PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REGLEMENT ECRIT

Modifications n° 1 à 6

Délibération du Conseil Communautaire en date du 12 décembre 2024

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Sommaire

Dispositions générales **3**

Dispositions applicables aux zones urbaines **8**

Zone UA 9

Zone UB 26

Zone UC 51

Zone UD 75

Zone UE 101

Zone UF 118

Zone UP 142

Zone US 161

Zone UT 176

Dispositions applicables aux zones à urbaniser **193**

Zone AUC 194

Zone AUD 216

Zone AUE 239

Zone AUF 257

Zone AUS 280

Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles **296**

Zone A et N 297

Annexes règlementaires **333**

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Dispositions générales

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Champs et modalités d'application territoriale du document

« Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de Communes Terre d'Auge, soit les communes suivantes: Annebault, Les Authieux-sur-Calonne, Auvillars, Beaumont-en-Auge, Blangy-le-Château, Bonnebosq, Bonneville-la-Louvet, Bonneville-sur-Touques, Bourgeauville, Branville, Le Breuil-en-Auge, Le Brévedent, Canapville, Clarbec, Danestal, Drubec, Englesqueville-en-Auge, Le Faulq, Fierville-les-Parcs, Formentin, Le Fournet, Glanville, Léaupartie, Manerbe, Manneville-la-Pipard, Le Mesnil-sur-Blangy, Norolles, Pierrefitte-en-Auge, Pont-l'Évêque, Repentigny, Reux, La Roque-Baignard, Saint-André-d'Hébertot, Saint-Benoît-d'Hébertot, Saint-Étienne-la-Thillaye, Saint-Hymer, Saint-Julien-sur-Calonne, Saint-Martin-aux-Chartrains, Saint-Philbert-des-Champs, Surville, Le Torquesne, Tourville-en-Auge, Valsemé, Vieux-Bourg ». Extrait du rapport de présentation

Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols :

Les règles générales d'urbanisme

« Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme Intercommunal se substituent aux dispositions antérieures des Plans d'Occupation des Sols et Plans Locaux d'Urbanisme ainsi qu'aux « règles générales de l'Urbanisme », à savoir le Règlement National d'Urbanisme, faisant l'objet des articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les articles suivants sont et demeurent notamment applicables à l'ensemble du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

- *L'article R.111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;*

- *L'article R.111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » ;*

- *L'article R.111-21 : « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction ».*

- *L'article R.111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement » ;*

- *L'article R.111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

Extrait du rapport de présentation

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Les servitudes d'utilité publique

« Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui affectent l'utilisation du sol. Les règles du présent règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Il existe quatre types de servitudes d'utilité publique :

- *Les servitudes relatives à la protection du patrimoine ;*
- *Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;*
- *Les servitudes relatives à la Défense nationale ;*
- *Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.*

Conformément au Code de l'Urbanisme, la liste des servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la Communauté de Communes Terre d'Auge et le plan de localisation sont annexés au Plan Local d'Urbanisme dans le volume correspondant. »

Extrait du rapport de présentation

Les changements de destination

Les critères d'identification des bâtiments pouvant changer de destination

L'intercommunalité a fait le choix d'identifier les bâtiments en zone agricole, naturelle et forestière, qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, afin d'autoriser leur changement de destination. Extrait du rapport de présentation

Afin de limiter l'artificialisation des terres agricoles, les critères pour que des bâtiments puissent être sélectionnés pour pouvoir changer de destination au PLUi, sont qu'ils :

• soient de belle qualité architecturale notamment par l'usage de matériaux anciens traditionnels,

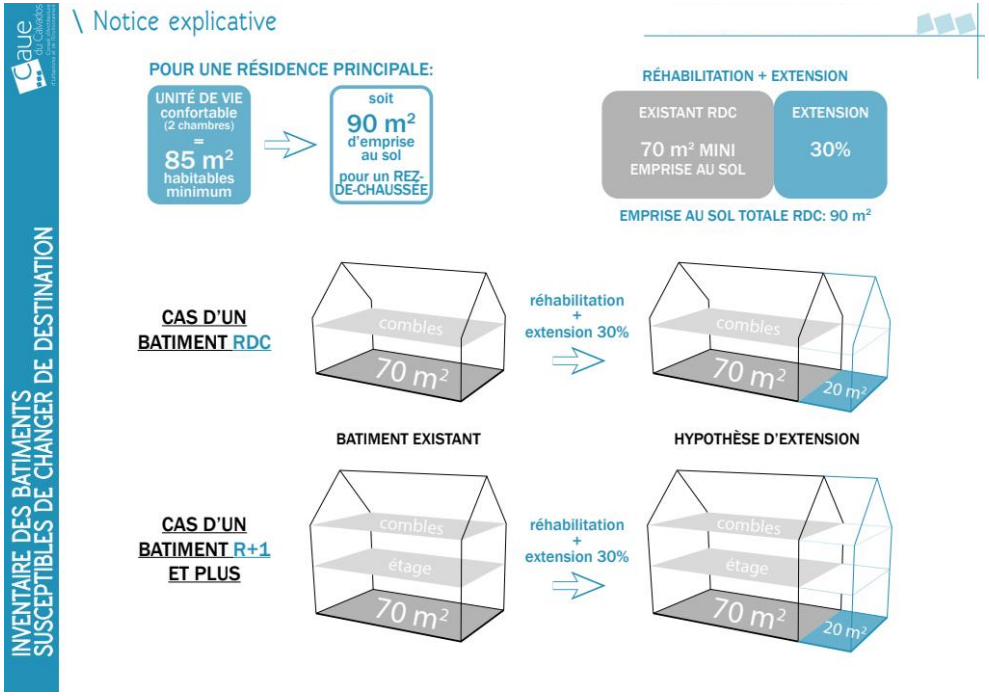
• ne soient pas déjà à destination d'habitation,

• ne compromettent pas l'activité agricole,

• ne compromettent pas la qualité paysagère du site,

• ne soient pas située en zone de risque.

• présentent des dimensions suffisantes pour être transformées vers une vocation d'habitation. Cette surface est estimée à 70m² minimum d'emprise au sol. Elle est issue d'un travail de concertation et d'analyse effectué par le CAUE 14. En voici la notice explicative :



REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

• Disposent des réseaux suffisants au droit de la parcelle

Cette dernière disposition sera vérifiée lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme. Si une extension ou un renforcement de réseau est nécessaire, l'autorisation d'urbanisme ne sera accordée qu'en cas d'accord préalable avec la mairie. A défaut, la demande d'autorisation d'urbanisme pourra se voir être refusée.

Les périmètres visés aux articles R.151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme

« Outre les dispositions précédentes, le territoire est concerné par un certain nombre de périmètres visés aux articles R.151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- *Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;*
- *Les Servitudes d'Utilité Publique ;*
- *Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets. »*

Division du territoire en zones règlementaires

« Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) :

- *Les zones urbaines (indicées U) concernent les « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme) ;*
- *Les zones à urbaniser (indicées AU), concernent les « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme) ;*
- *Les zones agricoles (indicées A), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.151-22 du Code l'Urbanisme) ;*
- *Les zones naturelles et forestières (indicées N), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R.151-24 du Code l'Urbanisme). » Extrait du rapport de présentation*

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Adaptations mineures

« Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- *Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*
- *Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »*

Ces adaptations mineures :

- *ne peuvent pas concerner les articles 1 et 2 des différentes zones du présent règlement ;*
- *ne peuvent pas être cumulées ;*
- *doivent déroger à la règle de manière très limitée ;*
- *doivent être motivées dans la décision délivrée.*

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. » Extrait du rapport de présentation

Constitution du dossier règlementaire

- *« Règlement écrit,*
- *Règlement graphique,*
- *Livret des OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) ».*

Extrait du rapport de présentation

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Dispositions applicables aux zones urbaines

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Zone UA

UA : zone urbaine dense de centre-ville

« Elle correspond au centre historique de Pont-l'Evêque, ville centre du territoire communautaire ». Extrait du rapport de présentation
« Par ailleurs, une partie importante de la zone UA est concernée par les dispositions du Site Patrimonial Remarquable régie par la ZPPAUP de Pont-l'Evêque ». Extrait du rapport de présentation

Caractéristiques

« Zone urbaine à caractère historique regroupant de l'habitat (maisons de ville anciennes, immeubles de ville), des équipements publics, des commerces et des services.

Ce tissu dense est marqué par des fronts bâtis le long des rues et des constructions avec trois ou quatre 4 niveaux habitables. Il présente également une forte valeur patrimoniale liée au bâti historique traditionnel mais également lié au bâti de la Reconstruction. » Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Conserver les caractéristiques urbaines et architecturales du cœur historique de Pont-l'Evêque, en compatibilité avec la ZPPAUP. Permettre une densification qui s'inscrit dans le cadre bâti existant et favoriser la vitalité commerciale et artisanale de la commune. » 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.

De manière générale, en raison de la sensibilité des terrains (risque fort d'inondation par remontées de nappes pour les sous-sols), les sous-sols sont interdits sur la zone». Extrait du rapport de présentation

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Protection du patrimoine naturel et bâti

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

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 (recepage, balivage…).
- La suppression de haies peut être autorisée pour les raisons suivantes :
    - pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
    - 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 en tout point de la construction par rapport aux mares et plans d'eau est imposé pour toutes les nouvelles constructions.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 en tout point de la construction 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 de manière totale ou partielle le point de vue est interdite.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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

La zone UA est concernée par l'application du PPRi de la Basse Vallée de la Touques. Son périmètre inclut 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. Sur ces communes s'appliquent les dispositions règlementaires de ce document.

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 :

- 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 :

- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du Service d'Assainissement Non Collectif – SPANC).

De manière générale, en raison de la sensibilité des terrains, les sous-sols sont interdits sur la zone.

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%) ;

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- 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 (sauf pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol qui ne sont pas le support d'hébergements),
- 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 :

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- Pour les pentes fortes et très fortes : toute nouvelle construction est interdite 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.

Occupation du sol

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

En zone urbaine, 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Interdiction et limitation de certains usages et affectations 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 services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	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		(2)	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les constructions à destination de commerce et activité de services 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…),

(2) Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées à condition :

- D'être liées à des entreprises déjà installées et qu'elles présentent une surface de plancher inférieure à 250 m²,
- que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone,
- qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) ni 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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

constructions, Les sous-sols sont autorisés en dehors des zones d'aléas inondations et remontées de nappes.

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- les garages collectifs de caravanes,
- les abris de fortune, les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets,
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes en garage mort.

Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs commerciaux identifiés au plan graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme :

- Les vitrines commerciales existantes doivent être maintenues.
- Le changement de destination des cellules commerciales existantes vers l'habitation n'est pas autorisé. Leur vocation commerciale et d'accueil du public doit être maintenue.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation par rapport aux emprises publiques**

Les constructions sont autorisées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement. En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 2 mètres en tout point de la construction, dans les limites des retraits de la ZPPAUP. Des dérogations pourront être accordées pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à la hauteur de l'installation par rapport à la limite d'emprise publique.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement, les constructions joignant la limite séparative latérale sont autorisées si les façades ne présentent pas d'ouvertures.

Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales présentant des ouvertures doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Si ces façades ne présentent pas d'ouvertures, leur distance aux limites séparatives peut être réduite au tiers de leur hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

A l'extérieur de la bande de 20 mètres ci-dessus, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres en tout point de la construction ; cette disposition s'applique aux marges de fond de parcelle, quelle que soit la profondeur de la parcelle.

Sont toutefois autorisées sur toutes les limites séparatives :

- Les constructions à toiture double pente égale ou à une seule pente avec faîtage à 5 mètres maximum, égout à 3 mètres maximum ;
- Les constructions en adossement à un bâtiment ou à un mur existant en mitoyenneté dans la limite où le gouttereau ne dépasse pas la hauteur de ceux-ci ;

Cependant, dans le cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants de plus grande hauteur, afin d'assurer l'harmonie des façades, les règles fixées ci-dessus peuvent être modifiées dans la limite de hauteur définie ci-après.

Les abris de jardins d'une superficie inférieure ou égale à 12m² pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions de l'ensemble de cet article ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à la hauteur de l'installation par rapport aux limites séparatives.

- **Implantation sur le terrain**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être séparées l'une de l'autre par une distance minimum de 4 mètres en tout point des constructions.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la reconstruction et à la restauration à l'identique des bâtiments existants.

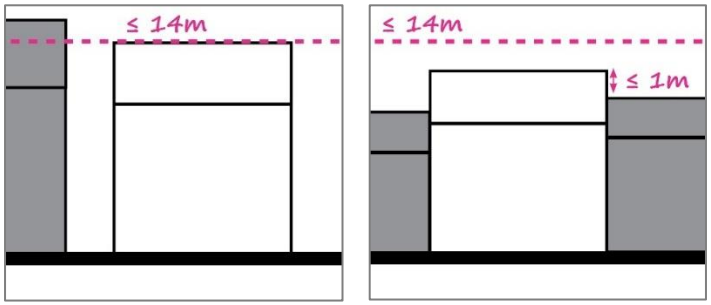
- **Hauteur des constructions**

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 9 mètres à l'égout et à 14 mètres au faîtage, le terrain naturel étant défini comme le terrain n'ayant subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Lorsque la construction s'inscrit dans un alignement de fait. La hauteur autorisée doit être comparable à celle des constructions mitoyennes, avec une tolérance de plus ou moins 1m, sans pouvoir dépasser la hauteur maximale fixée ci-dessus.

Exemples de hauteurs possibles



Terrains en pente et remodelés :

Dans le cas de terrains en pente, la cote du milieu de la construction servira de référence.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics seront exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable sont exclus du calcul de la hauteur maximale des constructions.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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.

Est interdit, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

- Matériaux de façades

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

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. Dans ce cas, les ouvertures seront agrémentées de modénatures, de teinte plus claire, en légère surépaisseur. Le blanc pur est interdit, sauf pour les huisseries et menuiseries.

Les façades à colombages sont autorisées uniquement dans le cas de vrais pans de bois. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois… et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Aucune canalisation (gaz, électricité, télécommunication) ne sera apparente sur les constructions nouvelles.

Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture sont obligatoirement la tuile plate en terre cuite de petit module 17x27 ou l'ardoise 22x32 naturelle, sauf pour les toitures terrasses dans les cas décrits dans le paragraphe consacré aux formes et volumes.

Pour les immeubles de bureaux et les commerces, les hébergements hôteliers, les matériaux de couverture sont obligatoirement de teinte ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou de modification de construction existante, les matériaux de façade et de couverture devront être harmonisés à la construction existante.

Pour le remplacement des couvertures à faible pente existante (moins de 35° ou 70%), le verre, le plomb, le cuivre, le zinc prépatiné pourront être autorisés.

- Formes et volumes

Pour les façades-pignons, les mesures indiquées seront calculées à partir de la base du mur.

Les formes générales seront simples.

Les immeubles de grande longueur devront être composés de telle manière qu'ils donnent l'impression de petits immeubles accolés et additionnés.

Les annexes présenteront un aspect en harmonie avec les bâtiments principaux.

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

1. 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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

en pignons (sauf en cas d'implantation en limite séparative de propriété où le débord en pignons ne sera pas imposé),

2. soit de combles brisés à la Mansard, dont les pentes de brisis seront comprises entre 70° et 80° et celles des terrassons supérieures à 15° ,

Pour les Isolations Thermiques par l'Extérieures (ITE) : les débords de toits devront être maintenus et conformes au PLUi avec un débord d'au moins 30cm en façades et d'au moins 15cm en pignons.

Toutefois, les toitures terrasses et pentes inférieures à 10° sont autorisées en élément de liaison entre deux volumes bâtis et sous réserve de pas être visibles depuis les espaces publics.

Les vérandas* peuvent s'affranchir en tout ou partie des règles précédemment édictées en ce qui concerne notamment les pentes de toitures et les matériaux 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.

Les constructions devront respecter les règles énoncées à cet article. Toutefois, dans le cas d'une construction ou d'un ensemble de constructions relevant d'un parti pris architectural manifestement contemporain ou innovant, s'écartant du registre dominant de l'architecture locale, une (ou des) dérogation(s) concernant les volumes (notamment les pentes de toit) et le choix des matériaux pourra(ont) être accordée(s) sous la réserve expresse que le projet s'insère harmonieusement dans le tissu bâti de la commune.

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

Les lucarnes seront droites (à chevalet), à capucines (à croupes), rampantes.

L'utilisation de châssis éclairants rampants (fenêtres de toit ou assimilées) est tolérée s'ils ne sont pas saillants de la toiture et non visibles depuis les emprises publiques.

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

**Véranda*

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

- Clôtures :

Les clôtures sur les voies de circulation automobile seront constituées :

- Soit d'un mur d'une hauteur maximum de 1 mètre, sous réserve qu'il soit traité avec le même soin que les murs des constructions (réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit teinté dans la masse).
- Soit d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée et de teinte verte, de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales.
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse, d'une palissade en bois ou d'une grille.

- Abris de jardins :

Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 12m² sont autorisés dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture, revêtue soit des matériaux mentionnés ci-avant, soit de matériaux de couverture qui devront avoir une teinte se rapprochant de la teinte de la tuile ou de l'ardoise.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Leur implantation est autorisée à l'arrière de l'alignement de la façade ou du pignon sur rue(s) du bâtiment principal.

Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

- Équipements 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.

L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisées sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. Ces panneaux pourront être posés en surimposition de la toiture à condition de ne pas excéder 10 cm d'épaisseur. Dans le cas de changement de destination ou d'édifice bâti patrimonial protégé les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture. Dans tous les cas, les cadres formant structure aux panneaux devront être de teinte noire ou gris anthracite.

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public sauf impossibilité technique et être de préférence d'un ton gris soutenu.

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.

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

- **Espace libre et plantations**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétal).

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues et entretenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques. (voir liste en annexe)

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques d'essences locales; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux. (voir liste en annexe)

Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).

Les espaces verts devront être régulièrement entretenus et les haies taillées.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Le stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par logement jusqu'à 50 m² de surface de plancher et une place supplémentaire obligatoire par tranche entamée de 50m² de surface de plancher supplémentaire.
- 1 place par logement créé dans le cadre d'une réhabilitation d'immeuble ancien ou de friche ou pour les ensembles résidentiels dédiés aux seniors avec services.
- un local vélo pour les constructions comprenant plus de deux logements.

2. Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher de bureaux,
- Un local vélo pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 200 m².

3. Pour les établissements artisanaux :

- Une place de stationnement par 50m² de la surface de plancher de la construction.
- A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions, et divers véhicules utilitaires.

4. Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- 50 places de stationnement pour 100 lits et 1 place pour deux emplois

5. Pour les établissements commerciaux :

- Commerces courants : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher à vocation commerciale.
- Commerces soumis à CDAC (Commission Départementale d'aménagement commercial délivrant les autorisations d'exploitation commerciale) : L'aire de stationnement d'un commerce ne peut excéder les 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce (hors espaces paysagers en pleine terre, surfaces réservées à l'autopartage et places de stationnement pour véhicules rechargeables). La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
- Hôtels et restaurants :
    - une place de stationnement par chambre ;
    - une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
    - Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.
    - Une surface affectée au stationnement du personnel au moins égale à 40% de la surface de plancher des locaux de service.
- Salle de spectacles et de réunions : Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

6. Pour les établissements d'enseignement :

- Établissements de premier et second degré : Deux places de stationnement par classe.
- Établissements d'enseignement pour adultes : 25 places pour 100 personnes.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Caractéristiques du stationnement des vélos

L'espace destiné aux vélos devra être sécurisé, éclairé, situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les points d'accès au bâtiment ou à l'opération.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Cette disposition ouvre plusieurs possibilités :

- procéder à la réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage, dans un rayon de 300 mètres
- procéder à l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin, dans un rayon de 300 mètres
- justifier d'une concession à long terme de places de stationnement dans un parc public dans un rayon de 300 mètres

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Au-dessus de 5 places, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour trois places.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu depuis l'accès principal.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Desserte par les réseaux

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

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

Les constructions autres que les bâtiments annexes qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises.

