



Département du Calvados

Communauté de Communes BLANGY PONT L'EVEQUE INTERCOM

Commune de CLARBEC

**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3**

**PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE
B) RÈGLEMENT ÉCRIT**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de Blangy Pont l'Évêque
Intercom en date du 9 février 2017

Modification Simplifiée n°2 approuvée le 11 juillet 2016

Modification Simplifiée n°1 approuvée le 16 juillet 2012

PLU initial approuvé le 21 novembre 2011

Blangy Pont-l'Évêque Intercom
9, rue de l'hippodrome
ZI la Croix Brisée
14130 PONT-L'ÉVÊQUE

**Le Président
Hubert COURSEAUX**

REÇU EN PREFECTURE

le 14/02/2017

Application agréée E-legalite.com

014-2414 00878-20170209-CC_DEL_2017_023-0

SOMMAIRE

Dispositions générales.....	3
Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme.....	4
Lexique des termes employés.....	4
Dispositions applicables aux différentes zones.....	7
Zone U.....	8
Zone 1AU.....	15
Zone A.....	23
Zone N.....	31

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme

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

Lexique des termes employés

Abri de jardin

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

Affouillement et exhaussement de sol :

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

Alignement : au sens du présent règlement désigne :

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

Modalité de calcul des reculs :

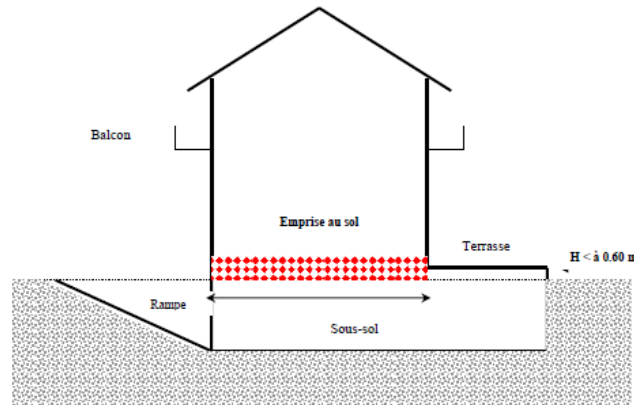
Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches,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

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

Annexe : Bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément. Il est destiné à compléter le bâtiment principal et est dépendant de ce dernier. Il peut s'agir, par exemple, d'un garage, abri de jardin, abri à vélo, bâtiment de rangement de matériel, local, atelier, kiosque, cellier, abri pour animal/ux, d'une gloriette, remise, piscine couverte ou non, cave, pergola... Une annexe ne peut comprendre tout ou partie des éléments constitutifs d'un logement (cuisine, salle de bain, chambre...).

Emprise au sol

L'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.



Espace libre

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

Espace vert

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

Extension

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

Faîtage

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

Hauteur maximale

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

Installation classé : (soumise à déclaration et autorisation)

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

Limite séparative

Ligne commune, séparant deux propriétés privées

Limite latérale

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

Parcelle (syn.terrain)

Unité cadastrale formée par un terrain délimité

Toit terrasse

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

Unité foncière

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

Voies et emprises publiques

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

REÇU EN PRÉFECTURE

le 14/02/2017

Application agréée E-legalite.com

014-2414 00878-20170209-CC_DEL_2017_023-D

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES

7
REÇU EN PRÉFECTURE

le 14/02/2017

Application agréée E.legalite.com

ZONE U

Extrait du Rapport de Présentation :

La zone U correspond aux secteurs urbanisés du bourg.

On distingue un sous-secteur :

Le secteur Uh : relatif au secteur urbain de hameau, « Le Lieu Picard ».

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

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les affouillements et exhaussement de sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de toutes sortes,
- Les constructions à usage agricole,
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les parcs résidentiels de loisirs, les campings, les habitations légères de loisirs,
- Les constructions sur sous-sols.

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

Les bâtiments ou installations à usage d'activités sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores et olfactives.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des usagers, ainsi que celle des habitants et des

REÇU EN PREFECTURE

le 14/02/2017

Application agréée E.legalite.com

014-2414 00878-20170209-CC_DEL_2017_023-D

visiteurs. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

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

Les accès directs sur la RD 280 depuis la parcelle concernée par la zone non aedificandi (figurant au règlement graphique) sont interdits.

→ Dans les opérations d'aménagement, des continuités piétonnières doivent toujours être assurées. Elles devront être dimensionnées et aménagées de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite, vélo, cheval, ...).

