuis les lots.

Il est rappelé que le recueillement des eaux pluviales des accès est à la charge des acquéreurs des lots.

Article 13 : Condition de réalisation des espaces libres et des plantations

Pas de complément au PLUi.

Article 14 : Surface de plancher

La surface de plancher totale maximale sur l'ensemble de l'opération est la suivante : **7 500 m² de surface de plancher**.

La répartition de la surface de plancher entre les lots sera réalisée par le lotisseur conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Article 15 : Servitudes et dispositions diverses

Servitude équipements publics et réseaux :

Certains lots pourront être grevés d'une servitude d'implantation d'équipements publics à l'alimentation générale du lotissement.

Chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement et son propriétaire devra permettre l'accès à toute personne ou entreprise qui serait chargée de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude ne donne lieu à une quelconque compensation.

Les acquéreurs des lots souffriront notamment de l'implantation dans l'opération d'un ou plusieurs postes de transformation électrique et d'un ou plusieurs éventuels points de collecte de déchets recyclables enterrés ou non (en dehors des lots privatifs).

Les lots n°1, 2, 3 et 4 sont grevés d'une servitude de passage de canalisation d'eau potable (et ouvrages accessoires) dont la position approximative et l'emprise figure au plan de composition et des servitudes (PA4) du présent dossier.

Obligation de retrait de portail :

Les lots sont grevés d'une servitude de retrait de portail véhicule comme indiqué à l'article n°12 ci-dessus, dans le but d'améliorer et faciliter l'accès et le stationnement sur chaque parcelle.

Obligation de plantation sur les lots :

Les lots comprendront un espace vert planté et non imperméabilisé d'une superficie au moins égale à 50% de leur superficie totale, conformément à l'article n°13 ci-dessus.

Talus sur les lots :

Suite aux travaux de voirie, des talus de rattrapage de niveaux jusqu'au terrain naturel peuvent apparaître sur les lots en bordure des voiries et des espaces communs réalisés. Les acquéreurs supporteront la présence de ces éventuels talus.

Il est rappelé ici que le plan de nivellement final du projet devra être joint au permis de construire et les gestions de différence de niveaux précisés.

Environnement du lotissement :

Les acquéreurs souffriront comme servitude l'existence de différentes activités agricoles, artisanales, industrielles ou professionnelles diverses existantes, ou pouvant être créées, à proximité.

Servitude de raccordement sur les voiries, réseaux et espaces communs du lotissement :

Le lotisseur se réserve, tant pour lui que pour toute personne physique ou morale qui se substituerait à lui-même, le droit d'utiliser les voies, ouvrages et réseaux créés pour la desserte, sur les terrains voisins, lui appartenant ou dont il deviendrait acquéreur, de toute opération future de lotissement ou construction.

Cette réserve s'applique notamment à la voirie interne, aux espaces communs et à l'ensemble des réseaux prévus dans l'arrêté d'autorisation et les documents annexés.

Aléa retrait-gonflement des sols argileux :

La présente opération est située en aléa « moyen » vis-à-vis du risque de retrait-gonflement des sols argileux.

Risque mouvement de terrains :

Le terrain présente un risque de mouvement de terrain dû à une forte pente (Carte interactive de la DREAL Normandie). La délivrance d'un permis de construire, pour les lots concernés, sera conditionnée à la réalisation d'études de sol qui confirmeront l'aptitude des sols à l'opération projetée. Les acquéreurs et leurs constructeurs et intervenants respecteront la réglementation et les prescriptions des études en la matière en phase de conception et de réalisation de leurs projets de construction.

Panneau publicitaire :

Les acquéreurs ont l'interdiction d'implanter des panneaux publicitaires et d'affichages.

Prescriptions de travaux :

Les acquéreurs ont l'obligation d'évacuer les déblais liés à leurs travaux de construction au fur et à mesure. Ils ne pourront pas stocker leurs déblais sur leur terrain ou sur le site.

Les clôtures et les plantations des haies devront être réalisées dans un délai de 18 mois maximum à compter du dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier du permis de construire.

Article 16 : Prescriptions environnementales

Il est recommandé aux acquéreurs de se munir d'un équipement destiné au compostage. Celui-ci sera en matériaux facilement recyclables.

ANNEXES

Règlement écrit de la zone UD2, 1AUD2 et 1AUS du PLUi de Terre d'Auge

Lexique PLUi de Terre d'auge

Zone AUD

Rappel 1. AUD : zone à urbaniser aérée à vocation principale d'habitat

Caractéristiques

« Elle correspond aux espaces d'extension des communes situés dans le prolongement des zones UD » Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Développer la vocation résidentielle des communes en confortant les espaces structurants et équipés, dans la continuité de l'identité urbaine existante. » Extrait du rapport de présentation

Décomposition et sous-zones

« Compte tenu des différences morphologiques et typologiques mais aussi dans les objectifs de développement de certaines communes concernées, deux sous-zones ont été mises en place :

- AUD2 qui concerne la commune de Saint-Andre-d'Hebertot et de Fierville-les-Parcs,
- AUD3 qui concerne la commune de Saint-Hymer

Extrait du rapport de présentation

Caractéristiques particulières à prendre en compte

« Les projets de constructions et d'aménagement devront prendre en compte les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL afin de procéder aux éventuelles études préalables de levées de doutes qui pourraient être nécessaires si les terrains sont impactés par une prédisposition de zone humide. » Extrait du rapport de présentation

Occupation du sol

Dispositions relatives aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En zone à urbaniser, les changements de destination sans identification sur le plan de zonage sont autorisés.

Les changements de destinations doivent être compatibles avec le caractère de la zone.

Dispositions relatives aux secteurs non aedificandi

Dans les secteurs non aedificandi identifiés au plan graphique, toute nouvelle construction est interdite.

Phasage des ouvertures à l'urbanisation des zones AUD

Les zones AUD bénéficient de la présence des réseaux nécessaires à leur urbanisation et peuvent être immédiatement ouvertes à l'urbanisation.

Protection du patrimoine naturel et bâti

1. Dispositions relatives aux espaces boisés classés

« Les articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme définissent le régime réglementaire applicable aux EBC. Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. » Extrait du rapport de présentation

Pour ces éléments :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichage des EBC est interdit.

2. Dispositions relatives aux sites et éléments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les sites paysagers protégés de type espace arboré ou jardiné

« Le règlement graphique localise des espaces naturels ou végétalisés à préserver constitutifs de la trame verte urbaine. Ces espaces correspondent, dans les zones urbaines, aux terrains cultivés et aux espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et à la préservation de la qualité paysagère des lieux. Ils sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent » Extrait du rapport de présentation

Pour ces éléments :

- Sont seulement autorisées les annexes des constructions existantes, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLUI ne peuvent pas être transformées en nouveaux logements ;
- Les annexes respecteront les prescriptions édictées dans le règlement écrit ;
- L'emprise au sol des annexes des constructions d'habitations est limitée à 30 m² par unité foncière. Cette limite est portée à 110 m² par unité foncière dans le cadre d'abris pour animaux.

Les constructions existantes au sein de cette trame peuvent évoluer dans le respect des règles édictées par le règlement écrit, sous réserve de ne pas réduire de manière significative la surface du jardin (surface végétalisée non construite).

Les sites paysagers protégés de type verger

« Le règlement graphique localise des vergers à préserver en raison de leur rôle dans l'identité et l'authenticité des paysages du Pays d'Auge. Ces sites arborés sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent et leur intérêt paysager doit être maintenu » Extrait du rapport de présentation

Pour ces éléments :

- Les surfaces de vergers identifiées devront être conservées par unité,
- La coupe d'arbres est autorisée à condition de conserver la surface de verger identifiée sur le plan de zonage et de préserver une densité d'arbres équivalente.

Les sites paysagers protégés de type site géologique

« Le règlement graphique localise un site géologique de type récif corallien oxfordien situé sur la commune de la Roque-Baignard. Ce site doit être préservé en raison de son intérêt géologique et paysager ». Extrait du rapport de présentation

Pour ces éléments :

- Toute nouvelle construction est interdite,
- L'intérêt géologique du site doit être maintenu,
- L'aménagement du site doit être modéré : seuls sont autorisés les aménagements et installations permettant de faciliter la venue des visiteurs et renforçant la mise en valeur du site.