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

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

L'évacuation des eaux usées industrielles au réseau public d'assainissement doit être subordonnée, à un pré-traitement approprié en fonction de la législation en vigueur et liée à une convention spéciale de déversement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique et conformément au règlement d'assainissement en vigueur

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.

Autres réseaux

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables (solaire, photovoltaïque, éolien…).

En cas de branchement sur le réseau public, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), tout réseau, ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Zone UB

Rappel 1. UB : zone urbaine dense de centre-bourg

« Elle correspond aux cœurs de bourg des pôles secondaires de proximités, identifiées au sein du PADD et du SCOT du Nord Pays d'Auge :

- *Annebault,*
- *Beaumont-en-Auge*
- *Blangy-le-Château,*
- *Bonnebosq,*
- *Bonneville-la-Louvet,*
- *Le Breuil-en-Auge »*

Extrait du rapport de présentation

Caractéristiques

« Zone urbaine à caractère historique regroupant de l'habitat (maisons de ville anciennes, habitat individuel voire petits collectifs), des équipements publics, des commerces et des services.

Un tissu relativement dense marqué par de nombreuses constructions avec 3 niveaux (RDC+1+combles) implantées le long des voies et de nombreuses constructions mitoyennes. » Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Maintenir l'ambiance urbaine des espaces ainsi que leur qualité architecturale tout en y permettant la densification. Cette densification d'un espace déjà dense aujourd'hui ne doit cependant pas s'y faire au détriment de la qualité de vie ni de la sécurité. » 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, une sous-zone a été mise en place :

- *UB1 qui concerne la commune de Blangy-le-Château,*
- *UB2 qui concerne la commune de Bonnebosq ».*

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 ».

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Occupation du sol

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

En zone urbaine, 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 défrichement 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 desservant » 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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 (recepage, 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,

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 en tout point de la construction 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 en tout point de la construction 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 de manière totale ou partielle le point de vue est interdite.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 règlementaires 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 règlementaires de ce document.

Pour les communes non concernées par un PPRI :

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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- 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 :
  - Une distance minimum de 10 mètres en tout point de la construction par rapport aux berges du cours d'eau ;
  - 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,

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- 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 (sauf pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol qui ne sont pas le support d'hébergements),
- 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 :

- Pour les pentes fortes et très fortes : toute nouvelle construction est interdite 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Ces prescriptions sont définies dans les porter-à-connaissance relatifs à chacun de ces sites.

Interdiction et limitation de certains usages et affectations 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 services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	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		(2)	X dans le secteur UB1
	Entrepôt		(2)	X dans le secteur UB1
	Bureau	X		

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

	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 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…),

(2) Les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt sont autorisées condition :

- D'être liées à des entreprises déjà installées,
- que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone,
- 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 sont autorisés 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.

Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs commerciaux identifiés au plan graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme:

- Les vitrines commerciales existantes doivent être maintenues.
- Le changement de destination des cellules commerciales existantes vers l'habitation n'est pas autorisé. Leur vocation commerciale et d'accueil du public doit être maintenue.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 / espaces publics à l'emprise publique, 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 :

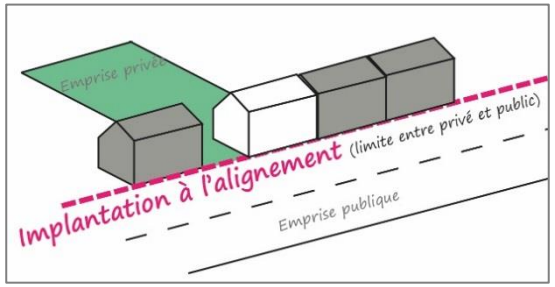
- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires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

- **Implantation par rapport aux emprises publiques**

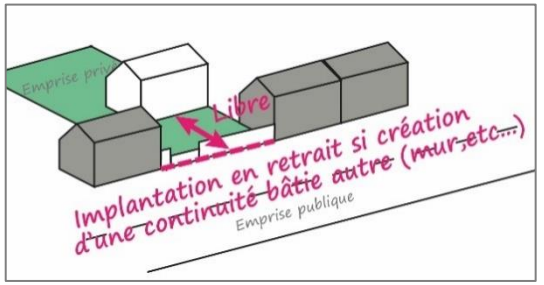
Les constructions nouvelles devront être implantées, de telle sorte à maintenir l'ambiance générale des rues dans lesquelles elles s'implantent. Cette implantation sera pensée de sorte à permettre de garantir le stationnement des véhicules en dehors des voies.

En présence d'un front bâti constitué en limite des voies, les constructions principales doivent poursuivre l'alignement existant. Ainsi, dans cette configuration, le volume principal d'un projet de construction s'implantera en règle générale :



- A l'alignement des voies et emprises publiques,
- Sur au moins une des limites séparatives latérales de l'unité foncière.

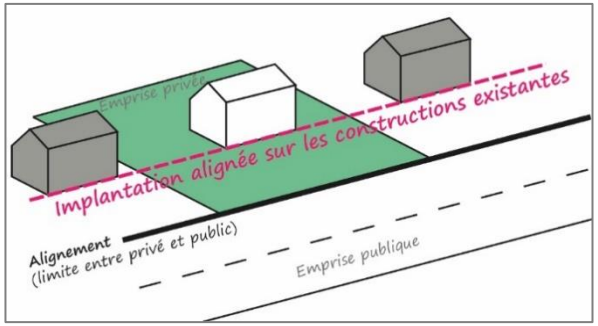
Une implantation en retrait par rapport aux voies et emprises publiques pourra être autorisée :



- Si l'alignement est marqué par une continuité visuelle bâtie assurée par d'autres moyens tels que des murs, porches édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- ou si la parcelle ne présente qu'une faible largeur sur rue (cas des parcelles « en drapeau »).

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

En présence d'un alignement de fait situé en retrait des voies et emprises publiques, les constructions principales nouvelles doivent poursuivre l'alignement existant, avec toutefois une marge de plus ou moins 1 m par rapport à celui-ci.



Cas particuliers

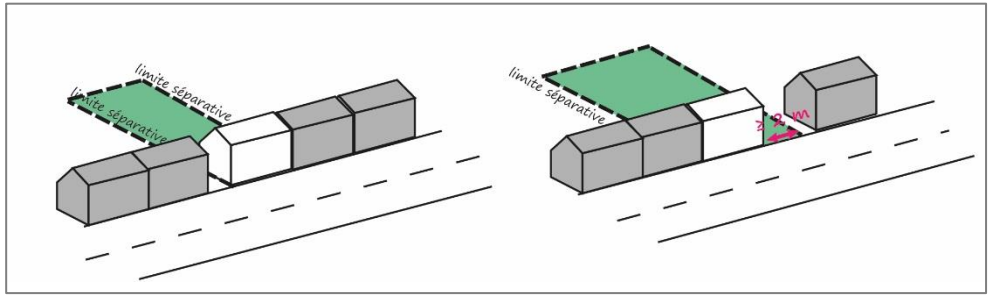
Un retrait ou débord partiel par rapport à cet alignement de fait peut-être autorisé pour des raisons techniques, de sécurité ou d'harmonie générale.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Dans le cas d'implantation au sein ou dans le prolongement de fronts bâtis existants :

- les nouvelles constructions devront s'accoler aux pignons aveugles situés en limite de parcelle en recherchant une transition harmonieuse avec le bâti environnant (cohérence de matériaux et de teintes ou cohérence de formes de toiture ou de hauteurs ou continuité du faitage et des lignes de gouttières par exemple).

Exemple d'implantations possibles dans le cadre de fronts bâtis



Dans les autres configurations les constructions principales seront implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait de 2m minimum en tout point de la construction.

- **Implantation sur le terrain**

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente).

En cas d'ouvertures de baies en vis-à-vis, une distance minimale de 2m est obligatoire de tout point des constructions entre les constructions sur une même parcelle.

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

Les dénivelés sont gérés par des terrasses ou murets. Toutes excavations ou plate-formes importantes sont interdites.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est de 10 m au faîtage et à l'acrotère, à l'exception des secteurs identifiés sur le plan graphique où la hauteur maximale est limitée à 13m. au faîtage et 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 homogénéité 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 maisons de bourg traditionnelles, longères à colombages, les pavillons bourgeois en brique du 19eme siècle,... devront reprendre les principes de conception de celui-ci.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 double pente, à 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 de propriété où le débord 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 sauf pour les huisseries et menuiseries, sauf en secteur soumis à l'avis de l'ABF.

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.

Soubassements :

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 de la façade de l'habitation.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Toitures :

Les matériaux de couverture sont obligatoirement la tuile plate terre cuite de petit module 17x27 ou l'ardoise 22x32 naturelle ou le chaume. L'ardoise artificielle est autorisée si celle-ci est texturée, aux bords épaufrés et d'une teinte et d'un 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. En zone UB2, leur utilisation est interdite sur les toitures orientées vers la voie publique.

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 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 intégration avec le site et de maintenir la cohérence architecturale de l'ensemble urbain dans lequel les projets s'insèrent.

Cette démarche doit s'intégrer dans un enjeu environnemental, d'énergie positive et de végétation intensive.

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 :

- Les toitures seront à double pentes d'au moins 45° .

Les toitures terrasses peuvent être autorisées, à condition de ne pas être directement visibles depuis les espaces publics, dans les cas suivants :

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

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

En zone UB2, les toitures terrasses sont proscrites. Les ouvertures de toiture de type châssis éclairants rampants sont interdites sur les toitures orientées vers la voie publique.

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

Volumétrie architecturale/formes :

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 débords de toits d'au moins 30 cm en façades et d'au moins 15 cm en pignons sont obligatoires sur les façades du bâtiment principal d'habitation sauf en cas d'implantation en limite de propriété où le débord ne sera pas imposé/autorisé.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans les cas suivants :

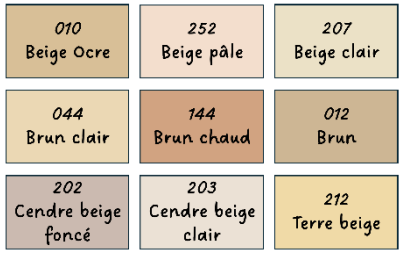
- Pour les volumes secondaires et limités à un rez-de-chaussée,
- En élément de liaison entre deux volumes bâtis.

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

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 sauf pour les huisseries et menuiseries, sauf en secteur soumis à l'avis de l'ABF.

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 (colombages peints, dessins d'enduits, …) 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.

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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

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

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

En zone UB2, l'utilisation de châssis éclairants rampants (fenêtres de toit ou assimilées) est interdite sur les toitures orientées vers la voie publique.

2- Pour les extensions :

La hauteur des extensions sera limitée à celle de la construction existante à l'exception des extensions de type tours, tourelles, ou éléments ponctuels du même type qui pourront être plus hautes que la construction existante, sans pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée.

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 issu d'une démarche de création architecturale qualitative et pour lesquels le concepteur devra argumenter les partis pris. Les extensions vitrées sont autorisées.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- 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 :

Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol sont autorisés dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture revêtue soit des mêmes matériaux de couverture de la construction principale, soit de matériaux de couverture qui devront avoir une teinte se rapprochant de la teinte de la tuile ou de l'ardoise.

Au-delà de cette superficie, 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 sont autorisées en prolongement des façades. Elles 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.

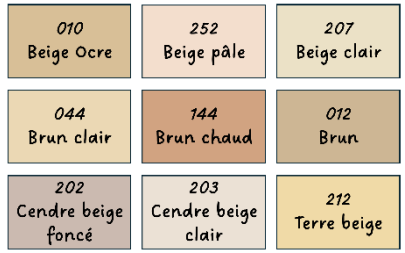
Le recours à l'avis d'un expert : architecte des bâtiments de France, Architecte-conseil du département, Architecte du CAUE, ⋯ pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

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,



REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 sauf pour les huisseries et menuiseries, sauf en secteur soumis à l'avis de l'ABF.

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.

Soubassements :
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.

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

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Dispositions relatives aux entités d'intérêt patrimonial identifiées au titre du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Façades :

En cas de ravalement, de réhabilitation de façades ou parties de façades, d'isolation thermique par l'extérieur, … tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions et les dispositions suivantes :

- Les colombages apparents ne pourront être masqués, s'ils étaient prévus ainsi dès l'origine, au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public ;
- Les appareillages maçonnés (brique, brique et silex, pierre (calcaire, schiste, etc.)) en bon état de conservation ne pourront être masqués, au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public ;
- Les joints en ciment sont interdits. Les enduits et les joints seront réalisés au mortier de chaux naturelle ;
- L'emploi de matériaux traditionnels en harmonie avec les constructions existantes (brique, grès, enduits à la chaux, bois, schiste, etc.) sera privilégié en cas de travaux de reconstruction ou d'isolation par l'extérieur.

Les enduits doivent présenter des teintes ocre, brunes, grises ou terre beige, en cohérence avec la couleur des matériaux qui constituent l'ensemble maçonné.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, etc.).

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.

Les baies devront être plus hautes que larges ou de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision, etc.) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles, etc.), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

Toitures :

En cas de réfection de la toiture, tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions et les dispositions suivantes :

- L'emploi de matériaux anciens traditionnellement employés dans le pays d'Auge (ardoises, tuiles plates de pays, chaume…) est obligatoire,
- Le bac acier ondulé ou nervuré peut être autorisé pour protéger la charpente dans le cas d'une sauvegarde de bâtiment en attente de réhabilitation, Le bac acier laqué sera gris ou noir.
- De nouvelles ouvertures peuvent être créées à condition de s'insérer harmonieusement dans la composition globale de la construction et de respecter des proportions cohérentes,
- Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (épis de faîtage, souches de cheminée, lambrequins…).

Pour le remplacement des couvertures à faible pente existante (moins de 35° ou 70%), le verre, le plomb, le cuivre, le zinc prépatiné, mais aussi le bac acier et les plaques fibrociments teintées pourront être autorisés.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisées sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. Ces panneaux pourront être posés en surimposition de la toiture à condition de ne pas excéder 10 cm d'épaisseur. Dans le cas de changement de destination ou d'édifice bâti patrimonial protégé les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture. Dans tous les cas, les cadres formant structure aux panneaux devront être de teinte noire ou gris anthracite.

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 murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaires. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Les portails et les clôtures situés en zone inondable (se référer à l'annexe des prédispositions aux zones humides) devront être ajourés.

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 d'un mur d'une hauteur maximum de 1 mètre, sous réserve qu'il soit traité avec le même soin que les murs des constructions (réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit teinté dans la masse),
- Soit d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales.
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse ou d'une grille.
- D'un mur plein s'il vient prolonger un mur existant.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur totale maximum de 1,80m et seront constituées, sauf nécessité particulière de protection (dispositif anti-intrusion) :

- Soit d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales,
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse, d'une palissade en bois ou d'une grille.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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-bâtis et abords des constructions

- **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 végétalisées 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.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 des habitations individuelles ou collectives**, il est imposé, sauf impossibilité technique, **une place de stationnement par tranche complète de 60m² de surface de plancher avec un maximum de 2 stationnements imposés par logement.** Dans le cas d'annexes ou d'extensions à des habitations existantes, la règle ne s'applique que dans le cas où le maximum de places de stationnement n'est pas déjà atteint sur l'unité foncière.

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 congrès 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

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, un espace dédié aux vélos est obligatoire pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 200 m². Cet espace devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Cet accès aura une largeur minimale de 4 m. Une largeur plus importante pourra être demandée par le gestionnaire du domaine public routier concerné pour des questions de sécurité.

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 règlementation 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 règlementation en vigueur. L'assainissement autonome devra prendre en compte l'aptitude des sols à l'épandage souterrain.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Zone UC

UC : zone urbaine de moyenne densité

Caractéristiques

« Zone urbaine à caractère historique ou plus récente regroupant de l'habitat (maisons de ville anciennes, habitat individuel de type pavillonnaire), des équipements publics, des commerces et des services.

Un tissu de moyenne densité, marqué par de nombreuses constructions avec 2 (RDC+ combles) ou 3 niveaux (RDC+1+combles) avec souvent, une implantation du bâti en retrait des voies » Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Permettre une densification adaptée au contexte résidentiel des lieux et de densité moyenne et autoriser l'accueil de petites entreprises non nuisantes avec le contexte résidentiel. » 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, des sous-zones ont été mises en place :

- *UC1 qui concerne la commune de Bonnebosq*
- *UC2 qui concerne la commune de Manneville-la-Pipard,*
- *UC3 qui concerne la commune de Pont-l'Evêque,*
- *UC4 qui concerne la commune de Surville ».*

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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Occupation du sol

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

En zone urbaine, 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 défrichement 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 desservant » 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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 (recepage, 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,

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 en tout point de la construction 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 en tout point de la construction 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 règlementaires 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 règlementaires de ce document.

Pour les communes non concernées par un PPRI

- En zone d'aléas moyens à forts (débordement supérieur à 1m), sont interdits :
  - Les constructions nouvelles,
  - Les hébergements recevant des personnes à mobilité réduite,
  - Les extensions,
  - 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 :
  - Une distance minimum de 10 mètres en tout point de la construction par rapport aux berges du cours d'eau ;
  - 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 ;

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 (sauf pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol qui ne sont pas le support d'hébergements),
- 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 :

- Pour les pentes fortes et très fortes : toute nouvelle construction est interdite 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Ces prescriptions sont définies dans les porter-à-connaissance relatifs à chacun de ces sites.

Interdiction et limitation de certains usages et affectations 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 services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	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)	X pour le secteur UC2 et UC3
	Entrepôt		(1)	pour le secteur UC2
	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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 / espaces publics à l'emprise publique, 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,

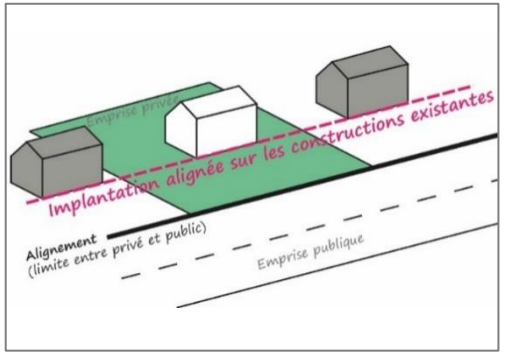
Pour les terrains surplombant la rue, le dénivelé par rapport à la rue sera géré par un mur de soutènement.

- **Implantation par rapport aux emprises publiques**

Les constructions nouvelles devront être implantées, de telle sorte à maintenir l'ambiance générale des rues dans lesquelles elles s'implantent. Le cas échéant, elles devront prévoir un retrait de 2 mètres minimum de tout point de la construction par rapport à la limite des emprises publiques pour maintenir le cadre végétal caractérisant les abords des voies, faciliter le stationnement des véhicules sur les parcelles privées et garantir la sécurité routière.

Une implantation en alignement des voies et emprises publiques peut être admise à condition qu'elle souligne la composition d'un espace public, notamment une place ou un angle de rue.

En présence d'un alignement de fait, les constructions principales nouvelles doivent poursuivre l'alignement existant.



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).