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

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Réseaux divers :

Les réseaux électriques, téléphoniques et les cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non renseigné.

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

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de fait¹ lorsqu'il existe,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des voies.

Toutefois, le long de la RD 280, les nouvelles constructions s'implanteront à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement de la voie. Dans la zone non aedificandi, le recul de construction sera lui de 20 mètres.

En secteur Uh, les constructions s'implanteront à une distance de 3 mètres des voies.

Un retrait minimum d'un mètre sera observé pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que pour les reconstructions après sinistre.

Des implantations différentes seront admises pour les adaptations, extensions et réfections des constructions existantes non implantées selon les règles définies précédemment, dans le prolongement de celle-ci (à condition de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne et à la sécurité routière, notamment en matière de visibilité).

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

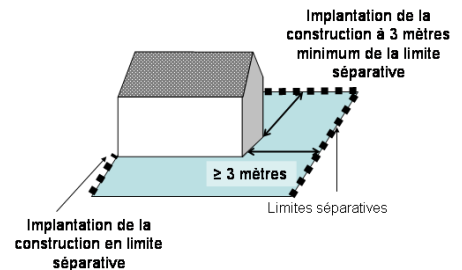
Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

En secteur Uh, les constructions s'implanteront à une distance de 3 mètres des limites séparatives.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes lorsque la hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage.



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

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (comptée au faîtage) du bâtiment existant.

¹

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Uh, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale de constructions (mesurée au faîtage) ne peut pas excéder 9 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics.

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

Rappel : le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

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

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

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

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

Matériaux apparents et couleurs :

a) Façades et pignons :

En règle générale, les matériaux, les enduits et les peintures de ravalement doivent être en harmonie avec l'environnement auxquels ils se rapportent : matériaux traditionnellement utilisés dans le Pays d'Auge. L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit.

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

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

De plus, en **secteur Uh**, les matériaux de construction utilisés privilégieront des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge : le bois (en structure ou en bardage) gris ou brun foncé, l'ardoise en essentage, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate), le torchis ocre, la pierre de pays ou présentant des teintes similaires à ceux-ci.

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

Les imitations peintes de colombage sont interdites.

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

b) Toiture et matériaux de couverture

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

En secteur Uh, les constructions seront recouvertes d'ardoises, de petites tuiles plates naturelles ou vieilles ou de tuiles mécaniques.

Le chaume, le cuivre et le zinc sont de plus autorisés dans le cadre de projets architecturaux nettement affirmés.

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

Sont de plus autorisés dans l'ensemble de la zone :

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

CLÔTURES SUR RUE :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les clôtures environnantes.

Seuls seront autorisés :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales² mélangées),
- Les clôtures avec lisses, les grilles en fer, d'une hauteur maximale de 1,20 m,
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées éventuellement doublées d'un grillage.

² A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Hêtre, le Cornouiller, le Prunellier, le Chêne, le Frêne... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Virone (*Viburnum plicatum*)

VÉRANDAS :

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

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

EXTENSION DE BÂTIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

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

Essences locales pouvant être utilisées (à titre indicatif)

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

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

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

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

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

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

Il sera demandé deux places de stationnement par logement. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Des équipements spécifiques pour le stationnement des « deux-roues » pourront être aménagés à proximité des établissements publics.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aménagements d'ensemble devront comporter un minimum de 10% d'espaces vert.

Les limites des terrains mitoyens avec une zone classée N ou A doivent être plantés d'une haie bocagère composée uniquement d'essences locales (les essences horticoles sont interdites).

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement. Seules sont autorisées des possibilités d'ouverture entre deux parcelles agricoles.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ZONE 1AU

Extrait du Rapport de Présentation :

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

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

On distingue deux secteurs 1AU :

- secteur 1AU: zone à urbaniser à vocation résidentielle, en continuité du bourg, et sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- secteur 1AUh : zone à urbaniser de hameau à vocation résidentielle, proche du bourg, et sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- secteur 1AUe : zone à urbaniser à vocation d'activités artisanales et commerciales.

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

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage,
- Les affouillements et exhaussement de sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction,
- L'exploitation de carrières,
- Les dépôts de toutes sortes,
- Les constructions à usage agricole,
- Le stationnement isolé des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les campings, les habitations légères de loisirs
- Les constructions sur sous-sol.