Les sites paysagers protégés de type petite vallée remarquable

« Le règlement graphique localise une petite vallée dont le caractère naturel et bucolique et la qualité paysagère ont été remarquablement bien préservés. Il s'agit de la vallée du ruisseau de Montreuil située sur la commune de la Roque-Baignard » Extrait du rapport de présentation

Pour ces éléments :

- Toute nouvelle construction est interdite,
- La végétation existante (ripisylve, haie, bosquet, verger...) doit être maintenue,
- La coupe d'arbres est autorisée à condition de conserver de préserver une densité d'arbres équivalente.

Les haies et alignement d'arbres protégés

« Le règlement graphique identifie un ensemble de haies, ripisylves et d'alignements d'arbres qui constituent un maillon essentiel des continuités écologiques du territoire. Le

bocage est un élément identitaire du paysage augeron. Par ailleurs, les haies ont également un rôle dans la régulation des eaux pluviales. Pour l'ensemble de ces raisons, le maillage bocager nécessite d'être préservé » Extrait du rapport de présentation

Pour ces éléments :

- Les linéaires de haies (incluant leurs talus) et alignements d'arbres existants doivent être préservés à l'exception des ruptures déjà existantes à la date d'approbation du PLUI (accès aux parcelles, passage entre deux champs par exemple) et des cas décrits ci-après,
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...).
- La suppression de haies peut être autorisée pour les raisons suivantes :
 - pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
 - pour faciliter les conditions d'exercice de l'activité agricole (de manière raisonnée),
 - pour créer un accès aux parcelles (de manière raisonnée),
 - pour élargir ou créer une voie.
- La destruction de linéaires bocagers sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Les arbres remarquables protégés

« Le règlement graphique répertorie un ensemble d'arbres qui sont remarquables en raison de leurs ancienneté, dimensions et/ou histoire. Ces arbres doivent être préservés »
Extrait du rapport de présentation

Pour ces éléments :

- Leur abattage est interdit sauf si l'état phytosanitaire de l'arbre représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes et à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence,

Les mares, plans d'eau, fontaines et sources protégés

« Le règlement graphique identifie un ensemble de plans d'eau, de mares, de fontaines et de sources qui participent au bon fonctionnement de la trame verte et bleue. Ces éléments contribuent également à la qualité paysagère du territoire et à la régulation des eaux de pluie. » Extrait du rapport de présentation

Pour ces éléments :

- Il est interdit de les reboucher et/ou de rompre leur fonctionnement hydraulique,
- Une végétation de type humide doit être maintenue à leurs abords,
- Un recul minimum de 5 mètres par rapport aux mares et plans d'eau est imposé pour toutes les nouvelles constructions.

Les ruisseaux protégés

« Le règlement graphique identifie plusieurs ruisseaux ou bras secondaires de cours d'eau ayant un rôle hydraulique important pour les communes concernées ». Extrait du rapport de présentation

Pour cet élément :

- Ces ruisseaux doivent être maintenus dans leur fonctionnement actuel,

- Une végétation naturelle doit être maintenue à ses abords,
- Un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges est imposé pour toutes les nouvelles constructions.

Les cônes de vue protégés

« Le règlement graphique localise plusieurs points de vue sur le grande territoire (notamment sur la vallée de la Touques mais également sur des petites vallées plus confidentielles) qui sont à préserver en raison de leur intérêt paysager et touristique ». Extrait du rapport de présentation

Pour ces éléments :

- A l'intérieur des cônes de vue, des prescriptions particulières visant à limiter l'impact du projet sur le point de vue pourront être imposées,
- Les nouvelles constructions pourront être interdites si elles conduisent à altérer significativement le caractère ouvert du paysage et l'intérêt des panoramas.
- Toute nouvelle construction venant obstruer le point de vue est interdite.

Volet relatif aux risques

RAPPELS

« Le territoire est concerné par plusieurs risques qui font l'objet de dispositions spécifiques dans le règlement afin de protéger les biens et les personnes :

- Les risques d'inondations :
 - Par débordement de cours d'eau,
 - Par remontée de nappes,
 - Par submersion marine.

- Les risques associés aux mouvements de terrain :
 - Risque d'effondrement de cavités souterraines,
 - Retrait et gonflement des argiles
 - Glissement de terrains
 - Chutes de blocs » Extrait du rapport de présentation

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1. Dispositions relatives au risque d'inondation

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Basse Vallée de la Touques

Les communes de Bonneville-sur-Touques, Canapville, Saint-Martin-aux-Chartrains, Surville, Pont-l'Évêque, Reux, Saint-Etienne-la-Thillaye, Clarbec, Saint-Hymer, Saint-

André-d'Hébertot, Saint-Julien-sur-Calonne, Les-Authieux-sur-Calonne et Bonneville-la-Louvet sont incluses dans le périmètre du PPRi de la Basse Vallée de la Touques. Sur ces communes s'appliquent les dispositions réglementaires de ce document.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) de la Vallée Moyenne de la Touques et de l'Orbiquet

Les communes de Fierville-les-Parcs, Pierrefitte-en-Auge, Le Breuil-en-Auge, Norolles, Manneville-la-Pipard sont incluses dans le périmètre du PPRi de la Vallée Moyenne de la Touques et de l'Orbiquet. Sur ces communes s'appliquent les dispositions réglementaires de ce document.

Pour les communes non concernées par un PPRi

- En zone d'aléas moyens à forts (débordement supérieur à 1m), sont interdits :
 - o Les constructions nouvelles,
 - o Les hébergements recevant des personnes à mobilité réduite,
 - o Les extensions,
 - o Les exhaussements.

- En zone d'aléas faibles à moyens (hauteur de submersion inférieure à 1m.), les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :
 - o Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau ;
 - o Un niveau du plancher bas situé :
 - A 0,20 mètres au-dessus de la cote des plus hautes eaux estimées (PHEE) ;
 - Ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.

- Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements ;
- L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'interdiction des exhaussements qui ne serait pas liés aux bâtiments autorisés.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du Service d'Assainissement Non Collectif – SPANC).

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du Service d'Assainissement Non Collectif – SPANC).

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine

Dans les zones situées à plus d'un mètre au-dessous du niveau marin de référence,
Toute nouvelle construction est interdite.

Dans les zones situées entre 0 et 1 m en-dessous et au-dessus du niveau marin de référence :

Les constructions suivantes sont interdites :

- La reconstruction d'un bien sinistré par une inondation (bien sinistré à plus de 50%) ;
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) stratégiques et établissements difficilement évacuables (sensibles).

Les installations, aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :

- Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
- Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle ;
- Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.

Seuls les affouillements et exhaussements de sols suivants sont autorisés :

- s'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création, la mise en valeur des zones humides et inondables,
- s'ils sont liés à la mise en œuvre d'équipement ou d'ouvrages de protection des biens et des personnes ou de régulation des eaux pluviales,
- s'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (création, réhabilitation de champs d'expansion de crues),
- s'ils concernent l'implantation d'ouvrage d'intérêt général et d'utilité publique s'ils sont nécessaires à la desserte des constructions autorisées.

2. Disposition relative au risque d'effondrement de cavités souterraines

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à un risque d'effondrement de cavités souterraines, dont les périmètres de sécurité sont rapportés au règlement graphique.

Les constructions devront justifier de la prise en compte de ce risque à travers des études permettant d'écarter les risques et à travers des dispositions constructives appropriées. En l'absence de garanties suffisantes au regard des connaissances sur le sous-sol, les nouvelles constructions seront refusées.

3. Retrait et gonflement des argiles

Le territoire de la Communauté de Communes Terre d'Auge est sujet à un risque de mouvement de terrain en raison du phénomène de retrait-gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés dans le rapport de présentation).

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux principes suivants sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Procéder à une reconnaissance géotechnique de la parcelle,
- Réaliser des fondations appropriées,
- Consolider les murs porteurs,
- Désolidariser les bâtiments accolés,
- Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

4. Glissement de terrains

Du fait de la nature géologique du sous-sol et de la topographie, certains versants du territoire intercommunal présentent une prédisposition aux mouvements de terrains. Elle a été cartographiée par la DREAL avec une qualification de l'aléa.

Sur les secteurs prédisposés à des mouvements de terrain :

- Toute nouvelle construction est interdite dans le périmètre de sécurité en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme ;
- L'assainissement autonome est interdit ;
- L'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque.

5. Chutes de blocs

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à un risque de chutes de blocs souterraines. Les constructions devront justifier de la prise en compte de ce risque à travers des études permettant d'écarter les risques et à travers des dispositions constructives appropriées. En l'absence de garanties suffisantes au regard de ce risque, les nouvelles constructions seront refusées.