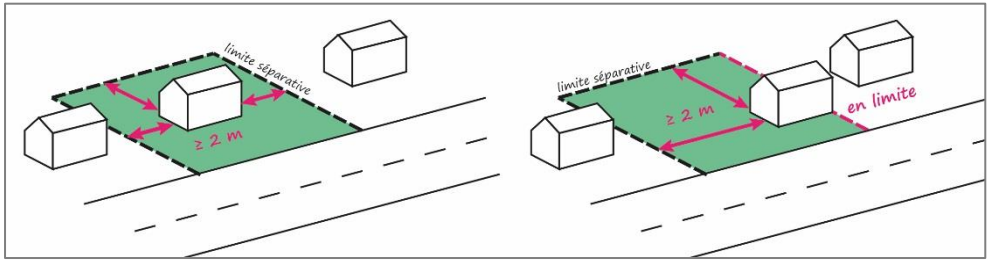
En zone UC3, les constructions doivent être implantées soit en alignement soit en retrait de 5 m minimum en tout point de la construction par rapport à l'alignement de la voie.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions principales devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 2 mètres minimum en tout point de la construction, de celle-ci.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

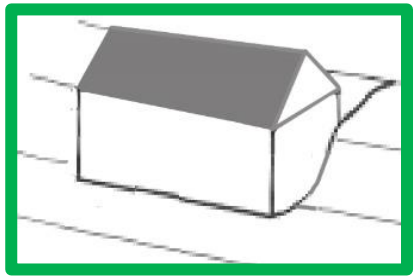
Exemple d'implantations possibles :



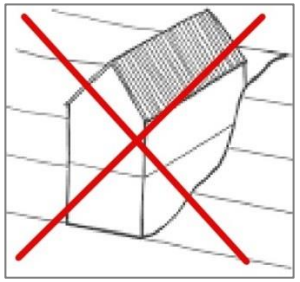
- **Implantation sur le terrain**

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

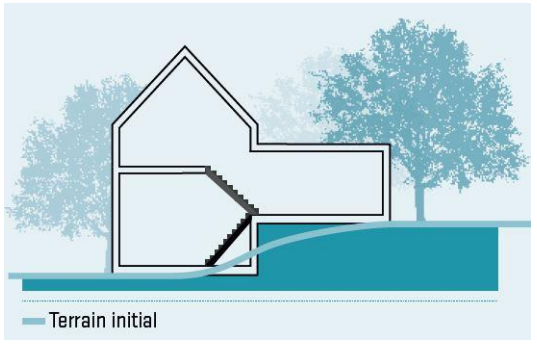
La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente).



Implantation à privilégier



Implantation proscrite



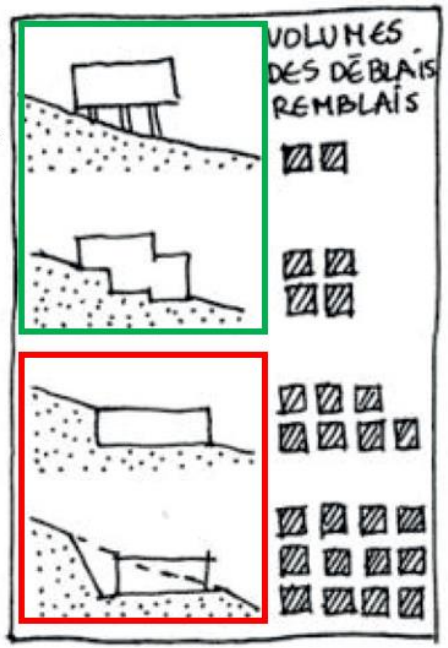
Exemple d'organisation intérieure permettant de tirer parti du relief tout en limitant les remblais et déblais

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Exemples d'insertion du bâti dans le 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 plate-formes 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 maximale des constructions est de 10 m au faîtage et 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.

Au sein de la sous-zone UC2, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à RDC+ combles.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 19eme 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 double pente, à fortes pentes :

- Soit de toitures principales symétriques à deux 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 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 interdites.

Les façades seront en colombages ou 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 sauf pour les huisseries et menuiseries, sauf en secteur soumis à l'avis de l'ABF.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 de 2 cm.

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.

Toitures :

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

Cette démarche doit s'intégrer dans un enjeu environnemental, d'énergie positive et de végétation intensive.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Volumétrie architecturale/formes :

Au sein de la sous-zone UC1, les toitures terrasses seront autorisées à condition d'être végétalisées.

Au sein de la sous-zone UC2, les toitures terrasses sont interdites.

Au sein de la sous-zone UC3, les toitures terrasses ne sont pas autorisées. Les pentes de toitures seront supérieures ou égales à 45° .

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

Volumétrie architecturale/formes :

Les formes générales seront simples.

Toute nouvelle construction devra être couronnée de toitures symétriques à deux 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 débords de toits sont obligatoires sur les façades du bâti principal d'habitation 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 de propriété où le débord ne sera pas imposé/autorisé.

A l'exception des UC2 et UC3, 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.

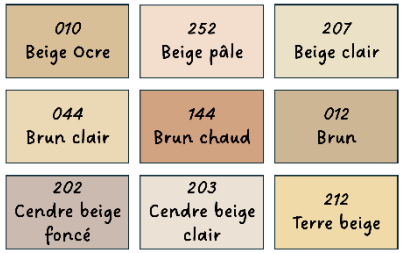
Au sein de la sous-zone UC1, les toitures terrasses doivent d'être végétalisées.

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.

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 différences de teintes sur une même façade sont autorisées uniquement si elles correspondent à des décrochés de façades ou des variations de matériaux. Le rouge brique pourra être utilisé en teinte secondaire.

Les façades des commerces pourront proposer des harmonies chromatiques plus vives. Le blanc pur est interdit sauf pour les huisseries et menuiseries, sauf en secteur soumis à l'avis de l'ABF.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 2 cm.

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.

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 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.

Toitures :

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

2- Pour les extensions :

La hauteur des extensions sera limitée à celle de la construction existante à l'exception des extensions de type tours, tourelles, ou éléments ponctuels du même type qui pourront être plus hautes que la construction existante, sans pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée.

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 vitrées sont autorisées.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

Dans le sous-secteur UC4, les matériaux de couverture devront être identiques à l'habitation principale, soit d'aspect tuile plate de petit module 17x27 ou ardoise 22x32.

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 :

Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² sont autorisés dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture revêtue soit des mêmes matériaux de couverture de la construction principale, soit de matériaux de couverture qui devront avoir une teinte se rapprochant de la teinte de la tuile ou de l'ardoise.

Au-delà de cette superficie, 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 réhabilitations 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 ou beige.

Les différences de teintes sur une même façade sont autorisées uniquement si elles correspondent à des décrochés de façades ou des variations de matériaux. Le rouge brique pourra être utilisé en teinte secondaire.

Les façades des commerces pourront proposer des harmonies chromatiques plus vives. Le blanc pur est interdit sauf pour les huisseries et menuiseries, sauf en secteur soumis à l'avis de l'ABF.

Les couleurs vives ne sont autorisées que pour les façades des commerces.

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 2cm. Les imitations visuelles de colombages (colombages 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.

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

Les couleurs vives ne sont autorisés que pour les façades des commerces.

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.

L'entre-colombage

Les entre-colombages seront réalisés en briques ou 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.

Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture sont obligatoirement la tuile plate de petit module 17x27 ou l'ardoise 22x32. Pour les bâtiments présentant des matériaux autres, les réfections des toitures pourront être effectuées avec des matériaux similaires à ceux existants.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

Dispositions relatives aux entités d'intérêt patrimonial identifiées au titre du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Façades :

En cas de ravalement, de réhabilitation de façades ou parties de façades, d'isolation thermique par l'extérieur, … tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions et les dispositions suivantes :

- Les colombages apparents ne pourront être masqués, s'ils étaient prévus ainsi dès l'origine, au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public ;
- Les appareillages maçonnés (brique, brique et silex, pierre (calcaire, schiste, etc.)) en bon état de conservation ne pourront être masqués, au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public ;
- Les joints en ciment sont interdits. Les enduits et les joints seront réalisés au mortier de chaux naturelle ;
- L'emploi de matériaux traditionnels en harmonie avec les constructions existantes (brique, grès, enduits à la chaux, bois, schiste, etc.) sera privilégié en cas de travaux de reconstruction ou d'isolation par l'extérieur.

Les enduits doivent présenter des teintes ocre, brunes, grises ou terre beige, en cohérence avec la couleur des matériaux qui constituent l'ensemble maçonné.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, etc.).

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.

Les baies devront être plus hautes que larges ou de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité et pour lesquels le concepteur devra argumenter les partis pris restants en cohérence avec l'existant.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision, etc.) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles, etc.), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

Toitures

En cas de réfection de la toiture, tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions et les dispositions suivantes :

- L'emploi de matériaux anciens traditionnellement employés dans le pays d'Auge (ardoises, tuiles plates de pays, chaume…) est obligatoire,
- Le bac acier ondulé ou nervuré peut être autorisé pour protéger la charpente dans le cas d'une sauvegarde de bâtiment en attente de réhabilitation, Le bac acier laqué sera gris ou noir.
- De nouvelles ouvertures peuvent être créées à condition de s'insérer harmonieusement dans la composition globale de la construction et de respecter des proportions cohérentes,
- Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (épis de faîtage, souches de cheminée, lambrequins…).

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Pour le remplacement des couvertures à faible pente existante (moins de 35° ou 70%), le verre, le plomb, le cuivre, le zinc prépatiné, mais aussi le bac acier et les plaques fibrociments teintées pourront être autorisés.

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.

L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisées sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. Ces panneaux pourront être posés en surimposition de la toiture à condition de ne pas excéder 10 cm d'épaisseur. Dans le cas de changement de destination ou d'édifice bâti patrimonial protégé les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture. Dans tous les cas, les cadres formant structure aux panneaux devront être de teinte noire ou gris anthracite.

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 murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaires. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Les portails et les clôtures situés en zone inondable (se référer à l'annexe des prédispositions aux zones humides) devront être ajourés.

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 d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales.
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse ou d'une grille.
- D'un mur plein s'il vient prolonger un mur existant et qu'il est constitué des mêmes matériaux que le mur qu'il prolonge.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur totale maximum de 1,80m et seront constituées, sauf nécessité particulière de protection (dispositif anti-intrusion) :

- Soit d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales,
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse, d'une palissade en bois ou d'une grille.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Le long des voies concernées par le classement sonore des infrastructures terrestres définies par arrêté préfectoral (voir la liste et cartographie en annexe du PLUI), les clôtures suivantes sont également autorisées :

- les murs pleins enduits ou réalisés avec des matériaux traditionnels ainsi que les palissades en bois d'une hauteur maximale de 1,8 m. et à condition d'être masqués, côté emprise publique, par une haie végétale composée d'essences locales.

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-bâtis et abords des constructions

- **Coefficient de perméabilité**

Sur les terrains constructibles, il est demandé de maintenir une surface perméable suffisante pour :

- Permettre la gestion des eaux pluviales sur la parcelle,
- Maintenir l'ambiance végétale et paysagée du secteur d'implantation du projet,
- Maintenir la silhouette villageoise perceptible depuis les points de vue rapprochés et éloignés sur le secteur.

La surface 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).

- **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 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.

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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 par tranche complète de 60m² de surface de plancher avec un maximum de 3 places de stationnements imposés par logement. Dans le cas d'annexes ou d'extensions à des habitations existantes, la règle ne s'applique que dans le cas où le maximum de places de stationnement n'est pas déjà atteint sur l'unité foncière.

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 complète 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 les différentes constructions de l'opération.

Dispositions particulières

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Cet accès aura une largeur minimale de 4 m. Une largeur plus importante pourra être demandée par le gestionnaire du domaine public routier concerné pour des questions de sécurité.

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 règlementation 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 manières 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 règlementation en vigueur. L'assainissement autonome devra prendre en compte l'aptitude des sols à l'épandage souterrain.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Zone UD

Rappel 1. UD : zone urbaine aérée à vocation principale d'habitat

Caractéristiques

« Zone urbaine généralement constituée d'un habitat individuel mêlant bâti ancien et constructions plus récentes, ainsi que quelques équipements publics, commerces services ou petites entreprises.

Ce tissu se caractérise par des ambiances paysagères fortement aérées avec une densité bâtie plutôt faible, de larges espaces végétalisés et une prédominance des clôtures végétalisées. » Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« De manière générale, l'objectif est d'encadrer la densification de la zone en favorisant une insertion harmonieuse des nouvelles constructions et en maintenant un habitat à dominante individuelle, le cadre aéré et végétal de la zone ». 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, des sous-zones ont été mises en place :

- *UD1 qui concerne la commune de Bonnebosq*
- *UD2 qui concerne la commune de Saint-Andre-d'Hebertot,*
- *UD3 qui concerne la commune de Saint-Hymer,*
- *UD4 qui concerne la commune de Bourgeauville,*
- *UD5 qui concerne la commune de Vieux-Bourg,*
- *UD6 qui concerne la commune de Pont-l'Evêque,*
- *UD7 qui concerne la commune de Surville».*

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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Occupation du sol

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

En zone urbaine, 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 défrichement 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 desservant » 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 (recepage, 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…).

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 en tout point de la construction 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 en tout point de la construction 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 de manière totale ou partielle le point de vue est interdite.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 règlementaires 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 règlementaires de ce document.

Pour les communes non concernées par un PPRI

- En zone d'aléas moyens à forts (débordement supérieur à 1m), sont interdits :
  - Les constructions nouvelles,
  - Les hébergements recevant des personnes à mobilité réduite,
  - Les extensions,
  - 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 :
  - Une distance minimum de 10 mètres en tout point de la construction par rapport aux berges du cours d'eau ;
  - Un niveau du plancher bas situé :
    - A 0,20 mètres au-dessus de la cote des plus hautes eaux estimées (PHEE) ;

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 (sauf pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol qui ne sont pas le support d'hébergements),
- 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 :

- Pour les pentes fortes et très fortes : toute nouvelle construction est interdite 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Interdiction et limitation de certains usages et affectations 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 services	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des	X		
publics	administrations publiques et assimilés			
	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)	X pour le sous-secteur UD6
	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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

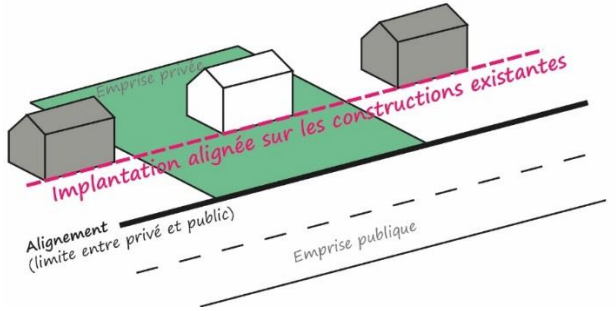
- **Emprise au sol**

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. Une extension mesurée représente 50% maximum de la surface de plancher existante du bâtiment. Dans le cas d'un bâtiment non constitutif de surface de plancher, l'extension est limitée à 50% de son emprise au sol existante.

- **Implantation par rapport aux emprises publiques**

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un retrait de 2 mètres minimum en tout point de la construction par rapport à la limite des emprises publiques pour maintenir le cadre végétal et champêtre caractérisant les abords des voies. Cette implantation sera pensée de sorte à garantir le stationnement des véhicules en dehors des voies.

En présence d'un alignement, 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 le construction existante (cas des parcelles « en drapeau » par exemple).



En zone UD6, les constructions doivent être implantées soit en alignement, soit en retrait de 5 mètres minimum en tout point de la construction par rapport à l'alignement de la voie.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra présenter des retraits de 2 mètres minimum en tout point de la construction 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.

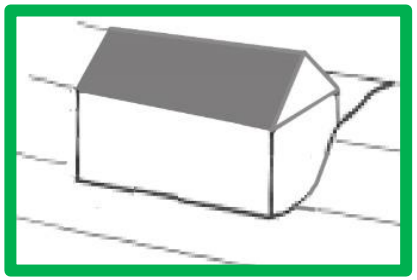
En zone UD6, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait minimum de 2 m en tout point de la construction.

- **Implantation sur le terrain**

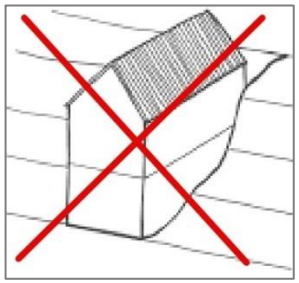
Les constructions sur une même parcelle peuvent être contigües ou séparées.

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.

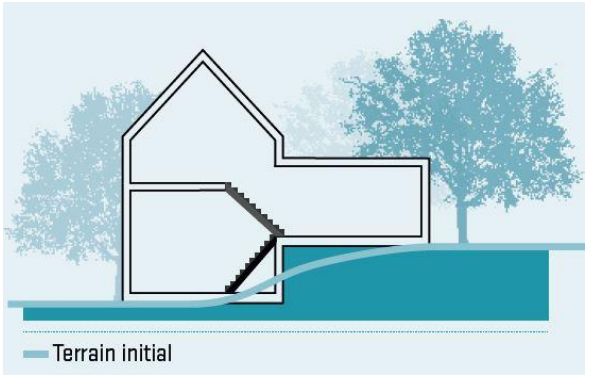
La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente).



Implantation à privilégier



Implantation proscrite



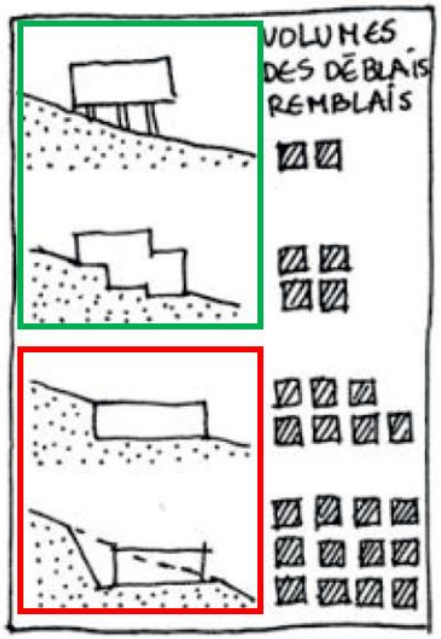
Exemple d'organisation intérieure permettant de tirer parti du relief tout en limitant les remblais et déblais

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Exemples d'insertion du bâti dans le 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 plate-formes 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 faîtage et 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.

Au sein de la zone UD5, la hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage et à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

A – Dispositions applicables pour l'ensemble de la zone UD à l'exception du sous-secteur UD4

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 19eme 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 double pente, à 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 en colombages ou recouvertes d'un bardage en bois naturel ou d'un essentage (ardoises, bois, tuiles, ...).

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Les façades des commerces pourront proposer des harmonies chromatiques plus vives. Le blanc pur est interdit sauf pour les huisseries et menuiseries, sauf en secteur soumis à l'avis de l'ABF.

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.

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 2 cm.

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.

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

Toitures :

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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 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.

Cette démarche doit s'intégrer dans un enjeu environnemental, d'énergie positive et de végétation intensive.

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 :

Au sein de la sous-zone UD1, les toitures terrasses seront autorisées à condition d'être végétalisées.

Au sein de la sous-zone UD2 et UD6, les toitures terrasses ne sont pas autorisées. Les pentes de toitures seront supérieures ou égales à 45° .

Au sein de la sous-zone UD3, les toitures mono-pentes sont interdites.

Au sein de la sous-zone UD5, les toitures terrasses ne sont pas autorisées. Les toitures seront à deux pentes principales symétriques supérieures ou égales à 45° .

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

Volumétrie architecturale/formes :

Les formes générales seront simples.

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, sauf dans le sous-secteur UD5 où les toitures seront obligatoirement à deux pentes symétriques.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Les débords de toits sont obligatoires sur les façades du bâti principal d'habitation 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 de propriété où le débord ne sera pas imposé/autorisé.

En dehors des sous-zones UD2, UD5 et UD6, 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.

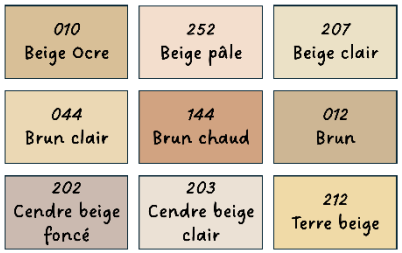
Au sein de la sous-zone UD1, les toitures terrasses devront être végétalisées.

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.

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 différences de teintes sur une même façade sont autorisées uniquement si elles correspondent à des décrochés de façades ou des variations de matériaux. Le rouge brique pourra être utilisé en teinte secondaire.

Les façades des commerces pourront proposer des harmonies chromatiques plus vives. Le blanc pur est interdit sauf pour les huisseries et menuiseries, sauf en secteur soumis à l'avis de l'ABF.

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 2cm. Les imitations visuelles de colombages (colombages 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.