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

L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve que l'aménagement projeté concerne la totalité du secteur. Cette clause ne s'applique pas aux opérations terminales de la zone ou à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective dès lors que sont réalisés les aménagements prévus par le règlement graphique et, s'il y a lieu, les Orientations Particulières d'Aménagement.

Les constructions sous réserve d'être compatibles avec les schémas d'aménagement portant sur les différentes zones définis dans les orientations d'aménagement⁴, lorsqu'il a été établi une orientation d'aménagement sur la zone.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Le nombre des accès sur les voies publiques est limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des usagers, ainsi que celle des habitants et des visiteurs. Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

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

Les accès directs sur la RD 675 sont interdits.

En secteur 1AUe, dans le cas de livraison par camions, les accès seront aménagés de manière à faciliter l'accès à la parcelle, à l'exclusion de tout stationnement et manœuvre sur la voie publique.

→ Dans les opérations d'aménagement, des continuités piétonnières doivent toujours être assurées. Elles devront être dimensionnées et aménagées de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite, vélo, cheval, ...).

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

Alimentation en eau potable :

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

4

Assainissement :

Eaux usées

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

En secteur 1AU, une gestion mutualisée de l'assainissement pour l'ensemble de la zone sera privilégiée.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain, et pour en limiter les débits, par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

En secteur 1AUe, les eaux pluviales des toitures non polluées seront infiltrées sur la parcelle ou récupérées pour des usages autorisés par la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales des voies seront récoltées et traitées avant rejet dans les noues en bordure des voies d'accès. Les bassins de tamponnement des eaux seront systématiquement aménagés et plantés.

Réseaux divers :

Les réseaux électriques, téléphoniques et les cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non renseigné.

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

Pour des raisons d'urbanisme, d'architecture ou compte tenu de la configuration du terrain, les constructions et ouvrages envisagés seront implantés à l'alignement futur des voies de desserte interne et emprises publiques de la zone.

En secteur 1AUh, les constructions s'implanteront à une distance minimale de 3 mètres des voies.

En secteur 1AUe, le long de la RD 675 les constructions devront respecter un retrait de 5 mètres depuis la limite de propriété.

Le retrait observé depuis l'A13 sera au minimum de 10 mètres comptés depuis son emprise. Dans le cas d'installation technique d'intérêt collectif (réseau EDF, ...), le retrait observé depuis le bord de la chaussée de la RD 675 devra être au minimum de 4 mètres.

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

En secteurs 1AU:

Les constructions seront implantées :

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

En cas de construction déjà existante, la nouvelle construction s'adossera sur le pignon de la précédente construction en veillant toutefois à conserver un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative latérale.

En secteur 1AUh, les constructions s'implanteront à une distance de 5 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes seront admises dans ces deux secteurs :

- pour rechercher une implantation optimale de la construction par rapport aux conditions climatiques (ensoleillement, vent...) sans porter préjudice aux constructions avoisinantes*,
- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci,

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

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (comptée au faîtage) du bâtiment existant.

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

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AUh, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale de constructions (mesurée au faîtage) ne peut pas excéder 9 mètres.

En secteur 1AUh, la hauteur maximale de constructions (mesurée au faîtage) ne peut pas excéder 7 mètres.

En secteur 1AUe, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

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

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

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

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

Matériaux apparents et couleurs :

a) Façades et pignons :

En règle générale, les matériaux, les enduits et les peintures de ravalement doivent être en harmonie avec l'environnement auxquels ils se rapportent : matériaux traditionnellement utilisés dans le Pays d'Auge, enduits teinté de beige ocré à grès gris. L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit.

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

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

b) Toiture et matériaux de couverture

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

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

De plus, en secteur 1AUh, les constructions seront recouvertes d'ardoises, de petites tuiles plates naturelles ou vieilles ou de tuiles mécaniques.

Le chaume, le cuivre et le zinc sont de plus autorisés dans le cadre de projets architecturaux nettement affirmés.

Sont de plus autorisés dans l'ensemble de la zone :

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

- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction.
- Les toits terrasses végétalisés.

CLÔTURES SUR RUE :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les clôtures environnantes.

Seuls seront autorisés :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales⁵ mélangées),
- Les clôtures avec lisses, les grilles en fer, d'une hauteur maximale de 1,20 m,
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées éventuellement doublées d'un grillage.