6. Risques technologiques liés aux ICPE faisant l'objet d'un porter à connaissance

Au sein des périmètres à risque s'appliquant autour des entreprises de Spirit France Diffusion (située sur la commune de Reux) et Sinomax (commune de Tourville-en-Auge) faisant l'objet d'un classement ICPE, les constructions, installations et les aménagements devront respecter les prescriptions applicables dans ces périmètres. Ces prescriptions sont définies dans les porter-à-connaissance relatifs à chacun de ces sites.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(1)	
	Restauration		(1)	
	Commerce de gros		(1)	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		(1)	
	Hébergement hôtelier et touristique		(1)	
	Cinéma		(1)	
Equipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		(1)	
	Entrepôt		(1)	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les constructions à usage de commerce et activité de services ainsi qu'à usage d'industrie et d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bruits, vibrations, odeurs...),

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.

Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions.

Volumétrie et implantation des constructions

L'extension de constructions, ne respectant pas les règles d'implantations définies au présent règlement, est autorisée sous réserve de ne pas réduire la distance de l'ensemble par rapport aux limites séparatives et voiries/emprises publiques, et si la sécurité le permet.

A condition de ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux, une dérogation aux règles d'implantation est autorisée dans les cas suivants :

- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,

Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue sera géré par un mur de soutènement.

• Emprise au sol

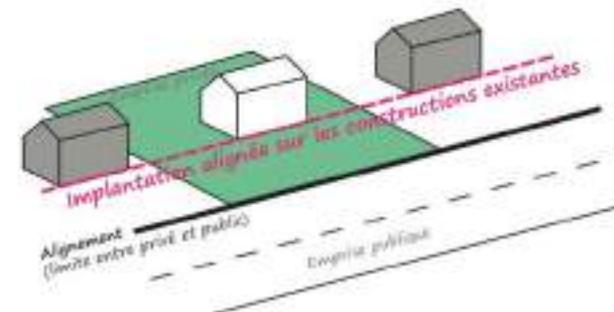
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **30 % de l'unité foncière**. Dans le cas d'unité foncière ne respectant cette disposition à la date d'approbation du PLUI, une extension mesurée du bâti est autorisée à condition de ne pas compromettre l'équilibre général entre espaces bâtis/imperméabilisés et espaces végétalisés de l'unité foncière.

• Implantation par rapport aux emprises publiques

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un retrait suffisant pour favoriser la création d'un cadre végétal et champêtre aux abords des voies. Cette implantation sera pensée de sorte à garantir le stationnement des véhicules en dehors des voies.

Lorsqu'il existe un alignement de fait, les constructions principales nouvelles pourront poursuivre l'alignement existant, avec une marge de plus ou moins 1 mètre par rapport à ce dernier. Un retrait ou débord partiel par rapport à cet alignement de fait peut être autorisé pour des raisons techniques, de sécurité ou ne dénaturant pas l'harmonie générale.

Il est possible de déroger à cette règle en cas de configuration parcellaire particulière ne permettant de s'aligner sur la construction existante (cas des parcelles « en drapeau » par exemple).



Le long des RD45, RD48, RD534, RD675, RD677, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de ces voies. Des adaptations à cette règle pourront cependant être accordées dans le cadre d'une concertation spécifique avec les services du Conseil Départemental.

Dispositions applicables le long des autoroutes A13, A29, A132 et de la RD579

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande :

- de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes A13, A29 et A132.
- de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD579 (section entre Pont-l'Evêque et Lisieux).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes lorsqu'ils sont autorisés dans la zone.

• **Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra présenter des retraits suffisants pour garantir le maintien et le bon développement des haies arborées en limite de parcelle et pour éviter les vis-à-vis directs avec les constructions voisines.

• **Implantation sur le terrain**

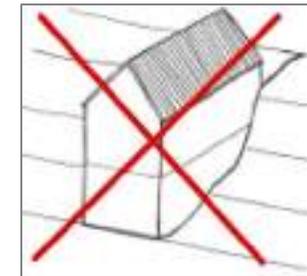
L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle. Les constructions sur une même parcelle peuvent être contiguës ou séparées.

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).

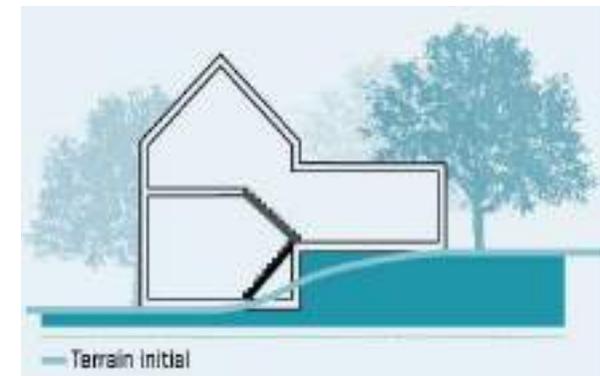


Implantation à privilégier



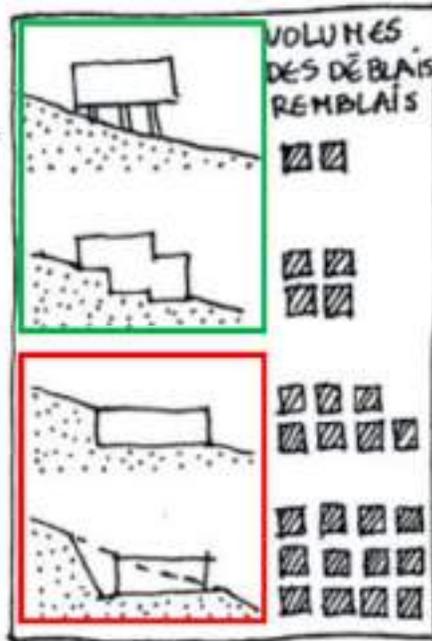
Implantation proscrite

Exemple d'organisation intérieure permettant de tirer parti du relief tout en limitant les remblais et déblais



Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 3.

Exemples d'insertion du bâti dans la pente à privilégier



Exemples d'insertion du bâti dans la pente à éviter

Les dénivelés sont gérés par des terrasses ou murets. Toutes excavations ou plateformes importantes sont interdites.

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.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est limitée à 9m au faîtiage ou à l'acrotère.

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire **dans le gabarit des constructions voisines** existantes de même destination et en co-visibilité avec le projet.



Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Leur hauteur :

- ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Esthétique générale :

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Elles devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

L'implantation des planchers devra être adaptée à la topographie du terrain pour permettre la création de rez-de-chaussée et de rez-de-jardin au niveau du terrain naturel. Un plan spécifique rattaché au NGF permettra à l'instructeur d'évaluer l'intégration de la construction au milieu naturel.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente.

1- Pour les constructions nouvelles d'habitations principales

Les nouvelles constructions d'habitations devront s'inscrire dans l'un des trois types détaillés ci-après.

- **Type 1 : Constructions faisant référence à un modèle traditionnel (vernaculaire)**

Les constructions faisant référence à un modèle traditionnel du Pays d'Auge tel que les longères à colombages, les pavillons bourgeois en brique du 19^{ème} siècle,... devront reprendre les principes de conception de celui-ci.

Le recours à l'avis d'un expert (architecte des bâtiments de France, Architecte-conseil du département, Architecte du CAUE...) pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

Volumétrie architecturale/formes :

Toute nouvelle construction devra être couronnée de toitures à double pente et fortes pentes :

- Soit de toitures principales symétriques de pentes comprises entre 45° et 60° , avec un débord de toit d'au moins 30 cm en façades et d'au moins 15 cm en pignons (sauf en cas d'implantation en limite séparative de propriété où le débord en pignons ne sera pas imposé),
- Des adaptations de pentes légèrement différentes pourront être admises, et même exigées, pour tenir compte de celles des immeubles adjacents ou situés en co-visibilité de perspective urbaine,
- Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au minimum identique à celles des versants principaux de la toiture.

Matériaux / teintes :

Les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Les façades seront :

- Soit en terre cuite rouge (briques),
- Soit en colombages
- Soit recouvertes d'un bardage en bois naturel ou d'un essentage (ardoises, bois, tuiles, ...).

Les façades des commerces pourront proposer des harmonies chromatiques plus vives.
Le blanc pur est interdit.

Colombages et boiseries

Les faux pans de bois sont autorisés dans le cas de placage d'éléments en bois sur la façade dont le dessin s'inspire du dessin des colombages traditionnels et dont le relief par rapport au remplissage ne dépassera pas les 2cm.