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 enduits 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.

Toitures :

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

2- Pour les extensions :

La hauteur des extensions sera limitée à celle de la construction existante à l'exception des extensions de type tours, tourelles, ou éléments ponctuels du même type qui pourront être plus hautes que la construction existante, sans pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée.

Les extensions doivent :

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- 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 vitrées sont autorisées.

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.

Dans le sous-secteur UD7, les matériaux de couverture devront être identiques à l'habitation principale, soit d'aspect tuile plate de petit module 17x27 environ ou ardoise 22x32 environ.

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 :

Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol sont autorisés dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture, revêtue soit des mêmes matériaux de couverture de la construction principale, soit de matériaux de couverture qui devront avoir une teinte se rapprochant de la teinte de la tuile ou de l'ardoise.

Au-delà de cette superficie, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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

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

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 ou beige. 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 couleurs vives ne sont autorisés que pour les façades des commerces.

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 2 cm.

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.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 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.

Toitures :
Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture sont obligatoirement la tuile plate de petit module 17x27 ou l'ardoise 22x32. Pour les bâtiments présentant des matériaux autres, les réfections des toitures pourront être effectuées avec des matériaux similaires à ceux existants.

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.

Dispositions relatives aux entités d'intérêt patrimonial identifiées au titre du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Façades :

En cas de ravalement, de réhabilitation de façades ou parties de façades, d'isolation thermique par l'extérieur, … tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions et les dispositions suivantes :

- Les colombages apparents ne pourront être masqués, s'ils étaient prévus ainsi dès l'origine, au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public ;
- Les appareillages maçonnés (brique, brique et silex, pierre (calcaire, schiste, etc.)) en bon état de conservation ne pourront être masqués, au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public ;
- Les joints en ciment sont interdits. Les enduits et les joints seront réalisés au mortier de chaux naturelle ;
- L'emploi de matériaux traditionnels en harmonie avec les constructions existantes (brique, grès, enduits à la chaux, bois, schiste, etc.) sera privilégié en cas de travaux de reconstruction ou d'isolation par l'extérieur.

Les enduits doivent présenter des teintes ocre, brunes, grises ou terre beige, en cohérence avec la couleur des matériaux qui constituent l'ensemble maçonné.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, etc.).

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Les baies devront être plus hautes que larges ou de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision, etc.) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles, etc.), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

Toitures

En cas de réfection de la toiture, tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions et les dispositions suivantes :

- L'emploi de matériaux anciens traditionnellement employés dans le pays d'Auge (ardoises, tuiles plates de pays, chaume…) est obligatoire,
- Le bac acier ondulé ou nervuré peut être autorisé pour protéger la charpente dans le cas d'une sauvegarde de bâtiment en attente de réhabilitation, Le bac acier laqué sera gris ou noir.
- De nouvelles ouvertures peuvent être créées à condition de s'insérer harmonieusement dans la composition globale de la construction et de respecter des proportions cohérentes,
- Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (épis de faîtage, souches de cheminée, lambrequins…).

Pour le remplacement des couvertures à faible pente existante (moins de 35° ou 70%), le verre, le plomb, le cuivre, le zinc prépatiné, mais aussi le bac acier et les plaques fibrociments teintées pourront être autorisés.

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.

L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisées sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. Ces panneaux pourront être posés en surimposition de la toiture à condition de ne pas excéder 10 cm d'épaisseur. Dans le cas de changement de destination ou d'édifice bâti patrimonial protégé les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture. Dans tous les cas, les cadres formant structure aux panneaux devront être de teinte noire ou gris anthracite.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

7- Pour les clôtures :

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Les portails et les clôtures situés en zone inondable (se référer à l'annexe des prédispositions aux zones humides) devront être ajourés.

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…).

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur totale maximum de 1,80m et seront constituées, sauf nécessité particulière de protection (dispositif anti-intrusion) :

- Soit d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales,
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse, d'une palissade en bois ou d'une grille.

Le long des voies concernées par le classement sonore des infrastructures terrestres définies par arrêté préfectoral (voir la liste et cartographie en annexe du PLUI), les clôtures suivantes sont également autorisées :

- les murs pleins enduits ou réalisés avec des matériaux traditionnels ainsi que les palissades en bois d'une hauteur maximale de 1,8 m. et à condition d'être masqués, côté emprise publique, par une haie végétale composée d'essences locales.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

B – Dispositions applicables pour le sous-secteur UD4

Façades

Les constructions nouvelles ont leur choix entre deux modes de construction :

- Soit la construction de leurs façades est réalisée de manière traditionnelle avec les matériaux suivants :
  - En pierres de pays,
  - En briques traditionnelles,
  - Ou en colombages avec soubassements en pierre de pays ou en briques anciennes ou en briques traditionnelles.
- Soit leurs façades sera habillée de clins de bois verticaux réalisés en planches de bois de type agricole (planches brutes verticales de dimensions ≥ 17 cm x 2 cm) avec des couvre-joints bruts verticaux (de dimensions ≥ 4,5 cm x 2 cm).

Les extensions de constructions existantes n'employant pas un des modes constructifs ci-dessus décrits pourront reprendre la logique esthétique et architecturale de la construction existante.

Les essentages verticaux de façades en tuiles plates, en ardoises naturelles ou en bois sont autorisés.

Les faux colombages sont acceptés s'ils sont de nature assemblée et avec une épaisseur minimum de 5 cm. Les reliefs d'enduits par rapport aux bois des colombages, qu'ils soient porteurs ou factices, sont proscrits.

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

Toitures

Une pente égale ou supérieure à 50° devra être respectée sur tous les versants et ouvrages de couvertures des habitations à l'exception des extensions d'habitation lorsque le volume existant présente une pente de toit inférieur à 50° .

Les croupes peuvent avoir une pente de toiture légèrement supérieure à 50° .

Les matériaux de couvertures acceptés sont de facture naturelle : tuile plate (à trois recouvrements) ou ardoises naturelles (à trois recouvrements) ainsi que le chaume uniquement pour les bâtiments déjà en chaume.

Pour les clôtures

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés. Les portails doivent être implantés avec un retrait de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique.

Les portails et les clôtures situés en zone inondable (se référer à l'annexe des prédispositions aux zones humides) devront être ajourés.

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…).

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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...).

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur totale maximum de 1,80m et seront constituées, sauf nécessité particulière de protection (dispositif anti-intrusion) :

- Soit d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales,
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse, d'une palissade en bois ou d'une grille.

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.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis 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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 par tranche complète de 60m² de surface de plancher avec un maximum de 4 stationnements imposés par logement.** Dans le cas d'annexes ou d'extensions à des habitations existantes, la règle ne s'applique que dans le cas où le maximum de places de stationnement n'est pas déjà atteint sur l'unité foncière.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Cet accès aura une largeur minimale de 4 m. Une largeur plus importante pourra être demandée par le gestionnaire du domaine public routier concerné pour des questions de sécurité.

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 règlementation 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 manières 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 règlementation en vigueur. L'assainissement autonome devra prendre en compte l'aptitude des sols à l'épandage souterrain.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Zone UE

UE : zone urbaine à vocation économique

Caractéristiques

« Zone urbaine à vocation économique correspondant aux secteurs regroupant une part importante du tissu économique local. Elle se caractérise par une très forte spécialisation des constructions avec une diversité fonctionnelle limitée » Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Maintenir la vocation économique de ces secteurs tout en permettant une évolution des activités, une optimisation du foncier et en favorisant une qualité architecturale adaptée aux usages des bâtiments ». 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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Occupation du sol

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

En zone urbaine, 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 défrichement 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 desservant » 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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 (recepage, 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,

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 en tout point de la construction 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 en tout point de la construction 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 règlementaires 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 règlementaires de ce document.

Pour les communes non concernées par un PPRI

- En zone d'aléas moyens à forts (débordement supérieur à 1m), sont interdits :
  - Les constructions nouvelles,
  - Les hébergements recevant des personnes à mobilité réduite,
  - Les extensions,
  - 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 :
  - Une distance minimum de 10 mètres en tout point de la construction par rapport aux berges du cours d'eau ;
  - Un niveau du plancher bas situé :
    - A 0,20 mètres au-dessus de la cote des plus hautes eaux estimées (PHEE) ;

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 (sauf pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol qui ne sont pas le support d'hébergements),
- 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 :

- Pour les pentes fortes et très fortes : toute nouvelle construction est interdite 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Interdiction et limitation de certains usages et affectations 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	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	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		(2)	
	Entrepôt		(2)	
	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 constructions à destination d'industrie et d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec les activités et habitations riveraines.

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,

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 / espaces publics à l'emprise publique, 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 :

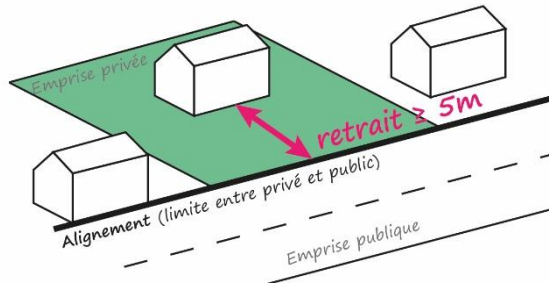
- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires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

- **Implantation par rapport aux emprises publiques**

Les constructions principales nouvelles sont implantées avec un retrait en tout point de la construction :

- De 10 mètres minimum par rapport à la limite des emprises des autoroutes A13 et A132,
- de 5 mètres minimum par rapport aux limites des emprises publiques des autres axes.

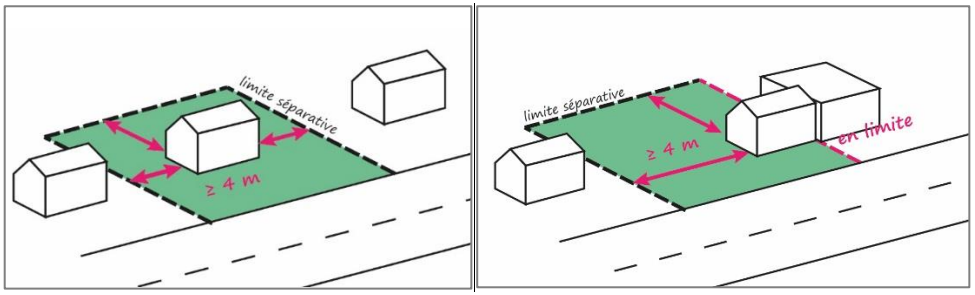


- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra présenter des retraits de 3 mètres minimum en tout point de la construction pour garantir le maintien et le bon développement des haies végétalisées notamment arborées en limite de parcelle et pour limiter les nuisances avec les habitations voisines.

Une implantation en limite séparative est autorisée s'il existe un bâtiment ou mur en mitoyenneté.

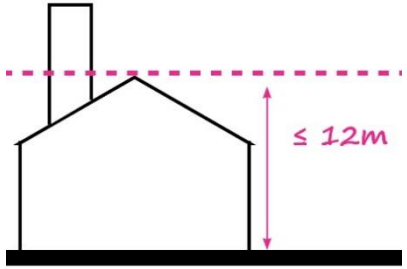
Exemple d'implantations possibles :



REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions sera limitée à 12 mètres au faitage et à l'acrotère. Cette hauteur maximale pourra être adaptée pour des terrains présentant une forte pente. Un dépassement pourra être autorisé, pour des éléments ponctuels, à cause d'impératifs techniques dûment motivés et liés à la spécificité de l'installation projetée : silo, cheminée, élévateur, etc.



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.

- **Implantation sur 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.

Sur les terrains pentus (>5%), il convient que la conception des constructions s'adapte en priorité à la topographie naturelle du site. Pour ce faire, les jeux de volumes permettant la création de planchers au plus près du sol naturel seront à privilégier.

Pour les surfaces de plancher générant des plates formes importantes ou nécessitant le recours à des talus en remblai supérieur à 4 mètres, l'accès au bâtiment devra être privilégié sur deux niveaux. Un plan spécifique rattaché au NGF permettra à l'instructeur d'évaluer l'intégration de la construction au milieu naturel.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

Des propositions architecturales audacieuses peuvent être acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volume et matériaux) et à condition qu'elles s'intègrent au site.

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). Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur sont interdits. Les alternances de couleurs ou matériaux couvrant la majorité d'une façade sont interdites.

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 valeurs iront du gris clair au gris graphite. Pour la couverture visible de la voie publique, les prises extérieures et évacuations devront être limitées et être intégrées à la structure de la construction. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les extension 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,

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- Les aspects brillants,
- 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, s'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 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. Nonobstant le respect des autres règles établies quant aux clôtures et portails, ces derniers pourront être refusés ou des modifications demandées pour des raisons de sécurité (manque de visibilité / espace de manœuvre).

Les clôtures de couleurs vives ne sont pas autorisées.

Les portillons et portails seront de même couleur que les ouvrages composant la clôture et les éléments de maçonnerie devront être traités de la même façon que les façades des bâtiments.

Les portails et les clôtures situés en zone inondable (se référer à l'annexe des prédispositions aux zones humides) devront être ajourés.

- 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, câbles, 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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

- **Coefficient de perméabilité**

L'aménagement des espaces libres des parcelles devra maintenir une proportion d'espaces à dominante végétale et/ou non imperméabilisés suffisante pour agrémenter le cadre paysager du secteur, 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 ; 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 devra se faire sur le terrain.

Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt ou de commerce de gros, il est imposé, sauf impossibilité technique, **une place de stationnement minimum par tranche de 100m² de surface de plancher.**

Pour les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail, il est imposé, sauf impossibilité technique, **une surface de stationnement au moins de 40% de la surface de plancher commerciale.**

Pour les constructions à destination de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est imposé, sauf impossibilité technique, **une surface de stationnement au moins de 40% de la surface de plancher.**

Pour les constructions à destination d'hébergement touristique et de restauration, il est imposé, sauf impossibilité technique, au minimum :

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- **Une place par unité d'hébergement touristique,**
- **Une place par 10 m² de salle de restauration.**

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

Caractéristiques du stationnement des vélos

Pour les immeubles de bureaux, un espace dédié aux vélos est obligatoire pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 200 m². Cet espace devra être situé en rez-de-chaussée et facilement accessible depuis les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Cet accès aura une largeur minimale de 5 m. Une largeur plus importante pourra être demandée par le gestionnaire du domaine public routier concerné pour des questions de sécurité.

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 règlementation 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 manières 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 règlementation en vigueur. L'assainissement autonome devra prendre en compte l'aptitude des sols à l'épandage souterrain.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Zone UF

UF : zone urbaine de Pont-l'Evêque – secteur résidentiel

Caractéristiques

« Zone urbaine de Pont-l'Evêque à caractère historique ou plus récente regroupant de l'habitat (maisons de ville anciennes, habitat individuel de type pavillonnaire), des équipements publics, des commerces et des services.

Un tissu de moyenne densité, dominé par des constructions à vocation d'habitat avec souvent, une implantation du bâti en retrait des voies » Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Permettre une densification adaptée au contexte résidentiel des lieux et de densité moyenne et autoriser l'accueil de petites entreprises non nuisantes avec le contexte résidentiel. » Extrait du rapport de présentation

Décomposition et sous-zones

« Compte tenu de l'existence de variations volumétriques au sein de la zone, il a été distingué un sous-secteur UF1 où les bâtiments peuvent atteindre le gabarit de R+2+C »

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 ».

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Occupation du sol

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

En zone urbaine, 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Protection du patrimoine naturel et bâti

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

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 (recepage, balivage…).
- La suppression de haies peut être autorisée pour les raisons suivantes :
    - pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
    - 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 en tout point de la construction par rapport aux mares et plans d'eau est imposé pour toutes les nouvelles constructions.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 en tout point de la construction 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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

La zone UF est concernée par l'application du PPRi de la Basse Vallée de la Touques. Son périmètre inclut 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. Sur ces communes s'appliquent les dispositions règlementaires de ce document.

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%) ;

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- 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 (sauf pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol qui ne sont pas le support d'hébergements),
- 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 :

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- Pour les pentes fortes et très fortes : toute nouvelle construction est interdite 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Interdiction et limitation de certains usages et affectations 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 services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	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		(2)	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les constructions à destination de commerce et activité de services 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…).

(2) Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisés à condition :

- d'être liées à des entreprises déjà installées et qu'elles présentent une surface de plancher inférieure à 400 m²,
- qu'elles n'engendrent ni de risques (stockage de produits dangereux par exemple) et ni 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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

zone ainsi qu'à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions.

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- les garages collectifs de caravanes,
- les abris de fortune, les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets,
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes en garage mort.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 / espaces publics à l'emprise publique, 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,

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de l'unité foncière.

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.

- **Implantation par rapport aux emprises publiques**

Les constructions devront être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum en tout point de la construction par rapport à l'alignement de la voie. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

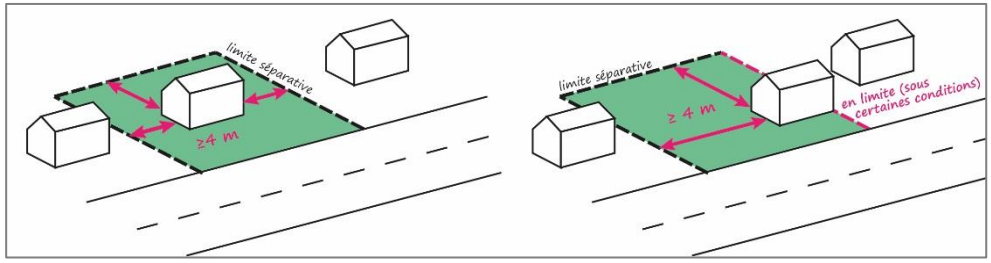
Les nouvelles constructions devront être implantées :

- soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives à partir du nu du mur,
- soit en limite séparative à condition de disposer d'une toiture à double pente avec une hauteur au faitage de 6,5 mètres maximum et de 3 mètres à l'égout.

Dans la sous-zone UF1, les nouvelles constructions devront être implantées :

- soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives à partir du nu du mur,
- soit en limite séparative à condition que la façade ne dépose d'aucune ouverture.

Exemple d'implantations possibles :



REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- **Implantation sur le terrain**

En cas d'ouvertures de baies en vis-à-vis, une distance minimale de 4m en tout point des constructions est obligatoire entre les constructions sur une même parcelle. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 5 mètres à l'égout et à 9 mètres au faîtage, le terrain naturel étant défini comme le terrain n'ayant subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Pour les équipements, la hauteur à l'acrotère est limitée à 12m dans le cas de toitures terrasses.

Dans la sous-zone UF1, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 10 mètres à l'égout et à 14 mètres au faîtage, le terrain naturel étant défini comme le terrain n'ayant subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Terrains en pente et remodelés :
Dans le cas de terrains en pente, la cote du milieu de la construction servira de référence.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics seront exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Une dérogation pourra être donnée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les demandes seront étudiées au regard de l'insertion paysagère.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

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

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.

Pour les façades-pignons, les mesures indiquées seront calculées à partir de la base du mur.

1- Pour les constructions nouvelles d'habitations principales ((individuelles ou collectives)

Les nouvelles constructions d'habitations devront s'inscrire dans l'un des trois types suivants :

- 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 19eme 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 :

Les formes générales seront simples.

Sauf exception justifiée :

- La largeur des pignons ne devra pas excéder 7 mètres pour les constructions à usages d'habitations individuelles.
- Les plans de constructions seront de formes rectangulaires très allongées.
- Les rapports seront au minimum de 1 pour le pignon à 1,50 environ pour les façades au minimum (les proportions en général sont de 1 à 2 ou 3 dans l'architecture traditionnelle).

Toute nouvelle construction devra être couronnée de toitures à double pente et à 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),
- Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au minimum identique à celle des versants principaux de la toiture.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Matériaux / teintes :

Les façades seront :

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

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

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

Soubassements :

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.

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.

Les menuiseries devront avoir une teinte en harmonie avec celle des façades de l'habitation. Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Toitures :

Les matériaux de couverture sont obligatoirement la tuile plate terre cuite de petit module 17x27 ou l'ardoise 22x32 naturelle ou le chaume.