VÉRANDAS

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

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

EXTENSION DE BÂTIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

EN SECTEUR 1AUe, les constructions viseront l'unité des aspects extérieurs tant par les volumes que par le traitement de couleur uniforme de l'ensemble des façades. Les couleurs vives sont interdites.

Dans le cas d'une réalisation comprenant plusieurs volumes architecturaux distincts dus à un programme multiple (ateliers, bureaux, stockage, ...), il sera recherché une articulation harmonieuse entre ces différentes unités.

Les toitures seront en terrasse. D'autres formes architecturales plus complexes sont autorisées, à condition que les parties les plus visibles depuis la voie publique soient traitées avec le plus grand soin.

La couleur des toitures privilégiera l'emploi des teintes grises.

Les toits terrasses et les toitures comprenant des cellules photovoltaïques ou des panneaux solaires (intégrés dans les pans des toitures) sont autorisés.

Clôtures : elles seront constituées de haies d'essence locales doublées ou non de panneaux treillis soudés sur poteaux.

La hauteur maximale des clôtures en zone 1AUe n'excédera pas 2 mètres.

⁵ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Hêtre, le Cornouiller, le Prunellier, le Chêne, le Frêne... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus mas), le Cotoneaster (Cotoneaster sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Virone (Viburnum plicatum), le Cotonéaster (Cotoneaster sp.).

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

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

Essences locales pouvant être utilisées (à titre indicatif)

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

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

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

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

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

Il sera demandé deux places de stationnement par logement. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Des équipements spécifiques pour le stationnement des « deux-roues » pourront être aménagés à proximité des établissements publics.

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aménagements d'ensemble devront comporter un minimum de 10% d'espaces vert.

Les limites des terrains mitoyens avec une zone classée N ou A doivent être plantés d'une haie bocagère composée uniquement d'essences locales (les essences horticoles sont interdites).

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. Seules sont autorisées des possibilités d'ouverture entre deux parcelles agricoles. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 25% de leur superficie totale.

Les parcelles seront plantées à raison d'un arbre par tranche de 300m² de parcelle.

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement.

En secteur 1AUe, les espaces libres et en particulier les marges en bordure de la voie de desserte interne et sur toutes les limites séparatives seront plantées et convenablement entretenus.

Des rideaux d'arbres et de haies masqueront les aires de stockage extérieures.

15% de la superficie de chaque parcelle seront traités en espaces verts et plantés. Il sera planté un arbre-tige à grand développement par tranche de 100m² de terrain non bâti.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non renseigné.

ZONE A

Extrait du Rapport de Présentation :

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

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

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

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

Seuls sont autorisés :

1. **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** y compris la construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles existants ou à créer.
2. **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. **Les annexes à usage d'abri pour animaux hors activité agricole principale, accompagnant une habitation, sont autorisées** à condition :
 - que la hauteur au faîtage de l'abri soit inférieure ou égale à 7,50 mètres et qu'il ait une pente de toit minimale de 20°. Sa hauteur ne pourra être supérieure à celle de la construction principale à laquelle il s'ajoute;
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 150 m² édifiés en une ou plusieurs fois. Cette disposition s'applique aux annexes créées après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°2 du PLU.
 - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal **ou** à 25 mètres minimum des limites séparatives de l'unité foncière.
 - que les abris créés après la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.
4. **Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante** à condition :
 - que leurs aspects extérieurs intègrent les dispositions de l'article 11 ;

REÇU EN PRÉFECTURE

le 14/02/2017

Application agréée E-legalite.com

014-2414 00878-20170209-CC_DEL_2017_023-D

- que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 7,50 mètres, sans pouvoir être supérieure à la hauteur de l'habitation principale ;
- que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20 % de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe ;
- que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
- que les annexes créées après la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement.

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

- que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ;
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m². Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher du bâtiment initial comptée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU.

6. **Le changement de destination**, pour une vocation d'habitation, des bâtiments de bonne ossature (transformation du bâtiment sur pied) et de bonne qualité architecturale et patrimoniale à condition qu'ils soient identifiés au règlement graphique et que la capacité des voies et réseaux le permettent (sans extension générant une dépense pour la commune ou le syndicat). Le changement de destination se fera dans le respect de la logique vernaculaire et de l'architecture traditionnelle du bâtiment. Le changement de destination se fera dans la limite du volume existant. Le changement de destination est autorisé sous réserve qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole.