Les imitations visuelles de colombages (colombage peints, dessins d'enduit,...) sont interdites.

Des nuances de bleus, verts ou rouges ainsi que des teintes « bois », « ardoises » ou « zinc » pourront être utilisées. Les teintes vives ou trop claires sont proscrites.

L'entre-colombage

Les entre-colombages seront réalisés en briques ou enduits de couleur blanc ou ocre. Les teintes « coquille d'œuf » sont interdites.

Soubassement :

le soubassement sera en brique ou en pierre calcaire. Les placages de brique et de pierre calcaire sont autorisés. Les soubassements enduits de teinte brique sont autorisés.

Les menuiseries devront avoir une teinte en harmonie avec celle des façades de l'habitation.

Les matériaux de couverture sont obligatoirement la tuile plate terre cuite de petit module 17x27 environ ou l'ardoise 22x32 environ naturelle ou le chaume. L'ardoise artificielle est autorisée si celle-ci est texturée, aux bords épaufrés et d'une teinte et format au plus proches de ceux de l'ardoise naturelle.

Composition des façades et toitures / percements / pleins-vides :

Les lucarnes seront droites (à chevalet), à capucines (à croupes), rampantes. Elles auront 1,40m de largeur maximale hors tout et seront axées verticalement avec les ouvertures de la façade qu'elles surplombent.

L'utilisation de châssis éclairants rampants (fenêtres de toit ou assimilées) est autorisée à condition qu'ils ne soient pas saillants de la toiture et qu'ils ne dépassent pas 80cm de largeur.

Les coffres de volets roulants ne devront pas être apparents en façade.

Les souches de cheminées seront implantées au tiers supérieur du versant.

- **Type 2 : Démarche d'architecture contemporaine intégrant ou non une démarche environnementale forte**

Les projets d'architecture contemporaine de qualité issus d'une démarche de création architecturale et pour lesquels le concepteur devra argumenter les partis pris sont autorisés à condition d'être en cohérence avec le site.

Au sein de la sous-zone AUD2, les toitures terrasses ne sont pas autorisées. Les pentes de toitures seront supérieures ou égales à 45° .

Au sein de la sous-zone AUD3, les toitures mono-pentes sont interdites.

Le recours à l'avis d'un expert : architecte des bâtiments de France, Architecte-conseil du département, Architecte du CAUE, ... pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

- **Type 3 : Habitation d'aujourd'hui de type pavillonnaire et autres constructions**

Les formes générales seront simples.

L'implantation des planchers devra être adaptée à la topographie du terrain pour permettre la création de rez-de-chaussée et de rez-de-jardin au niveau du terrain naturel.

Toute nouvelle construction devra être couronnée de toitures symétriques de pentes supérieures ou égales à 45° .

Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au minimum identique à celle des versants principaux de la toiture.

Les toitures en « pointe de diamant », pyramidales ou avec un faîtage de faible linéaire sont interdites.

Les toitures à 4 pentes sont autorisées seulement si le faîtage a un linéaire d'au moins 60% de la longueur de la façade la plus longue.

Des adaptations de pentes légèrement différentes pourront être admises, et même exigées, pour tenir compte de celles des immeubles adjacents ou situés en co-visibilité de perspective urbaine.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les volumes secondaires et limités à un rez-de-chaussée,
- En élément de liaison entre deux volumes bâtis.

Et à condition de ne pas être directement visible depuis les emprises publiques.

Au sein de la sous-zone AUD1, les toitures terrasses autorisées devront être végétalisées.

Matériaux / teintes :

Les façades seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages). A défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Les façades visibles depuis les emprises publiques devront présenter des colombages.

Teintes principales des façades

A l'exception des matériaux destinés à rester apparents (bois, ardoises, pierres, tuiles, briques, etc...), les teintes principales des bâtiments seront de couleur brun, beige ou ocre. Les couleurs rouge brique sont autorisés à condition de ne pas être utilisées sur la totalité des façades.



Les différences de teintes principales sur une même façade sont autorisées uniquement si elles correspondent à des décrochés de façades ou des variations de matériaux.

Les façades des commerces pourront proposer des harmonies chromatiques plus vives. Le blanc pur est interdit.

Colombages et boiseries

Les faux pans de bois sont autorisés dans le cas de placage d'éléments en bois sur la façade dont le dessin s'inspire du dessin des colombages traditionnels et dont le relief par rapport au remplissage ne dépassera pas les 2cm. Les imitations visuelles de colombages (colombage peints, dessins d'enduit,...) sont interdites.

Des nuances de bleus, verts ou rouges ainsi que des teintes « bois », « ardoises » ou « zinc » pourront être utilisées. Les teintes vives ou trop claires sont proscrites.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Modénatures : elles devront être dans les mêmes teintes que la façade mais dans des tons plus clairs.

L'entre-colombage

Les entre-colombages seront réalisés en briques ou en enduit de couleur blanc ou ocre. Les teintes « coquille d'œuf » sont interdites.

Les menuiseries devront avoir une teinte en harmonie avec celle des façades de l'habitation.

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture sont obligatoirement d'aspect tuile plate de petit module 17x27 environ ou ardoise 22x32 environ.

2- Pour les extensions :

La hauteur des extensions sera limitée à celle de la construction existante. Les extensions de type tours, tourelles, ou éléments ponctuels du même type qui pourront être plus hautes que la construction existante.

Les extensions doivent :

- Soit reprendre la logique volumétrique, architecturale et ornementale, le cas échéant, de la construction sur laquelle elles se greffent. Toutefois, les toitures à un seul versant peuvent être autorisées dans les cas de figure suivants :
 - pour des extensions de constructions existantes dont la pente est inférieure au minimum demandé, à condition que la pente soit au moins identique à l'existant,

- pour des appentis adossés au pignon d'une construction existante, sous réserve que la pente soit au moins égale à 20° ,

- Soit afficher un parti pris différent et d'architecture contemporaine de qualité issus d'une démarche de création architecturale et pour lesquels le concepteur devra argumenter les partis pris.

Les extensions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions et des teintes harmonieuses avec le bâtiment existant.

Le recours à l'avis d'un expert : architecte des bâtiments de France, Architecte-conseil du département, Architecte du CAUE,.. pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

3- Pour les annexes :

Les annexes doivent :

- Soit reprendre la logique volumétrique, architecturale et ornementale, le cas échéant, de la construction principale. Les toitures à un seul versant peuvent être autorisées. Les matériaux de couverture devront avoir une teinte se rapprochant de la teinte de la tuile ou de l'ardoise.
- Soit afficher un parti pris différent et d'architecture contemporaine de qualité issus d'une démarche de création architecturale et pour lesquels le concepteur devra argumenter les partis.

Les annexes doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions et des teintes harmonieuses avec le bâtiment existant.

Le recours à l'avis d'un expert : architecte des bâtiments de France, Architecte-conseil du département, Architecte du CAUE,... pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

Abris de jardins

Leur implantation est interdite entre la façade de la maison et la voie publique d'accès.

En deçà de 12m², l'aspect des abris de jardins n'est pas règlementé. Au-delà de 12 m², les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

4- Pour les vérandas :

Définition : Construction en structure légère (aluminium, bois...) entièrement vitrée rapportée en saillie le long d'une façade. Toutefois, le toit peut être opaque.

Les vérandas peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne les pentes de toitures à condition que la structure s'inscrive en harmonie, en particulier de teinte, avec les façades et/ou la couverture de la construction à laquelle elles s'ajoutent. Leur hauteur n'excédera pas l'égout du toit de la construction existante.

Pour plus de précisions sur ce type de construction, se référer au guide du CAUE du Calvados « concevoir une véranda rapportée » en annexe du règlement.

5- Pour les restaurations, rénovations et réhabilitation de constructions existantes :

En cas de ravalement, de réhabilitation de façades ou parties de façades, d'isolation thermique par l'extérieur,... tous les travaux doivent respecter le caractère général de la construction pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes

Le recours à l'avis d'un expert : architecte des bâtiments de France, Architecte-conseil du département, Architecte du CAUE, ... pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

Matériaux / teintes :

Les façades non réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages) devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, etc.).

Teintes principales des façades

A l'exception des matériaux destinés à rester apparents (bois, ardoises, pierres, tuiles, briques, etc...), les teintes principales des bâtiments seront de couleur brun, beige ou ocre.



Les couleurs rouge brique sont autorisées en teintes secondaires.