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

Les lucarnes seront droites (à chevalet), à capucines (à croupes), rampantes. Et auront 1.60m 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 fenêtres de toit type tropézienne ainsi que les terrasses tropéziennes sont interdites.

Les toitures terrasses sont interdites sauf en élément de liaison entre deux bâtis.

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

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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- Type 2 : Démarche d'architecture contemporaine intégrant 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.

Cette démarche doit s'intégrer dans un enjeu environnemental, d'énergie positive et de végétation intensive.

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

Volumétrie architecturale/formes :

Les formes générales seront simples.

Sauf exception justifiée :

- La largeur des pignons ne devra pas excéder 8,5 mètres pour les constructions à usages d'habitations individuelles.
- Les plans de constructions seront de formes rectangulaires très allongées.
- Dans la sous-zone UF1, les rapports seront au minimum de 1 pour le pignon à 1,2 environ pour les façades au minimum (les proportions en général sont de 1 à 2 ou 3 dans l'architecture traditionnelle),
- Dans le reste de la zone UF, les rapports seront au minimum de 1 pour le pignon à 1,5 environ pour les façades au minimum.

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)
- Soit de combles brisés à la Mansard, dont les pentes de brisis seront comprises entre 70° et 80° et celles des terrassons supérieures à 15°
- Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au minimum identique à celle des versants principaux de la toiture.

Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées en élément de liaison entre deux volumes bâtis.

Les débords de toits sont obligatoires sur les façades du bâtiment principal d'habitation 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 de propriété où le débord ne sera pas imposé/autorisé.

Matériaux / teintes :

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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. Dans ce cas, les ouvertures seront agrémentées de modénatures, de teinte plus claire, d'une largeur de 18 cm et en légère surépaisseur.

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

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

Les menuiseries devront avoir une teinte en harmonie avec celle des façades de l'habitation. Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

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.

Modénatures

Elles devront être dans les mêmes teintes que la façade, mais dans des tons plus clairs, d'une largeur de 18 cm et en légère surépaisseur. Elles seront obligatoires pour toutes les ouvertures.

Toiture

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture sont obligatoirement la tuile plate terre cuite de petit module 17x27 ou l'ardoise 22x32 naturelle. L'ardoise artificielle est autorisée si celle-ci est texturée, aux bords épaufrés et d'une teinte et d'un même format que l'ardoise naturelle.

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

Les lucarnes seront droites (à chevalet), à capucines (à croupes), rampantes. Et auront 1,60m 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 de devront pas être apparents en façade.

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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

2- Pour les extensions :

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° ,
  - pour des éléments de liaison entre deux bâtis.

- 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 vitrées sont autorisées.

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 :

Principe général :

Les annexes doivent :

- Soit reprendre la logique volumétrique, architecturale et ornementale, le cas échéant, de la construction principale.
  Toutefois, les toitures à un seul versant peuvent être autorisées dans les cas de figure suivants :
  - avec une pente minimale de 30° pour les annexes non jointives
  - 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.

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

Les toitures terrasses sont interdites sauf en élément de liaison entre deux bâtis.

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 :

Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 12m² sont autorisés dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture revêtue soit des mêmes matériaux de couverture de la construction principale, soit de matériaux de couverture qui devront avoir une teinte se rapprochant de la teinte de la tuile ou de l'ardoise.

Au-delà de cette superficie, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 notamment les pentes de toitures et les matériaux 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 réhabilitations 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.

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

Pour les Isolations Thermiques par l'Extérieures (ITE) : les débords de toits devront être maintenus et conformes au PLUi avec un débord d'au moins 30cm en façades et d'au moins 15cm en pignons.

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.). En l'absence de détails architecturaux ou constructifs de qualité, les ouvertures seront agrémentées de modénatures, de teinte plus claire, d'une largeur de 18 cm minimum et en légère surépaisseur.

Teintes principales des façades

A l'exception des matériaux destinés à rester apparents (bois, ardoises, pierres, tuiles, briques, etc…), les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

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

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

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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture sont obligatoirement la tuile plate terre cuite de petit module 17x27 ou l'ardoise 22x32 naturelle. L'ardoise artificielle est autorisée si celle-ci est texturée, aux bords épaufrés et d'une teinte et d'un format au plus proches de ceux de l'ardoise naturelle. Pour les bâtiments présentant des matériaux autres, les réfections des toitures pourront être effectuées avec des matériaux similaires à ceux existants.

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.

Les lucarnes seront droites (à chevalet), à capucines (à croupes), rampantes. Et auront 1.60m 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.

Dispositions relatives aux entités d'intérêt patrimonial identifiées au titre du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Façades :

En cas de ravalement, de réhabilitation de façades ou parties de façades, d'isolation thermique par l'extérieur… tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions et les dispositions suivantes :

- Les colombages apparents ne pourront être masqués, s'ils étaient prévus ainsi dès l'origine, au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public ;

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- Les appareillages maçonnés (brique, brique et silex, pierre (calcaire, schiste, etc.) en bon état de conservation ne pourront être masqués, au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public ;
- Les joints en ciment sont interdits. Les enduits et les joints seront réalisés au mortier de chaux naturelle ;
- L'emploi de matériaux traditionnels en harmonie avec les constructions existantes (brique, grès, enduits à la chaux, bois, schiste, etc.) sera privilégié en cas de travaux de reconstruction ou d'isolation par l'extérieur.

Les enduits doivent présenter des teintes ocre, brunes, grises ou terre beige, en cohérence avec la couleur des matériaux qui constituent l'ensemble maçonné.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, etc.).

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.

Les baies devront être plus hautes que larges ou de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision, etc.) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles, etc.), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

Toitures

En cas de réfection de la toiture, tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions et les dispositions suivantes :

- L'emploi de matériaux anciens traditionnellement employés dans le pays d'Auge (ardoises, tuiles plates de pays, chaume…) est obligatoire,
- De nouvelles ouvertures peuvent être créées à condition de s'insérer harmonieusement dans la composition globale de la construction et de respecter des proportions cohérentes,
- Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (épis de faîtage, souches de cheminée, lambrequins…).

Pour le remplacement des couvertures à faible pente existante (moins de 35° ou 70%), le verre, le plomb, le cuivre, le zinc prépatiné, mais aussi le bac acier et les plaques fibrociments teintées pourront être autorisés.

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.

L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisées sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. Ces panneaux pourront être posés en surimposition de la toiture à condition de ne pas excéder 10 cm d'épaisseur. Dans le cas de changement de destination ou d'édifice bâti patrimonial

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

protégé les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture. Dans tous les cas, les cadres formant structure aux panneaux devront être de teinte noire ou gris anthracite.

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public et être de préférence d'un ton gris soutenu.

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 d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales,
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse, d'une palissade en bois ou d'une grille.
- D'un mur plein s'il vient prolonger un mur existant et qu'il est constitué des mêmes matériaux que le mur qu'il prolonge.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur totale maximum de 1,80m et seront constituées, sauf nécessité particulière de protection (dispositif anti-intrusion) :

- Soit d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales,
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse, d'une palissade en bois ou d'une grille.

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 :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics s'affranchissent des règles,
- Pour les autres activités tertiaires autorisées sous conditions en zone U, la dérogation portera sur le rapport pignon-façade.

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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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

- **Coefficient de perméabilité**

Sur les terrains constructibles, il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 25% minimum** de la superficie de l'unité foncière.

La surface non imperméabilisée 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).

- **Espace libre et plantations**

40% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts plantés. Ces espaces verts comprendront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 300 m². (voir liste des plantations locales en annexe).

Ces espaces verts devront être régulièrement entretenus et les haies taillées.

Les haies végétales doivent être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle hêtres ou essences similaires. (une liste de ces essences figure en annexe).

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Le stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement jusqu'à 50m² et une place supplémentaire obligatoire par tranche entamée de 50m² de surface de plancher supplémentaire.
- 1 place par logement pour les ensembles résidentiels dédiés aux seniors avec services.
- un local vélo pour les constructions comprenant plus de deux logements.

Dans le secteur de la sous-zone UF1, 2 places par logement.

2. Pour les constructions à usage de bureaux :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.

3. Pour les établissements artisanaux :

- Une place de stationnement par 60 m² de la surface hors œuvre de la construction.
- Un local vélo pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 200m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions, et divers véhicules utilitaires.

4. Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

50 places de stationnement pour 100 lits et 1 place pour 2 employés.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

5. Pour les établissements commerciaux :

- Commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- Commerces soumis à CDAC (Commission Départementale d'aménagement commercial délivrant les autorisations d'exploitation commerciale) : L'aire de stationnement d'un commerce ne peut excéder les 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce (hors espaces paysagers en pleine terre, surfaces réservées à l'autopartage et places de stationnement pour véhicules rechargeables). La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
- Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ; une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
  Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.
  Une surface affectée au stationnement du personnel au moins égale à 40% de la surface de plancher des locaux de service.
- Salle de spectacles et de réunions : Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

6. Pour les établissements d'enseignement :

- Premier et second degré : deux places de stationnement par classe.
- Établissements d'enseignement pour adultes : 25 places pour 100 personnes.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

7. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Cette disposition ouvre les possibilités suivantes :

- procéder à la réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage, dans un rayon de 300 mètres
- procéder à l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin, dans un rayon de 300 mètres
- justifier d'une concession à long terme de places de stationnement dans un parc public dans un rayon de 300 mètres

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Au-dessus de 5 places, les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Cet accès aura une largeur minimale de 4 m. Une largeur plus importante pourra être demandée par le gestionnaire du domaine public routier concerné pour des questions de sécurité.

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 règlementation 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 manières 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 règlementation en vigueur. L'assainissement autonome devra prendre en compte l'aptitude des sols à l'épandage souterrain.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Zone UP

UP : zone urbaine protégée

Caractéristiques

« Zone urbaine à forte valeur patrimoniale et paysagère correspondant aux villages anciens de la Roque-Baignard, Pierrefitte-en-Auge, Saint-André-d'Hébertot et de Saint-Hymer. » Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« De manière générale, l'objectif est de préserver l'authenticité des lieux en limitant fortement les nouvelles constructions mais en facilitant l'évolution du bâti existant ». 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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Occupation du sol

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

En zone urbaine, 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI

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 défrichement 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 desservant » 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 (recepage, 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…).

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 en tout point de la construction 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 en tout point de la construction 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 de manière totale ou partielle le point de vue est interdite.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 règlementaires 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 règlementaires de ce document.

Pour les communes non concernées par un PPRI

- En zone d'aléas moyens à forts (débordement supérieur à 1m), sont interdits :
  - Les constructions nouvelles,
  - Les hébergements recevant des personnes à mobilité réduite,
  - Les extensions,
  - 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 :
  - Une distance minimum de 10 mètres en tout point de la construction par rapport aux berges du cours d'eau ;
  - 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 ;

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 (sauf pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol qui ne sont pas le support d'hébergements),
- 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 :

- Pour les pentes fortes et très fortes : toute nouvelle construction est interdite 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Interdiction et limitation de certains usages et affectations 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		(1)	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		(2)	
	Restauration		(2)	
	Commerce de gros		(2)	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		(2)	
	Hébergement hôtelier et touristique		(2)	
	Cinéma		(2)	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	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		(2)	
	Entrepôt			X
	Bureau		(2)	
	Centre de congrès et d'exposition			X

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) L'évolution des habitations existantes (adaptation, réfection, extension, annexes) et le changement de destination de bâtiments existants en habitation sont autorisés à condition de respecter les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel.

(2) Les commerces et activités de services ainsi que les autres secteurs secondaires et tertiaires de type industrie et bureau ainsi que leurs évolutions (adaptation, réfection, extension, annexes sont autorisés à condition :

- De prendre place dans des bâtiments déjà existants dans le respect de leurs caractéristiques architecturales,
- De ne pas engendrer 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 :

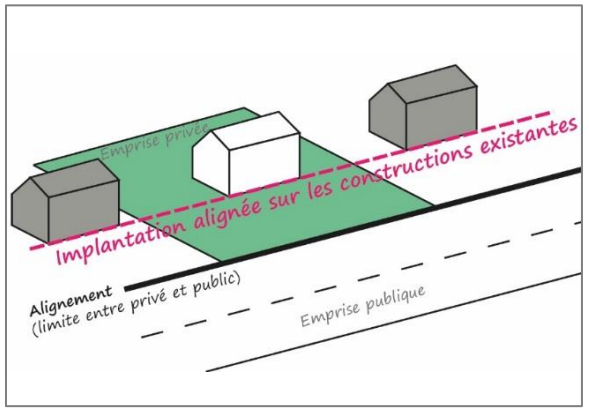
- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires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

- **Implantation par rapport aux emprises publiques**

Les constructions nouvelles devront être implantées, de telle sorte à maintenir l'ambiance générale des rues dans lesquelles elles s'implantent. Cette implantation sera pensée de sorte à permettre de garantir le stationnement des véhicules en dehors des voies.

En présence d'un alignement, les constructions principales nouvelles doivent poursuivre l'alignement existant.



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 le construction existante (cas des parcelles « en drapeau » par exemple).

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra présenter des retraits de 3 mètres minimum en tout point de la construction pour garantir le maintien et le bon développement des haies bocagères/arborées/végétalisées en limite de parcelle et pour éviter les vis-à-vis directs avec les constructions voisines.

- **Implantation sur 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.

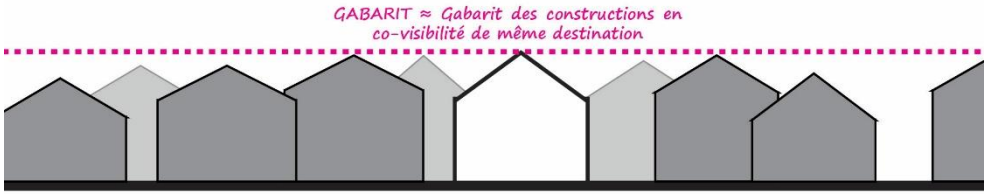
REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est limitée à 9m au faîtage et à l'acrotère.

Pour les extensions, la hauteur est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

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



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.

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

1- Pour les extensions :

La hauteur des extensions sera limitée à celle de la construction existante à l'exception des extensions de type tours, tourelles, ou éléments ponctuels du même type qui pourront être plus hautes que la construction existante, sans pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée.

Les extensions doivent 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° ,

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Les extensions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions et des teintes harmonieuses avec le bâtiment existant. Les extensions vitrées non visibles depuis les emprises publiques sont autorisées.

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.

2- Pour les annexes :

Les annexes doivent 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 utilisée sur le bâtiment principal.

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 :

Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² sont autorisés dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture revêtue soit des mêmes matériaux de couverture que la construction principale, soit de matériaux de couverture qui devront avoir une teinte se rapprochant de la teinte de la tuile ou de l'ardoise.

Au-delà de cette superficie, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

3- 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. Elles ne doivent pas être visibles depuis la voie de desserte principale.

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.

4- Pour les restaurations, rénovations et réhabilitations de constructions existantes :

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

En cas de ravalement, de réhabilitation de façades ou parties de façades, d'isolation thermique par l'extérieur... tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions et les dispositions suivantes :

- Les colombages apparents ne pourront être masqués, s'ils étaient prévus ainsi dès l'origine, au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public ;

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- Les appareillages maçonnés (brique, brique et silex, pierre (calcaire, schiste, etc.)) en bon état de conservation ne pourront être masqués, au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public ;
- 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 joints en ciment sont interdits. Les enduits et les joints seront réalisés au mortier de chaux naturelle ;
- L'emploi de matériaux traditionnels en harmonie avec les constructions existantes (brique, grès, enduits à la chaux, bois, schiste, etc.) sera privilégié en cas de travaux de reconstruction ou d'isolation par l'extérieur.

Les enduits doivent présenter des teintes ocre, brunes, grises ou terre beige, en cohérence avec la couleur des matériaux qui constituent l'ensemble maçonné. Le blanc pur est interdit sauf pour les huisseries et menuiseries, sauf en secteur soumis à l'avis de l'ABF.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, etc.).

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. Pour les façades non visibles depuis les emprises publiques, la création de grandes baies vitrées peut-être autorisée sous réserve de conserver des proportions et une composition, harmonieuses avec le reste de la façade.

Les baies devront être plus hautes que larges ou de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment.

Les lucarnes seront droites (à chevalet), à capucines (à croupes), rampantes. Et 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.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision, etc.) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles, etc.), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

Toitures

En cas de réfection de la toiture, tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions et les dispositions suivantes :

- L'emploi de matériaux anciens traditionnellement employés dans le pays d'Auge (ardoises, tuiles plates de pays, chaume…) est obligatoire,
- Le bac acier ondulé ou nervuré peut être autorisé pour protéger la charpente dans le cas d'une sauvegarde de bâtiment en attente de réhabilitation, Le bac acier laqué sera gris ou noir.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- De nouvelles ouvertures peuvent être créées à condition de s'insérer harmonieusement dans la composition globale de la construction et de respecter des proportions cohérentes,
- Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (épis de faîtage, souches de cheminée, lambrequins…).

Pour le remplacement des couvertures à faible pente existante (moins de 35° ou 70%), le verre, le plomb, le cuivre, le zinc prépatiné, mais aussi le bac acier et les plaques fibrociments teintées pourront être autorisés.

5- 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).

L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisées sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. Dans le cas de constructions neuves, ou de reprise de toitures complètes, ces panneaux devront être intégrés dans l'épaisseur de la toiture. Dans le cas de pose sur une toiture sans reprise de la couverture, la surimposition est autorisée mais ne pourra pas excéder 5 cm. Dans tous les cas, les cadres formant structure aux panneaux devront être de teinte noire ou gris anthracite.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

6- Pour les clôtures :

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Les portails et les clôtures situés en zone inondable (se référer à l'annexe des prédispositions aux zones humides) devront être ajourés.

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 d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales.
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse, d'une palissade en bois ou d'une grille.
- D'un mur plein s'il vient prolonger un mur existant et qu'il est constitué des mêmes matériaux que le mur qu'il prolonge.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur totale maximum de 1,80m et seront constituées, sauf nécessité particulière de protection (dispositif anti-intrusion) :

- Soit d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales,
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse, d'une palissade en bois ou d'une grille.

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.

7- Pour les nouvelles constructions :

Volumétrie architecturale/formes :

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.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Les façades seront en colombages ou recouvertes d'un bardage en bois naturel ou d'un essentage (ardoises, bois, tuiles, ...). Les faux pans de bois sont autorisés dans les cas suivants :

- 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 2 cm.
- Les imitations visuelles de colombages sont autorisées dans le cas de dessins d'enduits en légère surépaisseur s'inspirant du dessin des colombages traditionnels.

Les colombages peints sur la façade sont interdits.

A l'exception des matériaux destinés à rester apparents (bois, ardoises, pierres, tuiles etc…), les teintes principales des bâtiments seront de couleur ocre et rouge brique. Des teintes secondaires pourront être utilisées pour la mise en valeur d'éléments. Elles seront de couleur bleue, verte ou dans les teintes « bois », « ardoises » /« zinc ». Des couleurs plus vives sont autorisées pour les menuiseries non visibles depuis l'espace public.

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.

Toitures :

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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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

- **Coefficient de perméabilité**

L'aménagement des espaces libres des parcelles devra établir des ambiances à dominante végétale et arborée, et limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, sauf contraintes techniques particulières, les espaces de stationnement ou de circulation des nouvelles constructions principales seront aménagés avec des surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple).

De manière générale, il est demandé de maintenir une surface perméable suffisante:

- Pour permettre la gestion des eaux pluviales sur la parcelle,
- Pour maintenir l'ambiance végétale et paysagée du secteur d'implantation du projet
- Pour maintenir la silhouette villageoise perceptible depuis les points de vue rapprochés et éloignés sur le secteur

La surface 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).