7. **La reconstruction après sinistre**, à condition que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains. En complément de la reconstruction du bâtiment, le permis de construire pourra intégrer, éventuellement, des modifications d'aspect extérieur dès lors qu'elles intègrent des éléments d'architecture auvergnonne.

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

9. Les annexes à usage d'abri pour animaux, les autres annexes et les extensions (visées aux points 3, 4 et 5) sont limitées à une **densité maximale de 0,20** (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à un **cumul global de 800 m²** maximum de surface de plancher sur le terrain.

De plus, dans les périmètres d'inconstructibilité liés à la présence de cavité souterraine (reportés au plan graphique) :

- l'évolution du bâti pré existant est conditionnée aux seules constructions liées à l'exploitation agricole
- l'extension mesurée est autorisée sous réserve d'être réalisée dans le cadre d'une mise en conformité des installations agricoles.

- les travaux d'aménagement ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques liés à la présence de cavités souterraines.

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

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

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

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

Assainissement :

Eaux usées

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non renseigné.

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

Les constructions, extensions et annexes devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, le long de la RD 675 les constructions devront respecter un retrait de 20 mètres depuis l'alignement des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, extensions et annexes, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, aux constructions techniques nécessaires (transformateur, local de gardiennage, d'accueil, etc.).

Des implantations différentes seront admises pour les changements de destination, pour les adaptations, extensions et réfections des constructions existantes non implantées selon les règles définies précédemment, dans le prolongement de celle-ci (à condition de ne pas porter atteinte au bon fonctionnement de la circulation routière et piétonne et à la sécurité routière, notamment en matière de visibilité).

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

Les constructions, extensions, annexes et installations seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 4 mètres de ces limites.

Les changements de destination ne sont pas soumis à cette disposition.

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

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

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

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (comptée au faîtage) du bâtiment existant.

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

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation est limitée à 20% maximum sur l'unité foncière.

Pour les autres constructions ou extensions, dont la vocation diffère, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (mesurée au faîtage) à usage d'habitation ne peut pas excéder 9 mètres.

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

La hauteur maximale des constructions (mesurée au faîtage) à usage agricoles ne dépassera pas 12 mètres.

Rappel : le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

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

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

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

→ Pour les constructions d'habitation

Matériaux apparents et couleurs :

a) Façades et pignons :

En règle générale, les matériaux, les enduits et les peintures de ravalement doivent être en harmonie avec l'environnement auxquels ils se rapportent : matériaux traditionnellement utilisés dans le Pays d'Auge. L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit.

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

Le faux colombage est autorisé avec une épaisseur minimum de 4 cm.

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

Les imitations peintes de colombage sont interdites.

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

Les constructions reprendront à leur compte le caractère dominant des constructions traditionnelles du Pays d'Auge tel que l'association en façade de plusieurs matériaux et couleurs, ceci dans un souci d'équilibre.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements). La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

b) Toiture et matériaux de couverture

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

Les constructions seront recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles ou vieilles ou de tuiles mécaniques.

Le chaume, le cuivre et le zinc sont de plus autorisés dans le cadre de projets architecturaux nettement affirmés.

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

Sont de plus autorisés dans l'ensemble de la zone :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas. La pente devra être identique aux pentes de toiture existantes.
- les panneaux solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques (en matière non réfléchissante) et les vitrages (type fenêtre de toit). Pour les nouvelles constructions, les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et composés avec les baies de l'étage inférieur. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur) et implantés dans la partie inférieure du comble.
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction.
- Les toits terrasses végétalisés dans la limite d'une hauteur maximale de 3,50 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

→ Pour les constructions à usage agricole, pour les annexes à usage d'abri pour animaux hors activité agricole principale et pour les annexes à usage d'abri de jardin inférieure à 10 m²

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

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

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

Les couvertures privilégieront l'emploi de teintes gris foncé. L'emploi du blanc est interdit.

La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée (mise en place de panneaux solaires et de cellules photovoltaïques).

CLÔTURES :

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

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

En outre, sont interdits :

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

Les haies domestiques, accompagnant une habitation, sont limitées à une hauteur maximale de 2 mètres. Les haies domestiques de plus de 2 mètres seront implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite de propriété.