Les différences de teintes sur une même façade sont autorisées uniquement si elles correspondent à des décrochés de façades ou des variations de matériaux.

Les façades des commerces pourront proposer des harmonies chromatiques plus vives. Le blanc pur est interdit.

Colombages et boiseries

Les faux pans de bois sont autorisés dans le cas de placage d'éléments en bois sur la façade dont le dessin s'inspire du dessin des colombages traditionnels et dont le relief par rapport au remplissage ne dépassera pas les 2cm.

Les imitations visuelles de colombages (colombage peints, dessins d'enduit,...) sont interdites.

Des nuances de bleus, verts ou rouges ainsi que des teintes « bois », « ardoises » ou « zinc » pourront être utilisées. Les teintes vives sont proscrites.

Modénatures : elles devront être dans les mêmes teintes que la façade mais dans des tons plus clairs.

L'entre-colombage

Les entre-colombages seront réalisés en briques ou en enduit de couleur blanc ou ocre. Les teintes « coquille d'œuf » sont interdites.

Soubassement :

Le soubassement sera en brique ou en pierre calcaire. Les placages de brique et de pierre calcaire sont autorisés. Les soubassements enduits de teinte brique sont autorisés.

Les menuiseries devront avoir une teinte en harmonie avec celle des façades de l'habitation.

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture sont obligatoirement la tuile plate de petit module 17x27 environ ou l'ardoise 22x32 environ.

Composition des façades et toitures / percements / pleins-vides :

Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent les proportions, l'ordonnancement et la modénature du bâti existant, dans sa forme, ses matériaux et sa mise en œuvre ou les caractères stylistiques de l'époque de la construction.

Des traitements de façades différents (ajouts de matériaux, grandes ouvertures, verrières,...), en harmonie avec le bâtiment, peuvent être autorisés dans le cas d'une

démarche d'architecture contemporaine de qualité et pour lesquels le concepteur devra argumenter les partis pris.

6- Pour les équipements techniques relatifs aux nouvelles technologies:

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

Dans le cas d'implantation de panneaux solaires en toiture, les capteurs solaires seront entièrement intégrés à la couverture, posés à fleur du matériau. Leur implantation et leur teinte doivent être étudiées en relation avec le bâtiment et l'environnement (vues lointaines en particulier).

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

7- Pour les clôtures :

Les clôtures sur les voies de circulation automobile auront une hauteur totale maximum de 1,80m et seront constituées, sauf nécessité particulière de protection (dispositif anti-intrusion) :

- Soit de haies constituées d'essences locales doublées ou non d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée et à condition que ces éléments soient masqués par la haie,
- Soit de dispositifs à claire-voie (grillages, barreaudages...).

Les ouvrages de maçonnerie sont uniquement autorisés pour la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle, ainsi que pour restaurer/prolonger des murs de clôtures existants et réalisés en matériaux traditionnels (pierres, silex, briques, etc...).

En limite d'espace naturel ou agricole, les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes ou de grillages à « grosses mailles » afin de permettre le passage de la petite faune.

8- Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation :

Les constructions autres qu'à usage d'habitation devront respecter les règles des constructions nouvelles d'habitations d'aujourd'hui de type pavillonnaire (type 3).

Des dérogations sont possibles dans les cas suivants :

- Pour les constructions d'intérêt collectif,
- Pour les constructions à usage d'activités ou de stockage.

Pour les bâtiments à usage d'activités ou de stockage, le blanc pur ainsi que les matériaux brillants sont interdits.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Coefficient de perméabilité**

Sur les terrains constructibles, il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 50% minimum** de la superficie de l'unité foncière. Cette surface devra rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles.

Au moins 70 % de la superficie non imperméabilisée de l'unité foncière devra être aménagée en espace planté.

La surface perméable non plantée pourra être consacrée à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple).



Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une opération de démolition/reconstruction d'une construction implantée sur une unité foncière ne respectant pas les dispositions définies ci-dessus.

Dans le cadre de l'extension de constructions implantées sur une unité foncière dont le coefficient de perméabilité est inférieur à 50% et non nul à la date d'approbation du PLUi, il est autorisé un coefficient de 25% minimum de la superficie totale de l'unité foncière sous réserve que l'espace perméable soit suffisamment accessible pour être entretenu.

- **Espace libre et plantations**

Les projets devront participer à la qualité environnementale végétale par la mise en place d'un accompagnement paysager des espaces extérieurs.

Les haies et les clôtures végétales seront constituées d'essences locales variées ; la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite.

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

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

Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Pour les constructions destinées **à de l'habitation individuelle ou collective**, il est imposé, sauf impossibilité technique, **une place de stationnement minimum par tranche de 60m² de surface de plancher avec un maximum de 4 stationnements imposés par logement.**

Pour les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, aux activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'industrie, au bureau, au centre de cogères et d'exposition, il est imposé, sauf impossibilité technique, **une place de stationnement minimum par tranche de 50m² de surface de plancher.** Ces espaces

peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

Caractéristiques du stationnement des vélos

L'espace destiné aux vélos devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis l'ensemble des constructions s'il est mutualisé à l'échelle d'une opération d'ensemble.

Dispositions particulières

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, celles-ci peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Ce passage aura une largeur minimale de 4 m. Il ne desservira pas plus de deux maisons individuelles. Au-delà, l'accès devra prévoir les accès nécessaires aux véhicules de secours et ordures ménagères.

De manière générale, les impasses doivent être évitées. A défaut, une place de retournement permettra aux véhicules de services et de secours de faire demi-tour

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent :

- être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements,
- apporter la moindre gêne possible à la circulation publique,
- permettre l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Desserte par les réseaux

L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Eau potable

Le branchement sur l'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du syndicat d'eau. En cas d'insuffisance de la capacité, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eaux potables.

Assainissement

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux, est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif, toute parcelle, au droit de laquelle passe un collecteur d'eaux usées, sera considérée comme faisant partie de la zone. Dans ce cas les constructions nouvelles nécessitant un branchement à un système d'assainissement y seront raccordées et respecteront les dispositions de la réglementation en vigueur.

Pour les opérations d'ensemble raccordées au réseau d'assainissement collectif, une vérification préalable des capacités des équipements de traitements des eaux usées devra être effectuée auprès des gestionnaires. En cas d'insuffisance de la capacité, le raccordement de l'opération sera subordonnée au renforcement des capacités de traitement des eaux.

Toutefois, en absence de réseau, l'assainissement individuel, en conformité avec la législation est autorisé. Les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations et constructions respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. L'assainissement autonome devra prendre en compte l'aptitude des sols à l'épandage souterrain. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

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

En cas d'impossibilité technique l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) pourra être acceptée sous-réserve de ne pas aggraver les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés.

Autres réseaux

Les nouveaux réseaux doivent être enterrés. En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

Zone AUS

AUS : zone à urbaniser à vocation d'équipements

Caractéristiques

« Secteur urbain à vocation d'équipements publics structurants, d'intérêt collectif et services publics (groupe scolaire, restauration scolaire, équipements culturels équipements sportifs, terrain de sport, hébergement spécifique à vocation sociale ou de santé, équipement culturel...) » Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Maintenir la vocation spécifique de ces secteurs et établir des règles d'implantations et d'aspects des constructions relativement souples afin de répondre à la diversité des formes bâties présentes. » Extrait du rapport de présentation

Caractéristiques particulières à prendre en compte

« Les projets de constructions et d'aménagement devront prendre en compte les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL afin de procéder aux éventuelles études préalables de levées de doutes qui pourraient être nécessaires si les terrains sont impactés par une prédisposition de zone humide ». Extrait du rapport de présentation

Occupation du sol

Dispositions relatives aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En zone à urbaniser, les changements de destination sans identification sur le plan de zonage sont autorisés.

Les changements de destinations doivent être compatibles avec le caractère de la zone.

Dispositions relatives aux secteurs non aedificandi

Dans les secteurs non aedificandi identifiés au plan graphique, toute nouvelle construction est interdite.

Phasage des ouvertures à l'urbanisation des zones AUS

Les zones AUF bénéficient de la présence des réseaux nécessaires à leur urbanisation et peuvent immédiatement être ouvertes à l'urbanisation.

Protection du patrimoine naturel et bâti

1. Dispositions relatives aux espaces boisés classés

« Les articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme définissent le régime réglementaire applicable aux EBC. Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. » Extrait du rapport de présentation

Pour ces éléments :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichage des EBC est interdit.