- **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 (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

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 par tranche complète de 60m² de surface de plancher avec un maximum de 3 stationnements imposés par logement.** Dans le cas d'annexes ou d'extensions à des habitations existantes, la règle ne s'applique que dans le cas où le maximum de places de stationnement n'est pas déjà atteint sur l'unité foncière.

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.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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. Cet accès aura une largeur minimale de 4 m. Une largeur plus importante pourra être demandée par le gestionnaire du domaine public routier concerné pour des questions de sécurité.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 règlementation 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 manières 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 règlementation en vigueur. L'assainissement autonome devra prendre en compte l'aptitude des sols à l'épandage souterrain.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Zone US

US : zone urbaine 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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Occupation du sol

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

En zone urbaine, 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI

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 défrichement 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 desservant » 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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 (recepage, 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,

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 en tout point de la construction 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 en tout point de la construction 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 règlementaires 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 règlementaires de ce document.

Pour les communes non concernées par un PPRI

- En zone d'aléas moyens à forts (débordement supérieur à 1m), sont interdits :
  - Les constructions nouvelles,
  - Les hébergements recevant des personnes à mobilité réduite,
  - Les extensions,
  - 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 :
  - Une distance minimum de 10 mètres en tout point de la construction par rapport aux berges du cours d'eau ;
  - Un niveau du plancher bas situé :
    - A 0,20 mètres au-dessus de la cote des plus hautes eaux estimées (PHEE) ;

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 (sauf pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol qui ne sont pas le support d'hébergements),
- 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 :

- Pour les pentes fortes et très fortes : toute nouvelle construction est interdite 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Interdiction et limitation de certains usages et affectations 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 services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	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 par exemple) 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,

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

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, afin de garantir la meilleure intégration dans le paysage. Des propositions architecturales audacieuses peuvent être acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volume et matériaux) et à condition qu'elles soient en cohérence avec le site.

Les constructions et extensions 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 brun, beige ou ocre ou tonalités se rapprochant de celles des matériaux traditionnelles (brique, ardoise, etc...).

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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 platre, 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.

Sauf dans le cas d'architecture contemporaine, 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, s'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 portails et les clôtures situés en zone inondable (se référer à l'annexe des prédispositions aux zones humides) devront être ajourés.

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. Nonobstant le respect des autres règles établies quant aux clôtures et portails, ces derniers pourront être refusés ou des modifications demandées pour des raisons de sécurité (manque de visibilité / espace de manœuvre).

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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-bâtis 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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Cet accès aura une largeur minimale de 5 m. Une largeur plus importante pourra être demandée par le gestionnaire du domaine public routier concerné pour des questions de sécurité.

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 règlementation 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 manières 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 règlementation en vigueur. L'assainissement autonome devra prendre en compte l'aptitude des sols à l'épandage souterrain.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Zone UT

UT : zone urbaine à vocation touristique

Caractéristiques

« Zone urbaine à vocation touristique correspondant aux secteurs accueillant des établissements touristiques de type hôteliers, résidences de tourisme ou villages résidentiels de tourisme ». Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Maintenir la vocation touristique de ces secteurs tout en permettant une évolution des activités et en favorisant une qualité architecturale adaptée aux usages des bâtiments ». 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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Occupation du sol

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

En zone urbaine, 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 défrichement 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 desservant » 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 (recepage, 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…).

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 en tout point de la construction 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 en tout point de la construction 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 de vue le point de manière totale ou patielle est interdite.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 règlementaires 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 règlementaires de ce document.

Pour les communes non concernées par un PPRI

- En zone d'aléas moyens à forts (débordement supérieur à 1m), sont interdits :
  - Les constructions nouvelles,
  - Les hébergements recevant des personnes à mobilité réduite,
  - Les extensions,
  - 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 :
  - Une distance minimum de 10 mètres en tout point de la construction par rapport aux berges du cours d'eau ;
  - Un niveau du plancher bas situé :
    - A 0,20 mètres au-dessus de la cote des plus hautes eaux estimées (PHEE) ;

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 (sauf pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol qui ne sont pas le support d'hébergements),
- 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 :

- Pour les pentes fortes et très fortes : toute nouvelle construction est interdite 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Interdiction et limitation de certains usages et affectations 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	X		
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	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.

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,

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 / espaces publics à l'emprise publique, 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 :

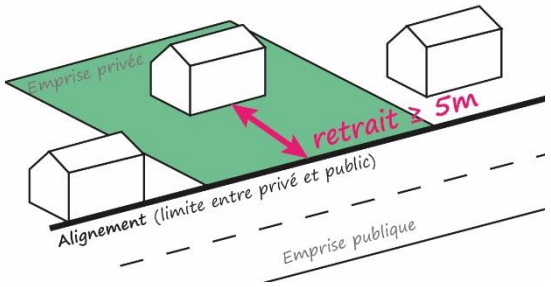
- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires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

- **Implantation par rapport aux emprises publiques**

Les constructions principales nouvelles sont implantées avec un retrait en tout point de la construction :

- De 10 mètres minimum par rapport aux emprises publiques de la RD677,
- de 5 mètres minimum par rapport aux emprises publiques des autres voies.



- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra présenter des retraits de 3 mètres minimum en tout point de la construction pour garantir le maintien et le bon développement des haies bocagères/arborées/végétalisées en limite de parcelle et pour éviter les vis-à-vis directs avec les constructions voisines.

Une implantation en limite séparative est autorisée s'il existe un bâtiment ou mur en mitoyenneté.

- **Implantation sur le terrain**

En cas d'ouvertures de baies en vis-à-vis, une distance minimale de 2m est obligatoire entre les constructions sur une même parcelle.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions sera limitée à 10m pour les hébergements hôteliers et touristiques.

Un dépassement pourra être autorisé à cause d'impératifs techniques dûment motivés et liés à la spécificité de l'installation projetée : équipements sportifs ou aqualudiques couverts par exemple etc.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur maximale de la construction existante.

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.

La hauteur des habitations liées et nécessaires à ces hébergements sera limitée à 9m au faîtage et à l'acrotère.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets devront veiller à maintenir l'harmonie générale du secteur où ils s'implantent.

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 :

- Soit reprendre la logique volumétrique, architecturale et ornementale, le cas échéant, de la construction sur laquelle elles se greffent.
- 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 vitrées sont autorisées.

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

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 dans sa teinte naturelle, la pierre de pays ou présenter, des teintes similaires à ceux-ci.

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.
- les matériaux d'aspect brillants, ondulés ou métalliques pour les bâtiments d'habitation (annexes, extensions comprises…).

Colombages et huisseries :

- Les colombages et huisseries pourront être colorés à la façon traditionnelle,
- 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 2 cm,
- Les cloisons mixtes colombage / panneaux de verre sont autorisées
- Les imitations peintes de colombages sont interdites.

Les matériaux des annexes non-jointives des constructions à usage d'habitation auront des matériaux en harmonie que ceux employés pour la construction principale (avec possibilité de matériaux différents).

- 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Les portails et les clôtures situés en zone inondable (se référer à l'annexe des prédispositions aux zones humides) devront être ajourés.

Les clôtures autorisées sont :

- Les dispositifs à claire-voie (grillages, barreaudages…) d'une hauteur maximale de 1,4 m. sur rue et de 2 m. sur les limites latérales (un dépassement de la hauteur est autorisé pour des contraintes techniques particulières),
- Les haies constituées d'essences locales doublées ou non de lisses normandes ou de grillages. Pour les clôtures en limite de rue, les lisses normandes et les grillages devront être masqués par la haie,

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 de couleurs vives ne sont pas autorisées.

- Equipements techniques

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement 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.

L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisées sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. Ces panneaux pourront être posés en surimposition de la toiture à condition de ne pas excéder 10 cm d'épaisseur. Dans le cas de changement de destination ou d'édifice bâti patrimonial protégé les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture. Dans tous les cas, les cadres formant structure aux panneaux devront être de teinte noire ou gris anthracite.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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

- **Coefficient de perméabilité**

L'aménagement des espaces libres des parcelles devra établir des ambiances à dominante végétale et arborées et limiter l'imperméabilisation des sols. 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).

- **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 ; 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 à destination d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que de restauration, il est imposé, sauf impossibilité technique, au moins:

- Une place par unité d'hébergement,
- 1 place supplémentaire pour 10 unité d'hébergement,
- Une place par 10 m² de salle de restauration.

Pour les activités commerciales, artisanales et de services, il est imposé, sauf impossibilité technique, au moins :

- Une place de stationnement par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

Pour les salles de sports, de jeux et bars, il est imposé, sauf impossibilité technique, au moins :

- Une place de stationnement pour 20m² de salle.

Le nombre de place de stationnement exigé pourra être déterminé par référence à la seule activité générant le plus grand nombre d'emplacements

Caractéristiques du stationnement des vélos

L'espace destiné aux vélos devra être couvert, 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Cet accès aura une largeur minimale de 5 m. Une largeur plus importante pourra être demandée par le gestionnaire du domaine public routier concerné pour des questions de sécurité.

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 règlementation 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 manières 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 règlementation en vigueur. L'assainissement autonome devra prendre en compte l'aptitude des sols à l'épandage souterrain.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Zone AUC

AUC : zone à urbaniser de moyenne densité

Caractéristiques

« Elle correspond aux espaces d'extension des communes situés dans le prolongement des zones UC » 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 :

- *AUC1 qui concerne la commune de Bonnebosq,*
- *AUC2 qui concerne la commune de Manneville-la-Pipard »,*
- *AUC3 qui concerne la commune d'Annebault.*

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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 AUC

On identifie 2 types de zones AU :

Les zones 1AUC :

Elles bénéficient de la présence des réseaux nécessaires à leur urbanisation.

Les zones 2AUC :

Elles sont destinées à être ouverte à l'urbanisation par une modification du document d'urbanisme, sous réserve de la mise en place des réseaux nécessaires.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 défrichement 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 desservant » 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 pour la zone U 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 (recepage, 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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 en tout point de la construction 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 en tout point de la construction 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 règlementaires 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 règlementaires de ce document.

Pour les communes non concernées par un PPRI

- En zone d'aléas moyens à forts (débordement supérieur à 1m), sont interdits :
  - Les constructions nouvelles,
  - Les hébergements recevant des personnes à mobilité réduite,
  - Les extensions,
  - 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 :
  - Une distance minimum de 10 mètres en tout point de la construction par rapport aux berges du cours d'eau ;
  - Un niveau du plancher bas situé :
    - A 0,20 mètres au-dessus de la cote des plus hautes eaux estimées (PHEE) ;

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 (sauf pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol qui ne sont pas le support d'hébergements),
- 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 :

- Pour les pentes fortes et très fortes : toute nouvelle construction est interdite 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Interdiction et limitation de certains usages et affectations 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 services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	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)	X pour le secteur 1AUC2
	Entrepôt		(1)	pour le secteur 1AUC2
	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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 / espaces publics à l'emprise publique, 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.

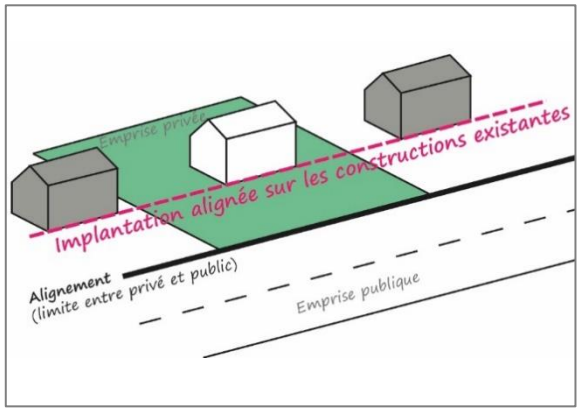
- **Implantation par rapport aux emprises publiques**

Les constructions nouvelles devront prévoir un retrait de 2 mètres minimum de tout point de la construction par rapport à la limite des emprises publiques pour :

- faciliter le stationnement des véhicules sur les parcelles privées et garantir la sécurité routière,
- aménager des espaces plantés entre la rue et le bâti afin de générer des ambiances végétales dans le quartier.

Une implantation en alignement des voies et emprises publiques peut être admise à condition qu'elle souligne la composition d'un espace public, notamment une place ou un angle de rue.

Lorsqu'il existe un alignement de fait, les constructions principales nouvelles doivent poursuivre l'alignement existant.



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 le 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 en tout point de la construction 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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).

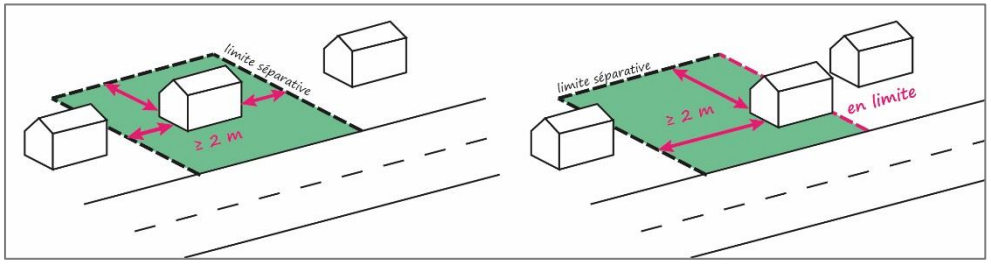
Cette interdiction ne s'applique pas :

- 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**

Les nouvelles constructions principales devront être implantées **soit en limite séparative,** soit **en retrait de 2 mètres** minimum en tout point de la construction, de celle-ci.

Exemple d'implantations possibles :

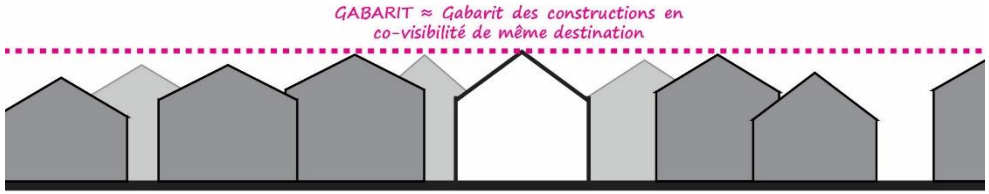


Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est de 10 m au faîtage 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.



Au sein de la sous-zone 1AUC2, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à RDC+ combles.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 19eme 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, ...).

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Les façades des commerces pourront proposer des harmonies chromatiques plus vives. Le blanc pur est interdit sauf pour les huisseries et menuiseries, sauf en secteur soumis à l'avis de l'ABF.

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.

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.

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

Toitures :
Les matériaux de couverture sont obligatoirement la tuile plate terre cuite de petit module 17x27 ou l'ardoise 22x32 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 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.

Cette démarche doit s'intégrer dans un enjeu environnemental, d'énergie positive et de végétation intensive.

Au sein de la sous-zone 1AUC1, les toitures terrasses seront autorisées à condition d'être végétalisées.

Au sein de la sous-zone 1AUC2, les toitures terrasses sont interdites.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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

Volumétrie architecturale/formes :

Les formes générales seront simples.

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

Au sein de la sous-zone 1AUC3, les pentes supérieures ou égales à 35° sont autorisées pour les maisons de plain-pied.

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 débords de toits sont obligatoires sur les façades du bâti principal d'habitation 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 de propriété où le débord ne sera pas imposé/autorisé.

En dehors de la zone 1AUC2, 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.

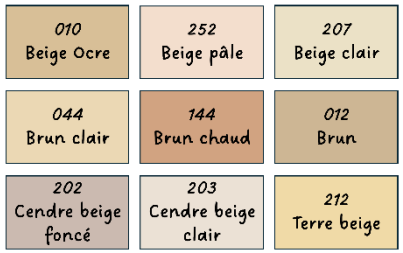
Au sein de la sous-zone 1AUC1, les toitures terrasses doivent d'être végétalisées.

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.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Les façades des commerces pourront proposer des harmonies chromatiques plus vives. Le blanc pur est interdit sauf pour les huisseries et menuiseries, sauf en secteur soumis à l'avis de l'ABF.

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.

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.

Toitures :

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

2- Pour les extensions :

La hauteur des extensions sera limitée à celle de la construction existante, à l'exception des extensions de type tours, tourelles, ou éléments ponctuels du même type qui pourront être plus hautes que la construction existante, sans pouvoir dépasser les hauteurs maximales autorisées.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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

Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² sont autorisés dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture, revêtue soit des mêmes matériaux de couverture de la construction principale, soit de matériaux de couverture qui devront avoir une teinte se rapprochant de la teinte de la tuile ou de l'ardoise.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

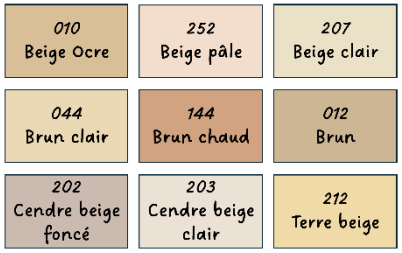
Le recours à l'avis d'un expert : architecte des bâtiments de France, Architecte-conseil du département, Architecte du CAUE, ⋯ pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

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 sauf pour les huisseries et menuiseries, sauf en secteur soumis à l'avis de l'ABF.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Toitures :

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

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.

L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisées sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. Ces panneaux pourront être posés en surimposition de la toiture à condition de ne pas excéder 10 cm d'épaisseur. Dans le cas de changement de destination ou d'édifice bâti patrimonial protégé les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture. Dans tous les cas, les cadres formant structure aux panneaux devront être de teinte noire ou gris anthracite.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

7- Pour les clôtures :

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaires. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Les portails et les clôtures situés en zone inondable (se référer à l'annexe des prédispositions aux zones humides) devront être ajourés.

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 d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales.
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse ou d'une grille.

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur totale maximum de 1,80m et seront constituées, sauf nécessité particulière de protection (dispositif anti-intrusion) :

- Soit d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales,
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse, d'une palissade en bois ou d'une grille.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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

- **Coefficient de perméabilité**

Sur les terrains constructibles, il est demandé de maintenir une surface perméable suffisante pour :

- Permettre la gestion des eaux pluviales sur la parcelle,
- Maintenir l'ambiance végétale et paysagée du secteur d'implantation du projet,
- Maintenir la silhouette villageoise perceptible depuis les points de vue rapprochés et éloignés sur le secteur.

La surface 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).

- **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 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.

Les haies et les clôtures végétales seront constituées d'essences locales variées ; 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

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 par tranche complète de 60m² de surface de plancher avec un maximum de 3 places de stationnements imposés par logement. Dans le cas d'annexes ou d'extensions à des habitations existantes, la règle ne s'applique que dans le cas où le maximum de places de stationnement n'est pas déjà atteint sur l'unité foncière.

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 les différentes constructions de l'opération.

Dispositions particulières

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Cet accès aura une largeur minimale de 4 m. Une largeur plus importante pourra être demandée par le gestionnaire du domaine public routier concerné pour des questions de sécurité.

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 règlementation 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 manières 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 règlementation 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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-André-d'Hébertot 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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 défrichement 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 desservant » 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 (recepage, 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…).

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 en tout point de la construction 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 en tout point de la construction 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 règlementaires 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 règlementaires de ce document.

Pour les communes non concernées par un PPRI

- En zone d'aléas moyens à forts (débordement supérieur à 1m), sont interdits :
  - Les constructions nouvelles,
  - Les hébergements recevant des personnes à mobilité réduite,
  - Les extensions,
  - 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 :
  - Une distance minimum de 10 mètres en tout point de la construction par rapport aux berges du cours d'eau ;
  - Un niveau du plancher bas situé :
    - A 0,20 mètres au-dessus de la cote des plus hautes eaux estimées (PHEE) ;

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 (sauf pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol qui ne sont pas le support d'hébergements),
- 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 :

- Pour les pentes fortes et très fortes : toute nouvelle construction est interdite 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Interdiction et limitation de certains usages et affectations 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 services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

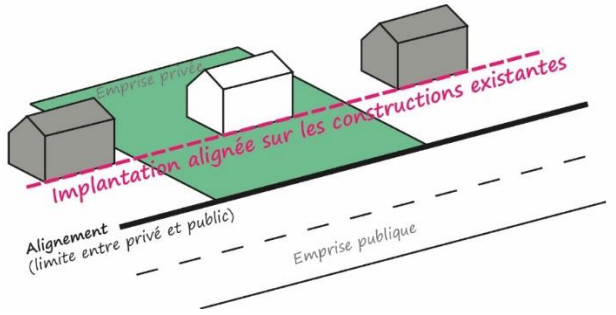
- **Emprise au sol**

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. Une extension mesurée représente 50% maximum de la surface de plancher existante du bâtiment. Dans le cas d'un bâtiment non constitutif de surface de plancher, l'extension est limitée à 50% de son emprise au sol existante.