VÉRANDAS :

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

EXTENSION DE BÂTIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

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

Essences locales pouvant être utilisées (à titre indicatif)

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

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité ⁷ pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

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

⁷ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D' ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

D'une manière générale, le caractère bocager doit être sauvegardé. Les talus, avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés (sauf nécessité de détruire imposée par des travaux de restructuration foncière). Seules sont autorisées des possibilités d'ouverture entre deux parcelles agricoles.

Les bâtiments agricoles doivent être isolés par une rangée d'arbres, par rapport aux voies et aux bâtiments non liés à l'exploitation.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT DOCCUPATION DES SOLS

Non renseigné.

ZONE N

Extrait du Rapport de Présentation :

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

On distingue 2 sous-secteurs :

- le secteur N : zone naturelle à protéger du fait de son caractère d'espace naturel,
- le secteur Nh : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées afin d'accueillir quelques constructions nouvelles hors du bourg et sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement.

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

Dans toute la zone :

- Les constructions sauf celles mentionnées à l'article N-2,
- Le stationnement des caravanes, les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement des caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les carrières,
- Les parcs d'attraction,
- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux visés à l'article N-2,
- Les constructions sur sous-sol,
- L'implantation ou l'extension d'installations classées liées à l'activité agricole.

Dans la zone inondable reportée au document graphique (1/5000^{ème}) sont interdits :

- Tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions nécessaires aux services publics et des murs et clôtures non susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

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

Seuls sont autorisés :

1. **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. **Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public**
3. **Les annexes à usage d'abri pour animaux hors activité agricole principale, accompagnant une habitation**, sont autorisés à condition :
 - que la hauteur au faîtage de l'abri soit inférieure ou égale à 7,50 mètres et qu'il ait une pente de toit minimale de 20°. Sa hauteur ne pourra être supérieure à celle de la construction principale à laquelle il s'ajoute;
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 150 m² édifiés en une ou plusieurs fois. Cette disposition s'applique aux annexes créées après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°2 du PLU.
 - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal **ou** à 25 mètres minimum des limites séparatives de l'unité foncière.
 - que les abris créés après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°2 PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement
4. **Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante** à condition :
 - que leurs aspects extérieurs intègrent les dispositions de l'article 11 :
 - que la hauteur au faitage des annexes soit inférieure ou égale à 7,50 mètres, sans pouvoir être supérieure à la hauteur de l'habitation principale ;
 - que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe, cette valeur est portée à 25% maximum en secteur Nh suivants les dispositions de l'article N9 ;
 - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
 - que les annexes créées après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°2 PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement
5. **Les extensions des constructions à usage d'habitation existante** à condition :
 - que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ;

- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m². Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher du bâtiment initial comptée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU.
6. **Le changement de destination** pour une vocation d'habitation, des bâtiments de bonne ossature (transformation du bâtiment sur pied) et de bonne qualité architecturale et patrimoniale à condition qu'ils soient identifiés au règlement graphique et que la capacité des voies et réseaux le permettent (sans extension générant une dépense pour la commune ou le syndicat). Le changement de destination se fera dans le respect de la logique vernaculaire et de l'architecture traditionnelle du bâtiment. Le changement de destination se fera dans la limite du volume existant.
 7. **La reconstruction après sinistre**, à condition que celui-ci ne soit pas dû aux mouvements de terrains. En complément de la reconstruction du bâtiment, le permis de construire pourra intégrer, éventuellement, des modifications d'aspect extérieur dès lors qu'elles intègrent des éléments d'architecture auvergnonne.
 8. **Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole.**
 9. Les annexes à usage d'abri pour animaux, les autres annexes et les extensions (visées aux points 3, 4 et 5) sont limitées à une **densité maximale de 0,20** (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à un **cumul global de 800 m²** maximum de surface de plancher sur le terrain.

De plus :

- Les constructions et installations doivent respecter les dispositions du **règlement du PPRI** annexé au dossier de P.L.U. (cf. pièce n°7 « Annexes - pièces écrites »)

De plus en secteur Nh :

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement et à condition que la capacité des réseaux et voies (circulation des camions poubelles, camion pompier...) le permette.

Dans les périmètres d'inconstructibilité liés à la présence de **cavité souterraine** (reportés au plan graphique), sont autorisés :

- l'extension mesurée des constructions existantes, dans le but d'améliorer le confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointive ou non,
- la reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol,
- les travaux d'aménagement ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques liés à la présence de cavités souterraines.

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

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

Assainissement :

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un système d'assainissement conforme aux prescriptions édictées dans le schéma d'assainissement.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, et à défaut vers la canalisation publique.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non renseigné.