2. Dispositions relatives aux sites et éléments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les sites paysagers protégés de type espace arboré ou jardiné

« Le règlement graphique localise des espaces naturels ou végétalisés à préserver constitutifs de la trame verte urbaine. Ces espaces correspondent, dans les zones urbaines, aux terrains cultivés et aux espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et à la préservation de la qualité paysagère des lieux. Ils sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent » Extrait du rapport de présentation

Pour ces éléments :

- Sont seulement autorisées les annexes des constructions existantes, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLUI ne peuvent pas être transformées en nouveaux logements ;
- Les annexes respectent les prescriptions édictées du règlement écrit ;
- L'emprise au sol des annexes des constructions d'habitations est limitée à 30 m² par unité foncière. Cette limite est portée à 110 m² par unité foncière dans le cadre d'abris pour animaux.

Les constructions existantes au sein de cette trame peuvent évoluer dans le respect des règles édictées par le règlement écrit, sous réserve de ne pas réduire de manière significative la surface du jardin (surface végétalisée non construite).

Les sites paysagers protégés de type verger

« Le règlement graphique localise des vergers à préserver en raison de leur rôle dans l'identité et l'authenticité des paysages du Pays d'Auge. Ces sites arborés sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent et leur intérêt paysager doit être maintenu » Extrait du rapport de présentation

Pour ces éléments :

- Les surfaces de vergers identifiées devront être conservées par unité,
- La coupe d'arbres est autorisée à condition de conserver la surface de verger identifiée sur le plan de zonage et de préserver une densité d'arbres équivalente.

Les sites paysagers protégés de type site géologique

« Le règlement graphique localise un site géologique de type récif corallien oxfordien situé sur la commune de la Roque-Baignard. Ce site doit être préservé en raison de son intérêt géologique et paysager ». Extrait du rapport de présentation

Pour ces éléments :

- Toute nouvelle construction est interdite,
- L'intérêt géologique du site doit être maintenu,
- L'aménagement du site doit être modéré : seuls sont autorisés les aménagements et installations permettant de faciliter la venue des visiteurs et renforçant la mise en valeur du site.

Les sites paysagers protégés de type petite vallée remarquable

« Le règlement graphique localise une petite vallée dont le caractère naturel et bucolique et la qualité paysagère ont été remarquablement bien préservés. Il s'agit de la vallée du ruisseau de Montreuil située sur la commune de la Roque-Baignard » Extrait du rapport de présentation

Pour ces éléments :

- Toute nouvelle construction est interdite,
- La végétation existante (ripisylve, haie, bosquet, verger...) doit être maintenue,
- La coupe d'arbres est autorisée à condition de conserver de préserver une densité d'arbres équivalente.

Les haies et alignement d'arbres protégés

« Le règlement graphique identifie un ensemble de haies, ripisylves et d'alignements d'arbres qui constituent un maillon essentiel des continuités écologiques du territoire. Le bocage est un élément identitaire du paysage augeron. Par ailleurs, les haies ont également un rôle dans la régulation des eaux pluviales. Pour l'ensemble de ces raisons, le maillage bocager nécessite d'être préservé » Extrait du rapport de présentation

Pour ces éléments :

- Les linéaires de haies (incluant leurs talus) et alignements d'arbres existants doivent être préservés à l'exception des ruptures déjà existantes à la date

d'approbation du PLUI (accès aux parcelles, passage entre deux champs par exemple) et des cas décrits ci-après,

- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...).
- La suppression de haies peut être autorisée pour les raisons suivantes :
 - pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
 - pour faciliter les conditions d'exercice de l'activité agricole (de manière raisonnée),
 - pour créer un accès aux parcelles (de manière raisonnée),
 - pour élargir ou créer une voie.
- La destruction de linéaires bocagers sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Les arbres remarquables protégés

« Le règlement graphique répertorie un ensemble d'arbres qui sont remarquables en raison de leurs ancienneté, dimensions et/ou histoire. Ces arbres doivent être préservés » Extrait du rapport de présentation

Pour ces éléments :

- Leur abattage est interdit sauf si l'état phytosanitaire de l'arbre représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes et à condition qu'il soit remplacé par un plant de même essence,

Les mares, plans d'eau, fontaines et sources protégés

« Le règlement graphique identifie un ensemble de plans d'eau, de mares, de fontaines et de sources qui participent au bon fonctionnement de la trame verte et bleue. Ces éléments contribuent également à la qualité paysagère du territoire et à la régulation des eaux de pluie. » Extrait du rapport de présentation

Pour ces éléments :

- Il est interdit de les reboucher et/ou de rompre leur fonctionnement hydraulique,
- Une végétation de type humide doit être maintenue à leurs abords,
- Un recul minimum de 5 mètres par rapport aux mares et plans d'eau est imposé pour toutes les nouvelles constructions.

Les ruisseaux protégés

« Le règlement graphique identifie plusieurs ruisseaux ou bras secondaires de cours d'eau ayant un rôle hydraulique important pour les communes concernées ». Extrait du rapport de présentation

Pour cet élément :

- Ces ruisseaux doivent être maintenus dans leur fonctionnement actuel,
- Une végétation naturelle doit être maintenue à ses abords,
- Un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges est imposé pour toutes les nouvelles constructions.

Les cônes de vue protégés

« Le règlement graphique localise plusieurs points de vue sur le grande territoire (notamment sur la vallée de la Touques mais également sur des petites vallées plus confidentielles) qui sont à préserver en raison de leur intérêt paysager et touristique ». Extrait du rapport de présentation

Pour ces éléments :

- A l'intérieur des cônes de vue, des prescriptions particulières visant à limiter l'impact du projet sur le point de vue pourront être imposées,
- Les nouvelles constructions pourront être interdites si elles conduisent à altérer significativement le caractère ouvert du paysage et l'intérêt des panoramas.
- Toute nouvelle construction venant obstruer le point de vue est interdite.

Volet relatif aux risques

RAPPELS

« Le territoire est concerné par plusieurs risques qui font l'objet de dispositions spécifiques dans le règlement afin de protéger les biens et les personnes :

- Les risques d'inondations :
 - Par débordement de cours d'eau,
 - Par remontée de nappes,
 - Par submersion marine.
- Les risques associés aux mouvements de terrain :
 - Risque d'effondrement de cavités souterraines,
 - Retrait et gonflement des argiles
 - Glissement de terrains
 - Chutes de blocs » Extrait du rapport de présentation

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1. Dispositions relatives au risque d'inondation

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Basse Vallée de la Touques

Les communes de Bonneville-sur-Touques, Canapville, Saint-Martin-aux-Chartrains, Surville, Pont-l'Evêque, Reux, Saint-Etienne-la-Thillaye, Clarbec, Saint-Hymer, Saint-André-d'Hébertot, Saint-Julien-sur-Calonne, Les-Authieux-sur-Calonne et Bonneville-la-Louvet sont incluses dans le périmètre du PPRI de la Basse Vallée de la Touques. Sur ces communes s'appliquent les dispositions réglementaires de ce document.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée Moyenne de la Touques et de l'Orbiquet

Les communes de Fierville-les-Parcs, Pierrefitte-en-Auge, Le Breuil-en-Auge, Norolles, Manneville-la-Pipard sont incluses dans le périmètre du PPRI de la Vallée Moyenne de la Touques et de l'Orbiquet. Sur ces communes s'appliquent les dispositions réglementaires de ce document.

Pour les communes non concernées par un PPRI

- En zone d'aléas moyens à forts (débordement supérieur à 1m), sont interdits :
 - o Les constructions nouvelles,
 - o Les hébergements recevant des personnes à mobilité réduite,
 - o Les extensions,
 - o Les exhaussements.
- En zone d'aléas faibles à moyens (hauteur de submersion inférieure à 1m.), les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :
 - o Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau ;
 - o Un niveau du plancher bas situé :
 - A 0,20 mètres au-dessus de la cote des plus hautes eaux estimées (PHEE) ;

- Ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.
- o Des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements ;
- o L'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- o L'interdiction des exhaussements qui ne serait pas liés aux bâtiments autorisés.

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du Service d'Assainissement Non Collectif – SPANC).

Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du Service d'Assainissement Non Collectif – SPANC).

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine

Dans les zones situées à plus d'un mètre au-dessous du niveau marin de référence,
Toute nouvelle construction est interdite.