- **Implantation par rapport aux emprises publiques**

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un retrait de 2 mètres minimum en tout point de la construction par rapport à la limite des emprises publiques 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 le 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 en tout point de la construction par rapport à l'axe de ces voies. Des adaptations à cette règle pourront cependant être

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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**

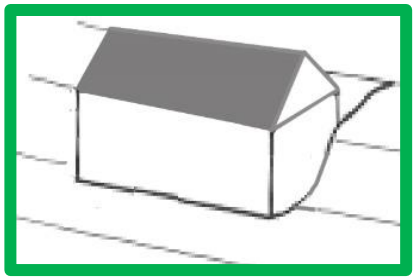
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra présenter des retraits de 2 mètres minimum en tout point de la construction pour garantir le maintien et le bon développement des haies arborées en limite de parcelle et pour éviter les vis-à-vis directs avec les constructions voisines.

- **Implantation sur le terrain**

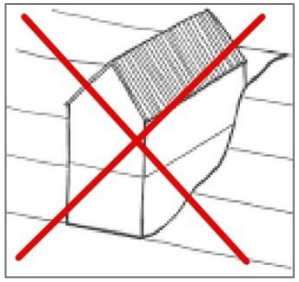
Les constructions sur une même parcelle peuvent être contigües ou séparées.

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).

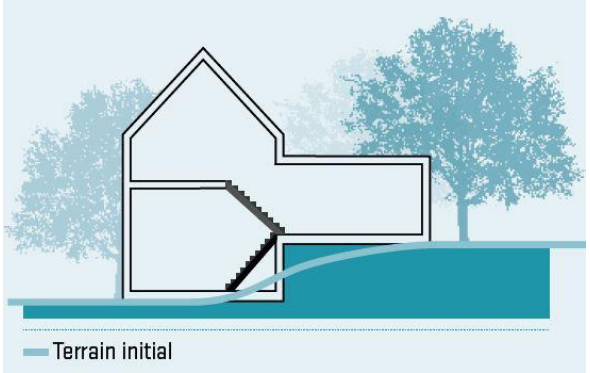


Implantation à privilégier



Implantation proscrite

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

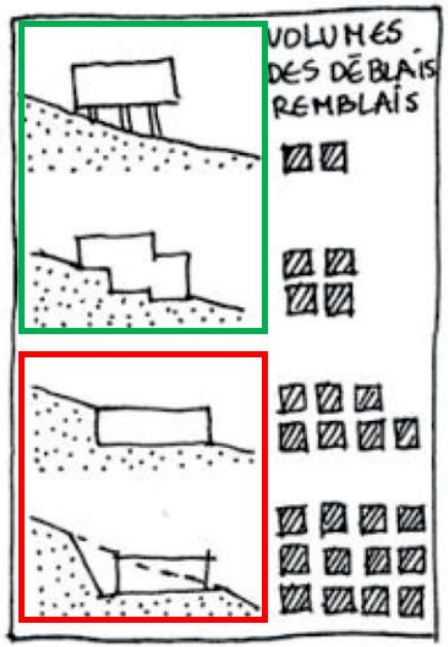


REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 le 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 plate-formes 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 faîtage 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 19eme 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, ...).

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Les façades des commerces pourront proposer des harmonies chromatiques plus vives. Le blanc pur est interdit sauf pour les huisseries et menuiseries, sauf en secteur soumis à l'avis de l'ABF.

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.

Toitures :

Les matériaux de couverture sont obligatoirement la tuile plate terre cuite de petit module 17x27 ou l'ardoise 22x32 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 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.

Cette démarche doit s'intégrer dans un enjeu environnemental, d'énergie positive et de végétation intensive.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 débords de toits sont obligatoires sur les façades du bâti principal d'habitation 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 de propriété où le débord ne sera pas imposé/autorisé.

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.

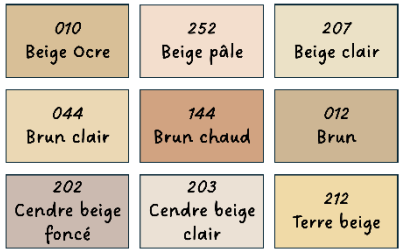
Au sein de la sous-zone AUD1, les toitures terrasses autorisées devront être végétalisées.

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.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Les façades des commerces pourront proposer des harmonies chromatiques plus vives. Le blanc pur est interdit sauf pour les huisseries et menuiseries, sauf en secteur soumis à l'avis de l'ABF.

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.

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.

Toitures :

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

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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

Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol sont autorisés dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture, revêtue soit des mêmes matériaux de couverture de la construction principale, soit de matériaux de couverture qui devront avoir une teinte se rapprochant de la teinte de la tuile ou de l'ardoise.

Au-delà de cette superficie, 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 :

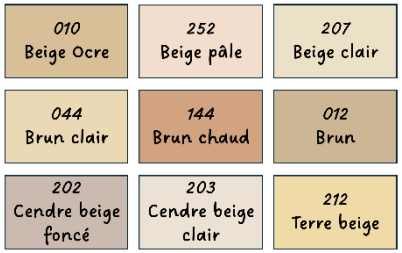
Les façades non réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages) devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Les détails architecturaux ou constructifs

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 sauf pour les huisseries et menuiseries, sauf en secteur soumis à l'avis de l'ABF.

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.

Toitures :

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

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisées sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. Ces panneaux pourront être posés en surimposition de la toiture à condition de ne pas excéder 10 cm d'épaisseur. Dans le cas de changement de destination ou d'édifice bâti patrimonial protégé les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture. Dans tous les cas, les cadres formant structure aux panneaux devront être de teinte noire ou gris anthracite.

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…).

Les portails et les clôtures situés en zone inondable (se référer à l'annexe des prédispositions aux zones humides) devront être ajourés.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis 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 par tranche complète de 60m² de surface de plancher avec un maximum de 4 stationnements imposés par logement.** Dans le cas d'annexes ou d'extensions à des habitations existantes, la règle ne s'applique que dans le cas où le maximum de places de stationnement n'est pas déjà atteint sur l'unité foncière.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Cet accès aura une largeur minimale de 4 m. Une largeur plus importante pourra être demandée par le gestionnaire du domaine public routier concerné pour des questions de sécurité.

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 règlementation 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 manières 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 règlementation 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Zone AUE

AUE : zone à urbaniser à vocation économique

Caractéristiques

« Elle correspond aux espaces d'extension dédiés aux développements économiques du territoire ». Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Renforcer l'activité économique et l'emploi local en développant de nouveaux espaces économiques attractifs pour les entreprises ». Extrait du rapport de présentation

Décomposition et sous-zones

« Compte tenu des différences morphologiques et typologiques mais aussi des caractéristiques paysagères de Manneville-la-Pipard, une sous-zone 1AUE1 a été mise en place au niveau de cette commune ». Extrait du rapport de présentation
« Compte tenu de l'étude paysagère et urbaine au titre de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, dite « loi Barnier » menée sur la commune de Drubec, une sous-zone 1AUE2 a été mise en place au niveau de cette commune ». 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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 AUE

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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI

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 défrichement 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 desservant » 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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 (recepage, 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,

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 en tout point de la construction 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 en tout point de la construction 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 règlementaires 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 règlementaires de ce document.

Pour les communes non concernées par un PPRI

- En zone d'aléas moyens à forts (débordement supérieur à 1m), sont interdits :
  - Les constructions nouvelles,
  - Les hébergements recevant des personnes à mobilité réduite,
  - Les extensions,
  - 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 :
  - Une distance minimum de 10 mètres en tout point de la construction par rapport aux berges du cours d'eau ;
  - Un niveau du plancher bas situé :
    - A 0,20 mètres au-dessus de la cote des plus hautes eaux estimées (PHEE) ;

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 (sauf pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol qui ne sont pas le support d'hébergements),
- 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 :

- Pour les pentes fortes et très fortes : toute nouvelle construction est interdite 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Interdiction et limitation de certains usages et affectations 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	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	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		(2)	
	Entrepôt		(2)	
	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 constructions à destination d'industrie et d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent ni de risques ou de nuisances incompatibles avec les activités et habitations riveraines.

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,

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 / espaces publics à l'emprise publique, 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 :

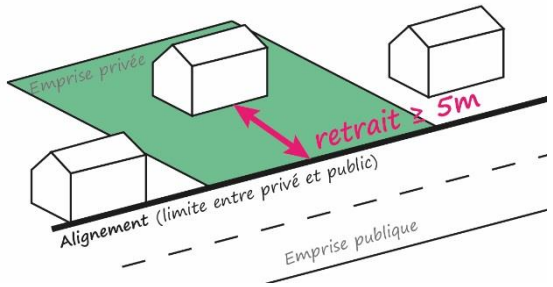
- le maintien d'une harmonie avec l'existant,
- une démolition / reconstruction à l'identique,
- la protection/restauration d'éléments de patrimoine,
- une configuration complexe de la parcelle.
- pour permettre les travaux ou la réalisation d'équipements d'infrastructure ou d'ouvrages techniques nécessaires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

- **Implantation par rapport aux emprises publiques**

Le long des RD45, RD48, RD534, RD675, RD677, RD579 (sur sa section non classée en voie à grande circulation), les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait de 35 mètres minimum en tout point de la construction 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.

Les constructions principales nouvelles sont implantées avec un retrait de 5 mètres minimum en tout point de la construction par rapport aux limites d'emprises publiques des autres axes.



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).

Au sein de la sous-zone 1AUE2, les constructions ou installations sont interdites dans une bande :

- de 50 mètres minimum depuis l'axe central de l'autoroute A13.

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;

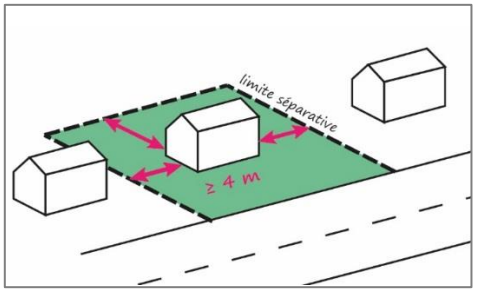
REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- 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 de 3 mètres minimum en tout point de la construction pour garantir le maintien et le bon développement des haies végétalisées notamment arborées situées en limite de parcelle et pour limiter les nuisances avec les habitations voisines.

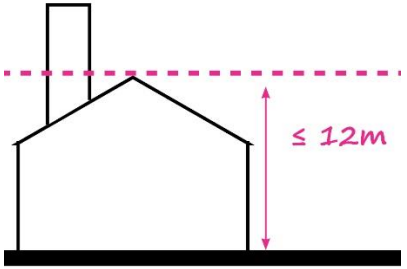
Exemple d'implantations possibles :



Au sein de la sous-zone 1AUE2, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra présenter des retraits de 3 mètres minimum en tout point de la construction pour assurer un ensoleillement maximal des constructions riveraines, en limitant les ombres portées sur les parcelles voisines.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions sera limitée à 12 mètres au faitage. Cette hauteur maximale pourra être adaptée pour des terrains présentant une forte pente. Un dépassement pourra être autorisé, pour des éléments ponctuels, à cause d'impératifs techniques dûment motivés et liés à la spécificité de l'installation projetée : silo, cheminée, élévateur, etc.



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.

Au sein de la sous-zone 1AUE2, la hauteur des constructions sera limitée à 10 mètres au faitage à proximité de l'A13 et sur le secteur nord-est. Sur le reste de l'espace la hauteur maximale des constructions fixées par le règlement écrit en zone AUE sera appliquée (12 mètres au faitage).

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- **Implantation sur 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.

Sur les terrains pentus (>5%), il convient que la conception des constructions s'adapte en priorité à la topographie naturelle du site. Pour ce faire, les jeux de volumes permettant la création de planchers au plus près du sol naturel seront à privilégier.

Pour les surfaces de plancher générant des plates formes importantes ou nécessitant le recours à des talus en remblai supérieur à 4 mètres, l'accès au bâtiment devra être privilégié sur deux niveaux. Un plan spécifique rattaché au NGF permettra à l'instructeur d'évaluer l'intégration de la construction au milieu naturel.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Au sein de la sous-zone 1AUE2, les constructions qui le nécessitent devront bénéficier de matériaux à bonnes capacités d'isolation acoustique.

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.

A l'exception de la zone AUE1, des propositions architecturales audacieuses peuvent être acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volume et matériaux) et à condition qu'elles s'intègrent au site.

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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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). Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat et le blanc pur sont interdits.

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 platre, brique creuse…)
- Les couleurs vives.

- Toiture

Les valeurs iront du gris clair au gris graphite. Pour la couverture visible de la voie publique, les prises extérieures et évacuations devront être limitées et être intégrées à la structure de la construction.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Au sein du sous-secteur AUE1,

- Les toitures des volumes principaux seront à double pente et apparentes (non dissimulées par des bandeaux ou des acrotères),
- Les toitures terrasses ou végétalisées sont interdites.

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 aspects brillants,
- 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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. Nonobstant le respect des autres règles établies quant aux clôtures et portails, ces derniers pourront être refusés ou des modifications demandées pour des raisons de sécurité (manque de visibilité / espace de manœuvre).

Les clôtures de couleurs vives ne sont pas autorisées.

Les portillons et portails seront de même couleur que les ouvrages composant la clôture et les éléments de maçonnerie devront être traités de la même façon que les façades des bâtiments.

Les portails et les clôtures situés en zone inondable (se référer à l'annexe des prédispositions aux zones humides) devront être ajourés.

- 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-bâtis et abords des constructions

- **Coefficient de perméabilité**

L'aménagement des espaces libres des parcelles devra maintenir une proportion d'espaces à dominante végétale et/ou non imperméabilisés suffisante pour agrémenter le cadre paysager du secteur, 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 contraintes techniques (circulation de véhicules poids-lourds par exemple) ne permettant pas de maintenir des espaces non imperméabilisés.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- **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 ; 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.

Au sein du sous-secteur AUE1, les espaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique afin de réduire l'imperméabilisation des sols et limiter la perception visuelle des véhicules sur le site et depuis les axes environnants.

Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées devra se faire sur le terrain.

Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt ou de commerce de gros, il est imposé, sauf impossibilité technique, **une place de stationnement minimum par tranche de 100m² de surface de plancher.**

Pour les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail, il est imposé, sauf impossibilité technique, **une surface de stationnement au moins de 40% de la surface de plancher commerciale.**

Pour les constructions à destination de bureaux et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est imposé, sauf impossibilité technique, **une surface de stationnement au moins de 40% de la surface de plancher.**

Pour les constructions à destination d'hébergement touristique et de restauration, il est imposé, sauf impossibilité technique, au minimum :

- **Une place par chambre,**
- **Une place par 10 m² de salle de restauration.**

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 les différentes constructions de l'opération en cas de mutualisation du stationnement à l'échelle de l'opération.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Pour les immeubles de bureaux, un local vélo pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 200 m² entamés.

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.

Au sein de la sous-zone 1AUE2, au regard de la sécurité :

- Les accès depuis l'autoroute A13 sont interdits ;
- Les accès directs aux parcelles sont interdits depuis la RD16 ;
- Seul un accès unique et/ou collectif sera aménagé depuis cette voie.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Cet accès aura une largeur minimale de 5 m. Une largeur plus importante pourra être demandée par le gestionnaire du domaine public routier concerné pour des questions de sécurité.

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 règlementation 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 manières 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 règlementation 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Zone AUF

AUF : zone urbaine de Pont-l'Evêque – secteur résidentiel

Caractéristiques

« Zone à urbaniser située dans le prolongement de la zone UF de Pont-l'Evêque » Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Développer la vocation résidentielle de la commune en confortant les espaces structurants et équipés, dans la continuité de l'identité urbaine existante.» 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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Occupation du sol

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

En zone urbaine 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 AUF

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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Protection du patrimoine naturel et bâti

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

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 (recepage, 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 en tout point de la construction par rapport aux mares et plans d'eau est imposé pour toutes les nouvelles constructions.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 en tout point de la construction 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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

La zone AUF est concernée par l'application du PPRi de la Basse Vallée de la Touques. Son périmètre inclut 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. Sur ces communes s'appliquent les dispositions règlementaires de ce document.

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).

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 (sauf pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol qui ne sont pas le support d'hébergements),
- Réaliser des fondations appropriées,
- Consolider les murs porteurs,
- Désolidariser les bâtiments accolés,

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- 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 :

- Pour les pentes fortes et très fortes : toute nouvelle construction est interdite 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Interdiction et limitation de certains usages et affectations 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 services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	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		(2)	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) Les constructions à destination de commerce et activité de services 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...),

(2) Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisés à condition d'être nécessaires à la vie quotidienne des habitants.
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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- les garages collectifs de caravanes,
- les abris de fortune, les dépôts de ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets,
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes en garage mort.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 / espaces publics à l'emprise publique, 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,

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de l'unité foncière.

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.

- **Implantation par rapport aux emprises publiques**

Les constructions devront être implantées avec un retrait de 5 m minimum en tout point de la construction par rapport à l'alignement des voies. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Le long des RD45, RD48, RD534, RD675, RD677, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait de 35 mètres minimum en tout point de la construction par rapport à l'axe de ces voies. Cette distance est réduite à 15 mètres par rapport à l'axe de la RD677 pour les constructions implantées sur l'OAP H de Pont-l'Evêque dénommé « Hameau du Milieu ». 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

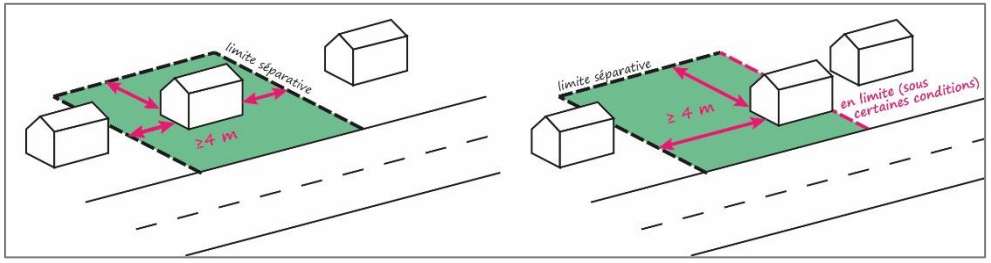
Les nouvelles constructions devront être implantées :

- soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives à partir du nu du mur,
- soit en limite séparative à condition de déposer d'une toiture à double pente avec une hauteur au faitage de 6,5 mètres maximum et de 3 mètres à l'égout.

Dans la sous-zone AUF1, les nouvelles constructions devront être implantées :

- soit en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives à partir du nu du mur,
- soit en limite séparative à condition que la façade ne dépose d'aucune ouverture.

Exemple d'implantations possibles :



L'implantation des abris de jardin est interdite entre la façade de la maison et la voie publique d'accès. Ils devront être implantés en limites séparatives ou en retrait.

- **Implantation sur le terrain**

En cas d'ouvertures de baies en vis-à-vis, une distance minimale de 4m en tout point des constructions est obligatoire entre les constructions sur une même parcelle. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures.

- **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 5 mètres à l'égout et à 9 mètres au faîtage, le terrain naturel étant défini comme le terrain n'ayant subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Pour les équipements, la hauteur à l'acrotère est limitée à 12m dans le cas de toitures terrasses.