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

En secteurs Nh, les constructions, extensions et annexes seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies.

Dans les autres secteurs, les constructions, extensions et annexes devront s'implanter à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'alignement de la RD 45,
- 25 mètres de l'alignement des autres routes départementales,
- 10 mètres de l'alignement des autres voies.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- pour les extensions des habitations existantes dans le prolongement de celles-ci.
- pour les changements de destination.

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

Dans l'ensemble de la zone, les constructions, extensions, annexes et installations seront implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit selon un retrait au moins égal à 4 mètres de ces limites.

Les changements de destination ne sont pas soumis à cette disposition.

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

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

La distance entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (comptée au faîtage) du bâtiment existant.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sauf en secteur Nh, l'emprise au sol des constructions, extensions et annexes ne pourra excéder 20% de la surface du terrain.

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

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Nh, la hauteur maximale des constructions (mesurée au faîtage) ne devra pas excéder 9 mètres.

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

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

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

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

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

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

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

Matériaux apparents et couleurs :

a) Façades et pignons :

En règle générale, les matériaux, les enduits et les peintures de ravalement doivent être en harmonie avec l'environnement auxquels ils se rapportent : matériaux traditionnellement utilisés dans le Pays d'Auge. L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit.

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

Le faux colombage est autorisé avec une épaisseur minimum de 4 cm.

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

Les imitations peintes de colombage sont interdites.

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

Les constructions reprendront à leur compte le caractère dominant des constructions traditionnelles du Pays d'Auge tel que l'association en façade de plusieurs matériaux et couleurs, ceci dans un souci d'équilibre.

Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements). La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

b) Toiture et matériaux de couverture

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

Les constructions seront recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles ou vieilles ou de tuiles mécaniques.

Le chaume, le cuivre et le zinc sont de plus autorisés dans le cadre de projets architecturaux nettement affirmés.

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

Sont de plus autorisés dans l'ensemble de la zone :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës ou non à la construction principale) ou de vérandas.

- les panneaux solaires thermiques et les panneaux photovoltaïques (en matière non réfléchissante) et les vitrages (type fenêtre de toit). Pour les nouvelles constructions, les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture et composés avec les baies de l'étage inférieur. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur) et implantés dans la partie inférieure du comble.
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction.
- Les toits terrasses végétalisés dans la limite d'une hauteur maximale de 3,50 mètres pour les constructions à usage d'habitation.
- Les annexes à usage d'abri pour animaux, hors activité agricole principale, et les annexes à usage d'abri de jardin, qui sont inférieures à 10 m², pourront être couvertes des produits standards du commerce dès lors que leur intégration dans l'environnement proche et lointain est spécifiquement adaptée.

CLÔTURES :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec les clôtures environnantes.

Seuls seront autorisés :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales⁸ mélangées),
- Les clôtures avec lisses, les grilles en fer, d'une hauteur maximale de 1,20 m,
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées éventuellement doublées d'un grillage.
- Les haies domestiques, accompagnant une habitation, sont limitées à une hauteur maximale de 2 mètres. Les haies domestiques de plus de 2 mètres seront implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite de propriété.

VÉRANDAS :

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

Dans un souci de bonne intégration, les teintes et les matériaux de la structure et du soubassement à privilégier sont ceux qui s'harmonisent au mieux avec l'existant : teinte et matériaux des murs, des menuiseries extérieures.

EXTENSION DE BÂTIMENTS EXISTANTS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

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

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

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

⁸ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Hêtre, le Cornouiller, le Prunellier, le Chêne, le Frêne... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Virone (*Viburnum plicatum*)

Essences locales pouvant être utilisées (à titre indicatif)

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

Les constructions « d'inspiration contemporaine » issues d'une démarche de création architecturale de qualité ⁹ pourront déroger aux dispositions réglementaires énoncées ci-dessus (à l'exception de l'alinéa relatif aux clôtures).

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

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

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

Il sera demandé deux places de stationnement pour toute construction à usage d'habitation.

⁹ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies protégées au titre de la Loi Paysage et repérés au plan de zonage (art. L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme) sont à conserver.

Les talus plantés seront impérativement conservés.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non renseigné.

REÇU EN PRÉFECTURE

le 14/02/2017

Application agréée E-legalite.com

014-2414 00878-20170209-CC_DEL_2017_023-D