Dans les zones situées entre 0 et 1 m en-dessous et au-dessus du niveau marin de référence :

Les constructions suivantes sont interdites :

- La reconstruction d'un bien sinistré par une inondation (bien sinistré à plus de 50%) ;
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) stratégiques et établissements difficilement évacuables (sensibles).

Les installations, aménagements, extensions, transformations de bâtiments existants et les constructions autorisés doivent prendre en compte les dispositions suivantes :

- Ne pas faire obstacle à l'écoulement temporaire des eaux ;
- Situer le plancher du rez-de-chaussée des nouveaux logements à minimum 0,20 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions, en cas d'impossibilité technique ou fonctionnelle pour respecter cette règle ;
- Limiter les remblais à la stricte emprise des constructions existantes et soumettre leur réalisation à avis des services compétents.

Seuls les affouillements et exhaussements de sols suivants sont autorisés :

- s'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création, la mise en valeur des zones humides et inondables,
- s'ils sont liés à la mise en œuvre d'équipement ou d'ouvrages de protection des biens et des personnes ou de régulation des eaux pluviales,
- s'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (création, réhabilitation de champs d'expansion de crues),
- s'ils concernent l'implantation d'ouvrage d'intérêt général et d'utilité publique s'ils sont nécessaires à la desserte des constructions autorisées.

2. Disposition relative au risque d'effondrement de cavités souterraines

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à un risque d'effondrement de cavités souterraines, dont les périmètres de sécurité sont rapportés au règlement graphique.

Les constructions devront justifier de la prise en compte de ce risque à travers des études permettant d'écarter les risques et à travers des dispositions constructives appropriées. En l'absence de garanties suffisantes au regard des connaissances sur le sous-sol, les nouvelles constructions seront refusées.

3. Retrait et gonflement des argiles

Le territoire de la Communauté de Communes Terre d'Auge est sujet à un risque de mouvement de terrain en raison du phénomène de retrait-gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés dans le rapport de présentation).

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux principes suivants sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Procéder à une reconnaissance géotechnique de la parcelle,
- Réaliser des fondations appropriées,
- Consolider les murs porteurs,
- Désolidariser les bâtiments accolés,
- Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

4. Glissement de terrains

Du fait de la nature géologique du sous-sol et de la topographie, certains versants du territoire intercommunal présentent une prédisposition aux mouvements de terrains. Elle a été cartographiée par la DREAL avec une qualification de l'aléa.

Sur les secteurs prédisposés à des mouvements de terrain :

- Toute nouvelle construction est interdite dans le périmètre de sécurité en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme ;
- L'assainissement autonome est interdit ;
- L'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque.

5. Chutes de blocs

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à un risque de chutes de blocs souterraines.

Les constructions devront justifier de la prise en compte de ce risque à travers des études permettant d'écarter les risques et à travers des dispositions constructives appropriées. En l'absence de garanties suffisantes au regard de ce risque, les nouvelles constructions seront refusées.

6. Risques technologiques liés aux ICPE faisant l'objet d'un porter à connaissance

Au sein des périmètres à risque s'appliquant autour des entreprises de Spirit France Diffusion (située sur la commune de Reux) et Sinomax (commune de Tourville-en-Auge) faisant l'objet d'un classement ICPE, les constructions, installations et les aménagements devront respecter les prescriptions applicables dans ces périmètres. Ces prescriptions sont définies dans les porter-à-connaissance relatifs à chacun de ces sites.

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique		(2)	
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les nouvelles constructions destinées à des logements sont uniquement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés et sous réserve que le logement soit intégré dans le projet de bâtiment d'activités ou d'équipements.

La réhabilitation, la réfection et l'extension des habitations existantes, limitée à 30% de la superficie de l'habitation existante et limitée à une fois à partir de la date d'approbation du PLUI sont autorisés.

Les annexes jointives ou non aux constructions à usage d'habitation à condition d'être inférieures à 20 m².

(2) Les activités d'hôtellerie de plein-air (aire d'accueil de camping-car notamment) sont autorisés à condition d'être d'initiative publique.

Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLUi.

Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions,

Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation et la volumétrie des constructions seront étudiées pour :

- permettre une insertion qualitative dans l'environnement bâti et paysager,
- répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure,
- limiter les éventuelles nuisances sur les habitations voisines et préserver l'intimité des riverains.

La hauteur des nouvelles constructions :

- ne devra pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux ;
- devra répondre aux besoins techniques et de fonctionnement de la structure.

Le long des RD45, RD48, RD534, RD675, RD677, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de ces voies. Des adaptations à cette règle pourront cependant être accordées dans le cadre d'une concertation spécifique avec les services du Conseil Départemental.

Dispositions applicables le long des autoroutes A13, A29, A132 et de la RD579

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande :

- de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes A13, A29 et A132.
- de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD579 (section entre Pont-l'Evêque et Lisieux).

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public;

- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes lorsqu'ils sont autorisés dans la zone.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les nouvelles constructions devront veiller à maintenir l'harmonie générale du secteur où elles s'implantent.

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux, allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage.

Les constructions d'architecture contemporaine de qualité pourront être autorisées à condition qu'elles s'intègrent au site et qu'elle ne porte pas atteinte à la cohérence architecturale de l'ensemble urbain.

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

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle, étrangère au Pays d'Auge est interdit.

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 teintes.

Cas particuliers

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer dans l'environnement par leur aspect et implantation. S'ils ne peuvent

être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les dispositions relatives aux aspects des toitures et façades ne s'appliquent pas.

• Matériaux de façades

Il sera privilégié les façades en matériaux ou revêtements naturels (bois, pierre, métal, verre).

Hormis les couleurs propres à ces matériaux, les tonalités se situeront dans la gamme des beige, ocre, brun ou tonalités reprenant celles des matériaux traditionnels (brique, ardoise,...)

L'ensemble des façades seront traitées avec le même soin et dans les mêmes tons que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, les volumes du local d'activité et de l'habitation devront présenter une certaine homogénéité, notamment en ce qui concerne les teintes de matériaux.

Sont interdits pour toute construction :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vues d'être recouverts d'un revêtement ou enduit (ex : carreaux de plâtre, brique creuse...)
- Les couleurs vives.

• Toiture

Les pentes devront être apparentes et non dissimulées par des bandeaux.

Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les extensions et annexes des constructions auront des caractéristiques et matériaux similaires à ceux qui sont employés pour la construction principale de l'unité foncière.

Les matériaux et teintes sont interdits :

- L'emploi de la tôle non laquée,
- Les couleurs vives,
- Les matériaux ondulés
- La tuile grand moule, modèle "losange", tuile canal
- Les couvertures fibrociment qui ne sont pas de couleurs foncées
- La tôle ondulée "traditionnelle"
- Les bardeaux d'asphalte imitation ardoise, imitation tuile ou autre teinte.

• Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, seront en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent ainsi qu'avec le paysage environnant. En particulier, si il existe une typologie particulière de clôtures dans une rue ou pour un ensemble de parcelles, elle sera poursuivie pour les nouvelles implantations s'insérant dans cet espace.

Les clôtures autorisées seront constituées de grillages de couleur verte ou teinte similaire au bâtiment à maille rigide ou de grilles à barreaux. Sauf contrainte technique les clôtures éventuelles le long des voies seront doublées vers l'extérieur d'une haie de type bocagère.

Sauf contrainte technique spécifique, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres maximum en limite des emprises publiques.

Les ouvrages de maçonnerie sont uniquement autorisés pour la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle, ainsi que pour restaurer/prolonger des murs de clôtures existants et réalisés en matériaux traditionnels (pierres, silex, briques, etc...).

En limite d'espace naturel ou agricole, les nouvelles clôtures devront être composées de haies d'essences locales, doublées ou non de lisses normandes ou de grillages.

Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ne feront pas obstacle à la visibilité.

Les clôtures de couleurs vives ne sont pas autorisées.

- **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.

- **Equipements techniques**

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, éoliennes individuelles, récupération des eaux pluviales, etc.) ne doivent pas porter atteintes aux lieux environnants et devront s'intégrer au paysage.

Les éléments techniques (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, descentes d'eau, caisson de volets roulants, cables, etc.) doivent être intégrés à la construction ou aux clôtures en tenant compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Le traitement des éléments de superstructure (souches de cheminée, ventilation, etc.) est à réaliser en harmonie avec la construction qui les porte et par l'emploi de matériaux similaires en termes d'aspect et de teinte.

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

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- **Coefficient de perméabilité**

L'aménagement des espaces libres des parcelles devra maintenir une proportion d'espaces végétalisés et/ou non imperméabilisés suffisante pour agrémenter le cadre de vie, conserver des espaces verts en milieu urbain et éviter l'imperméabilisation totale de la parcelle. La surface perméable non plantée pourra être consacrée à des espaces de stationnement ou de circulation aménagés avec des surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple).

Cette règle ne s'applique pas pour les unités foncières présentant des configurations spécifiques ou aménagements existants ou des contraintes techniques (circulation de véhicules poids-lourds par exemple) ne permettant pas de maintenir des espaces non imperméabilisés.

- **Espace libre et plantations**

Les projets devront participer à la qualité environnementale végétale par la mise en place d'un accompagnement paysager des espaces extérieurs.

Les espaces libres de toute construction et non utilisés pour le stockage, la circulation et le stationnement doivent être aménagés en espaces verts dont la conception doit contribuer à l'harmonie et la qualité paysagère de l'ensemble de la zone. Les marges de recul en bordure des voies seront plantées et convenablement entretenus

Les haies et les clôtures végétales seront constituées d'essences locales variées (voir liste de référence annexée à la fin du règlement) ; la plantation de haies de thuyas ou autres résineux est interdite.

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

Le stationnement

Les espaces de stationnement devront être en adéquation avec les besoins générés par l'établissement.

Une mutualisation du stationnement pourra être réalisée entre plusieurs équipements afin de diminuer le nombre d'emplacements à créer.

Caractéristiques du stationnement des vélos

L'espace destiné aux vélos devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment.

Dispositions particulières

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, celles-ci peuvent être réalisées dans l'environnement immédiat de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Ce passage aura une largeur minimale de 5 m.

De manière générale, les impasses doivent être évitées. A défaut, une place de retournement permettra aux véhicules de services et de secours de faire demi-tour

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Ils doivent :

- être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements,
- apporter la moindre gêne possible à la circulation publique,
- permettre l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Desserte par les réseaux

L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Eau potable

Le branchement sur l'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Leur mise en œuvre devra être autorisée préalablement par les services compétents.

L'aménagement d'une opération d'ensemble devra recevoir un accord préalable du syndicat d'eau. En cas d'insuffisance de la capacité, la réalisation de l'opération sera subordonnée au renforcement du réseau et/ou de la capacité des ressources en eaux potables.

Assainissement

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux, est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif, toute parcelle, au droit de laquelle passe un collecteur d'eaux usées, sera considérée comme faisant partie de la zone. Dans ce cas les constructions nouvelles nécessitant un branchement à un système d'assainissement y seront raccordées et respecteront les dispositions de la réglementation en vigueur.

Pour les opérations d'ensemble raccordées au réseau d'assainissement collectif, une vérification préalable des capacités des équipements de traitements des eaux usées devra être effectuée auprès des gestionnaires. En cas d'insuffisance de la capacité, le raccordement de l'opération sera subordonné au renforcement des capacités de traitement des eaux.

Toutefois, en absence de réseau, l'assainissement individuel, en conformité avec la législation est autorisé. Les constructions devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations et constructions respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. L'assainissement autonome devra prendre en compte l'aptitude des sols à l'épandage souterrain. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public s'il est réalisé.

Eaux pluviales

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

En cas d'impossibilité technique l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) pourra être acceptée sous-réserve de ne pas aggraver les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Des dispositifs de récupération d'eaux de pluie sont autorisés.

Autres réseaux

Les nouveaux réseaux doivent être enterrés. En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

A

Acrotère

Élément d'une façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Affouillement de sol

Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

Alignement

Délimitation officielle d'une voie publique existante ou à créer, arrêtée dans un plan d'alignement émanant de l'Administration. (Un alignement individuel est notifié aux propriétaires concernés, qui bénéficient de certaines garanties.)

A ne pas confondre avec les expressions suivantes :

- « alignement de fait des constructions existantes », « alignée sur les constructions », « en alignement des constructions existantes », « alignement bâti » : constructions situées dans le prolongement d'autres constructions sur la même ligne.
- « alignement d'arbres » : plantations d'arbres ou arbres situés dans le prolongement d'autres arbres sur la même ligne.
- « arbres d'alignement », « plantations d'alignement » : arbres / végétaux plantés le long des allées, des promenades, des routes.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la

construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

B

Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bardage

Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage

Barre de bois ou de métal, à profil cylindrique ou rectangulaire, pouvant servir de clôture ou de support.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Changement de destination

Un changement de destination se produit lorsqu'une construction passe de l'une des 9 destinations prévues par le code de l'urbanisme (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et service public ou d'intérêt collectif à une autre).

Chemin rural

Les chemins ruraux sont les chemins appartenant aux communes, affectés à l'usage du public, qui n'ont pas été classés comme voies communales (Article L161-1 du Code rural et de la pêche maritime).

Coefficient de perméabilité

C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale

Sont considérées comme constructions principales, les bâtiments ne répondant pas à la notion d'annexes.

D

Destinations et sous-destination des bâtiments (Arrêté du 10 novembre 2016)

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes: exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend

notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions

artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et Les équipements relatifs aux nouvelles technologies ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement forums à titre payant.

E

Égout du toit / égout

Elément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Enduit

Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Espace végétalisé

Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse, des sédums ou mousses pour les toitures.

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures ou égale à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Extension limitée

Par extension limitée, le présent règlement entend tout agrandissement d'une construction d'habitation existante en zone agricole et naturelle, ne pouvant conduire à dépasser les limites et les conditions définies dans le chapitre « règles de volumétrie et d'implantation des constructions » de la section 2 du règlement des zones A et N.

Les équipements nécessaires à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement

Panneaux solaires, éoliennes urbaines ou domestiques, dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Type paraboles

F

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

G

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

H

Haie bocagère

Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Elle s'accompagne souvent de talus. Ces haies marquent généralement la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Harpage

Le harpage est un des noms de la technique d'appareillage de coin d'un mur, d'une cloison: la disposition de pierres, de blocs, de carreaux de plâtre, en superposition alternée par pan dont les joints verticaux d'élément composant un pan sont justes au nu de l'autre pan.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au

faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hébergement atypique

Peuvent être qualifié d'hébergement atypique les cabanes dans les arbres, les roulottes, les maisons flottantes, les containers, les yourtes, les tipis, les maisons bulles, etc.

I

Intégration

L'intégration d'une construction à son environnement permet de garantir l'harmonie et l'homogénéité de l'espace urbain ou paysager. Cette harmonie s'apprécie par des éléments de vocabulaire architectural ou urbain, communs à l'ensemble des constructions d'un lieu.

J

Jardin

Espace correspondant :

- Soit à un terrain, souvent clos, où l'on cultive des légumes, des fleurs, des arbres et arbustes fruitiers et d'ornement ou un mélange de ces plantes.
- Soit à un espace aménagé pour la promenade ou le repos, dans un souci esthétique, et portant des pelouses, des parterres ou des bosquets.

L**Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Lucarne

Ouvrage établi en saillie sur une toiture et permettant d'éclairer et de ventiler le comble, d'accéder à la couverture, etc. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et autres fenêtres pour toit en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

M**Menuiserie**

Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

Modénature

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. (La modénature est généralement obtenue par un travail en creux ou en relief, continu [moultures] ou répétitif [modillons, bossages, caissons, etc.]).

P**Pignon**

Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

R**Rénovation**

Remise à neuf d'une construction en y apportant de profondes transformations.

Restauration

Remise en état d'une construction.

S**Saillie**

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Surface de plancher

Depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

T**Teinte dominante et secondaire**

Les teintes dominantes sont liées aux matériaux/enduits des façades les plus visibles. Proportionnellement moins étendues que les teintes dominantes, les teintes secondaires permettent de mettre en valeur certains détails architecturaux (soubassement, encadrements des ouvertures, volume secondaire, etc...) ou/et d'affirmer une composition architecturale particulière des façades.

Terrain

Voir unité foncière

Terrain naturel

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain

Toit en croupe

Un toit en croupe est un type de toiture qui, côté du pignon, est triangulaire en un ou deux pans inclinés dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

Toiture terrasse

Couverture offrant un taux de pente inférieur à 8 %.

U

Unité foncière

Il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

V

Végétalisé

Voir espace végétalisé.

Véranda

Définition : Construction en structure légère (aluminium, bois...) entièrement vitrée rapportée en saillie le long d'une façade. Toutefois, le toit peut être opaque.

Versant

Pente d'une toiture.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie en impasse / Impasse

Rue sans issue.