Dans la sous-zone AUF1, la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est limitée à 10 mètres à l'égout et à 14 mètres au faîtage, le terrain naturel étant défini comme le terrain n'ayant subi préalablement à la construction de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Terrains en pente et remodelés :
Dans le cas de terrains en pente, la cote du milieu de la construction servira de référence.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics seront exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Une dérogation pourra être donnée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les demandes seront étudiées au regard de l'insertion paysagère.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

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

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.

Pour les façades-pignons, les mesures indiquées seront calculées à partir de la base du mur.

1- Pour les constructions nouvelles d'habitations principales (individuelles ou collectives)

Les nouvelles constructions d'habitations devront s'inscrire dans l'un des trois types suivants :

- 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 maisons de bourg traditionnelles, longères à colombages, les pavillons bourgeois en brique du 19eme 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 double pente, à 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 de propriété où le débord ne sera pas imposé),
- 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, ...).

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

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

Colombages et boiseries

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 ouvertures devront être plus hautes que larges.

Toitures :

Les matériaux de couverture sont obligatoirement la tuile plate terre cuite de petit module 17x27 ou l'ardoise 22x32 naturelle ou le chaume. L'ardoise artificielle est autorisée si celle-ci est texturée, aux bords épaufrés et d'une teinte au plus proche de celle 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 1,60m 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.

Les fenêtres de toit type tropézienne ainsi que les terrasses tropéziennes sont interdites.

Les toitures terrasses sont interdites sauf en élément de liaison entre deux bâtis.

- Type 2 : Démarche d'architecture contemporaine intégrant 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.

Cette démarche doit s'intégrer dans un enjeu environnemental, d'énergie positive et de végétation intensive.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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

Volumétrie architecturale/formes :

Les formes générales seront simples.

Sauf exception justifiée :

- La largeur des pignons ne devra pas excéder 8,5 mètres pour les constructions à usages d'habitations individuelles.
- Les plans de constructions seront de formes rectangulaires très allongées.
- Dans la sous-zone AUF1, les rapports seront au minimum de 1 pour le pignon à 1,2 environ pour les façades au minimum (les proportions en général sont de 1 à 2 ou 3 dans l'architecture traditionnelle),
- Dans le reste de la zone AUF, les rapports seront au minimum de 1 pour le pignon à 1,5 environ pour les façades au minimum.

Toute nouvelle construction devra être couronnée de toitures à 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)
- Soit de combles brisés à la Mansard, dont les pentes de brisis seront comprises entre 70° et 80° et celles des terrassons supérieures à 15°
- Les croupes sont autorisées si elles respectent une pente au minimum identique à celle des versants principaux de la toiture.

Les débords de toits sont obligatoires sur les façades du bâti principal d'habitation 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 de propriété où le débord ne sera pas imposé/autorisé.

Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées en élément de liaison entre deux volumes bâtis.

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. Dans ce cas, les ouvertures seront agrémentées de modénatures, de teinte plus claire, d'une largeur de 18 cm et en légère surépaisseur. Les modénatures seront obligatoires pour toutes les ouvertures.

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.

Teintes principales des façades

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

Les menuiseries devront avoir une teinte en harmonie avec celle des façades de l'habitation. Les ouvertures devront être plus hautes que larges.

Colombages et boiseries

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 en enduit de couleur blanc ou ocre. Les teintes « coquille d'œuf » sont interdites.

Toiture :

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

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

Les lucarnes seront droites (à chevalet), à capucines (à croupes), rampantes. Et auront 1,60m 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

2- Pour les extensions :

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° ,
  - pour des éléments de liaison entre deux bâtis,

- 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 :

Principe général :

Les annexes doivent :

- Soit reprendre la logique volumétrique, architecturale et ornementale, le cas échéant, de la construction principale.
  Toutefois, les toitures à un seul versant peuvent être autorisées dans les cas de figure suivants :
  - avec une pente minimale de 30° pour les annexes non jointives
  - pour des appentis adossés au pignon d'une construction existante, sous réserve que la pente soit au moins égale à 30°
- 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.

Les toitures terrasses sont interdites sauf en élément de liaison entre deux bâtis.

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 :

Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 12m² sont autorisés dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture, revêtue soit des mêmes matériaux de couverture de la construction principale, soit de matériaux de couverture qui devront avoir une teinte se rapprochant de la teinte de la tuile ou de l'ardoise.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Au-delà de cette superficie, 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 notamment les pentes de toitures et les matériaux 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.

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

Pour les Isolations Thermiques par l'Extérieures (ITE) : les débords de toits devront être maintenus et conformes au PLUi avec un débord d'au moins 30cm en façades et d'au moins 15cm en pignons.

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.). En l'absence de détails architecturaux ou constructifs de qualité, les ouvertures seront agrémentées de modénatures, de teinte plus claire, d'une largeur de 18 cm minimum et en légère surépaisseur.

Teintes principales des façades

A l'exception des matériaux destinés à rester apparents (bois, ardoises, pierres, tuiles, briques, etc…), les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Elles devront présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie générale de l'agglomération et des paysages.

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

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

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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

par rapport au remplissage ne dépassera pas les 2cm. Les imitations visuelles de colombages (colombage peints, dessins d'enduit,..) sont interdites.

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

Colombages et boiseries

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.

Modénatures

Elles devront être dans les mêmes teintes que la façade, mais dans des tons plus clairs, d'une largeur de 18 cm et en légère surépaisseur.

Toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture sont obligatoirement la tuile plate terre cuite de petit module 17x27 ou l'ardoise 22x32 naturelle. L'ardoise artificielle est autorisée si celle-ci est texturée, aux bords épaufrés et d'une teinte au plus proche de celle de l'ardoise naturelle. Pour les bâtiments présentant des matériaux autres, les réfections des toitures pourront être effectuées avec des matériaux similaires à ceux existants.

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.

Les lucarnes seront droites (à chevalet), à capucines (à croupes), rampantes. Et auront 1.60m 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.

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.

L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisées sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. Ces panneaux pourront être posés en surimposition de la toiture à condition de ne pas excéder 10 cm d'épaisseur. Dans le cas de changement de destination ou d'édifice bâti patrimonial protégé les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Dans tous les cas, les cadres formant structure aux panneaux devront être de teinte noire ou gris anthracite.

Les paraboles devront ne pas être visibles de l'espace public et être de préférence d'un ton gris soutenu.

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 et en limite séparative auront une hauteur totale maximum de 1,80m et seront constituées, sauf nécessité particulière de protection (dispositif anti-intrusion) :

- Soit d'un grillage sur potelets à maille soudée ou tressée, de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales,
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté ou non par un dispositif à claire voie, d'une lisse, d'une palissade en bois ou d'une grille.

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 :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics s'affranchissent des règles,
- Pour les autres activités tertiaires autorisées sous conditions dans la zone, la dérogation portera sur le rapport pignon-façade.

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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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

- **Coefficient de perméabilité**

Sur les terrains constructibles, il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 25% minimum** de la superficie de l'unité foncière.

La surface non imperméabilisée 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).

- **Espace libre et plantations**

30% de la surface du terrain seront traités en espaces verts plantés et comprendront au minimum un arbre de haute tige par tranche de 300 m² de parcellaire.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les jardins potagers sont interdits entre la façade de la maison et la voie publique d'accès.

Les arbres et les arbustes d'essences locales existants seront dans toute la mesure du possible conservés, si leur état sanitaire est satisfaisant. Les plantations réalisées seront constituées de variétés locales, choisies parmi les espèces ci-après :

- Les arbres : érable, bouleau noir, charme, frêne commun, peuplier (à l'exception du peuplier d'Italie), saule, chêne, aulne…
- Les arbustes : cornouiller blanc, spirées, symphorines, viorne mancienne, viorne obier, viorne à feuilles ridées, prunellier, charmille, noisetier…
- Des arbres fruitiers ou des mini-vergers pourront s'insérer ponctuellement sur la parcelle. (voir liste en annexe)

Les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

Les franges d'urbanisation seront traitées par la mise en place de bosquets ou de haies bocagères.

Les voies internes et centrales de desserte des secteurs d'aménagement feront l'objet d'une plantation d'alignement par l'aménageur, d'un seul côté de la voie.

Les clôtures grillagées sur voie publique seront doublées d'une haie réalisée à l'extérieur du grillage.

Les espaces verts devront être régulièrement entretenus et les haies taillées.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Le stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par logement jusqu'à 50m² et une place supplémentaire ~~est~~ obligatoire par tranche entamée de 50m² de surface de plancher supplémentaire.
- un local vélo pour les constructions comprenant plus de deux logements.

2. Pour les constructions à usage de bureaux :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.

3. Pour les établissements artisanaux :

Une place de stationnement par 60 m² de la surface de plancher de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions, et divers véhicules utilitaires.

4. Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

50 places de stationnement pour 100 lits et 1 place pour 3 employés.

5. Pour les établissements commerciaux :

- Commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- Commerces soumis à CDAC (Commission Départementale d'aménagement commercial délivrant les autorisations d'exploitation commerciale) : L'aire de stationnement d'un commerce ne peut excéder les 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce (hors espaces paysagers en pleine terre, surfaces réservées à l'autopartage et places de stationnement pour véhicules rechargeables). La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.
- Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre ; une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.
- Une surface affectée au stationnement du personnel au moins égale à 40% de la surface de plancher des locaux de service.
- Salle de spectacles et de réunions : Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

6. Pour les établissements d'enseignement :

- Premier et second degré : deux places de stationnement par classe.
- Établissements d'enseignement pour adultes 25 places pour 100 personnes.

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Cet accès aura une largeur minimale de 4 m. Une largeur plus importante pourra être demandée par le gestionnaire du domaine public routier concerné pour des questions de sécurité.

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 règlementation 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 manières 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 règlementation 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 défrichement 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 desservant » 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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 (recepage, 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,

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 en tout point de la construction 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 en tout point de la construction 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 règlementaires 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 règlementaires de ce document.

Pour les communes non concernées par un PPRI

- En zone d'aléas moyens à forts (débordement supérieur à 1m), sont interdits :
  - Les constructions nouvelles,
  - Les hébergements recevant des personnes à mobilité réduite,
  - Les extensions,
  - 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 :
  - Une distance minimum de 10 mètres en tout point de la construction par rapport aux berges du cours d'eau ;
  - Un niveau du plancher bas situé :
    - A 0,20 mètres au-dessus de la cote des plus hautes eaux estimées (PHEE) ;

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 (sauf pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol qui ne sont pas le support d'hébergements),
- 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 :

- Pour les pentes fortes et très fortes : toute nouvelle construction est interdite 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Interdiction et limitation de certains usages et affectations 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 services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	X		
	publiques et assimilés			
	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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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,

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 en tout point de la construction 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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 platre, 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 extension 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 portails et les clôtures situés en zone inondable (se référer à l'annexe des prédispositions aux zones humides) devront être ajourés.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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. Nonobstant le respect des autres règles établies quant aux clôtures et portails, ces derniers pourront être refusés ou des modifications demandées pour des raisons de sécurité (manque de visibilité / espace de manœuvre).

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Cet accès aura une largeur minimale de 5 m. Une largeur plus importante pourra être demandée par le gestionnaire du domaine public routier concerné pour des questions de sécurité.

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 règlementation 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 manières 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 règlementation 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Zone A et N

A : zone agricole

« Ces secteurs sont stratégiques pour le maintien et le développement de l'économie agricole. Certains de ces secteurs peuvent présenter des enjeux naturels, paysagers, écologiques ou touristiques. Cette zone inclut également de nombreuses habitations liées à la dispersion historique de l'habitat dans le Pays d'Auge ».

Objectifs

« Permettre le développement des exploitations, et activités associées, nécessaire au développement et à la pérennité des exploitations et autoriser l'évolution de l'habitat sans compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites » Extrait du rapport de présentation

N : zone naturelle

« Il s'agit des secteurs présentant des enjeux naturels, paysagers ou écologiques forts, liés notamment à la Trame Verte et Bleue du territoire. Cette zone inclut également de nombreuses habitations liées à la dispersion historique de l'habitat dans le Pays d'Auge » Extrait du rapport de présentation

Objectifs

« Garantir le maintien de la qualité paysagère et environnementale de ces secteurs dans le respect des occupations existantes et qui contribuent, pour partie à leur valorisation.» Extrait du rapport de présentation

Décomposition et sous-zones

« Plusieurs sous-zones ont été identifiées, permettant de développer plus particulièrement certaines activités existantes ou de prendre en compte les particularités de certains espaces.

Zones Ah et Nh : STECAL permettant de conforter les hameaux constitués et de combler certaines dents creuses en secteurs d'habitat dispersé. Les zones Ah et Nh sont l'objet des déclinaisons suivantes :

- *Ah1 qui concerne la commune de Manneville-la-Pipard,*
- *Nh1 qui concerne la commune de Bourgeauville,*
- *Ah2 qui concerne la commune de Bonneville-sur-Touques,*
- *Ah3 et Nh3 qui concerne la commune de Saint-Hymer ».*

Zones Ae et Ne : STECAL économiques permettant de conforter des activités économiques existantes.

Zones AL et NL : STECAL permettant de développer des activités de loisirs et des équipements de plein-air. La sous-zone NL fait l'objet d'une déclinaison NL1 sur la commune de Blangy-le-Château afin de permettre l'implantation d'aire d'accueil de camping-cars.

Zones At et Nt : STECAL permettant de développer des hébergements touristiques, des activités de loisirs et des équipements de plein-air. La sous-zone Nt fait l'objet d'une déclinaison Nt1 afin de permettre un projet majeur de valorisation touristique du château de Betteville à Pont-l'Evêque en cohérence avec le potentiel du site.

Zone Aeq : STECAL permettant de développer des activités de loisirs, de formation et de sensibilisation relevant du domaine agricole ou équestre.

Zones Ap et Np : Secteurs correspondant aux périmètres de protection rapprochée des captages et dont les possibilités de constructions sont très limitées à cet égard.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Zone Np1 : Sous-secteur de la zone Np concernant la commune de Branville.

Zones As et Ns : Secteur correspondant aux zones agricole et naturelle située sur le site inscrit du Pays d'Auge concernant en totalité ou en partie les communes de Fierville-les-Parcs, Manneville-la-Pipard, Pierrefitte-en-Auge, Pont-l'Evêque, Reux, Saint-Julien-sur-Calonne, Surville et Vieux-Bourg et présentant des enjeux renforcés en matière de préservation de la qualité paysagère.

Zone A1 : sous-secteur de la zone A concernant la commune de Bourgeauville ».

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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

OCCUPATION DU SOL

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

En zone A et N

De nombreux bâtiments ont été identifiés dans les zones A et N au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Seuls les bâtiments identifiés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N et sous réserve de ne pas être contraire aux Servitudes d'Utilité Publique.

Pour ces éléments, le changement de destination doit respecter le caractère traditionnel de la construction.

Tout changement de destination est conditionné entre autres à une desserte viaire sécurisée de l'opération projetée.

« Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis à l'avis conforme :

- *de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) en zone Agricole ;*
- *de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone Naturelle. »*

Extrait du rapport de présentation

Dans les STECAL

Au sein des STECAL, 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.

Dispositions relatives à la réalisation de projets routiers

Au niveau des tracés reportés au règlement graphique, toute construction ou installation susceptible de compromettre le projet de réalisation des infrastructures de transports ou de déplacement est interdite.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI

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 défrichement 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 desservant » 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 ;
- 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 (recepage, 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…).

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 en tout point de la construction 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 en tout point de la construction 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 de manière totale ou partielle est interdite.

Les cônes de visibilité protégés

« Le règlement graphique localise des cônes de visibilité correspondant à des espaces ouverts et participant à la qualité paysagère du territoire ». Extrait du rapport de présentation

Pour ces éléments :

- Dans l'espace mentionné comme cônes de visibilité à protéger, aucune plantation complémentaire ne devra condamner cet esprit d'espace ouvert ainsi que l'ensemble des perspectives visuelles.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 règlementaires 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 règlementaires de ce document.

Pour les communes non concernées par un PPRI

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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- En zone d'aléas faibles (débordement inférieur à 1m), sont interdits :
    - les constructions nouvelles,
    - les exhaussements,

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 (sauf pour les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol qui ne sont pas le support d'hébergements),
- 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 :

- Pour les pentes fortes et très fortes : toute nouvelle construction est interdite 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas explicitement autorisée dans le tableau suivant est interdite.

Les tableaux suivants précisent 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 des tableaux selon les numéros indiqués.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- **En zone naturelle**

Destination	Sous-destination	En zone N, Ns, Np et Np1				En zone Nh	En zone Ne	En zone Ne1	En zone NL/ NL1	En zone Nt/Nt1	Changement de destination pour les bâtiments étoilés
		Autorisé	Autorisé sous conditions		l'évolution de l'existant et annexes						
			N, Ns et Np	En Np1		Autorisé à condition que la capacité des réseaux le permet					
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		(5)								
	Exploitation forestière	X									
Habitation	Logement		(1)		(3) (4)	X (4)			(6)	(6)	X
	Hébergement					X					X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail						X	X			
	Restauration						X	X	X	X	
	Commerce de gros						X	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						X	X	X	X	
	Hébergement hôtelier et touristique									X	X
	Cinéma										
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		(2)	(2)			X	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(2)	(2)			X	X			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		(2)	(2)							
	Salles d'art et de spectacles		(2)	(2)							
	Équipements sportifs		(2)	(2)				X	X	X	
	Autres équipements recevant du public		(2)	(2)					X	X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie						X	X			
	Entrepôt						X	X			
	Bureau						X				
	Centre de congrès et d'exposition										

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

En zone naturelle protégée (Np y compris en zone Np1), les nouvelles constructions autorisées devront respecter les dispositions réglementaires des arrêtés préfectoraux s'appliquant sur les périmètres de protection rapprochée des captages. Les exploitations de type ICPE sont interdites.

Les autorisations d'utilisation des sols peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales propres à assurer la sauvegarde de la qualité des eaux d'alimentation et la préservation des captages ou forages contre des contaminations de toute origine.

En zone naturelle dédiée aux mesures compensatoires (Nmc), seuls les aménagements suivants sont autorisés :

- Les aménagements liés à l'instauration des mesures de compensation,
- la mise en place d'aménagements légers contribuant à la valorisation du site de type cheminement fauché ou sur pilotis.

En zone Ne1, sont également autorisés les équipements sportifs.

En zone NL1, sont également autorisées les aires d'accueil des camping-cars.

En zone Nt, sont également autorisés au sein des campings et parcs résidentiels de loisirs existants :

- Les aménagements liés ou nécessaires aux campings existants et/ou aux parcs résidentiels de loisirs existants,
- L'implantation des habitations légères de loisirs,
- L'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.

(1) Les constructions/extensions destinées à l'habitation nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles sous réserve :

- De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
- D'être situées à proximité des installations nécessitant une surveillance.

(2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

(3) Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes ainsi que la création de locaux annexes (dont piscine enterrée), sont autorisées sur les unités foncières accueillant une construction principale à usage d'habitation, dans les limites et les conditions définies dans le chapitre « règles de volumétrie et d'implantation des constructions ».

(4) Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les annexes à usage d'abris pour animaux (hors activité agricole principale) accompagnant une habitation est autorisée, dans les limites et les conditions définies dans le chapitre « règles d'implantation et de densité ». Les annexes et abris construits après la date d'approbation du PLUi ne peuvent être transformés en logements.

(5) Les nouvelles constructions, extensions et annexes nécessaires aux exploitations agricoles (dont ICPE) à condition d'être existantes à la date d'approbation du PLUi (5 mars 2020).

(6) Les constructions/extensions destinées à l'habitation à condition :

- D'héberger les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés,

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- d'être limitées à une habitation par unité foncière.

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 aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels, les travaux de restauration et d'aménagements des cours d'eau et des berges et les travaux permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques sont autorisés.

Les affouillements et exhaussement de sols sont autorisés dans l'un des cas suivants :

- qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions autorisées ou liés aux équipements d'infrastructure (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales en zone de ruissellement),
- qu'ils soient liés au transport d'énergie (canalisation de gaz par exemple).
- qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ou un risque de mouvement de terrain lié à la pente,
- qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- **En zone agricole**

Destination	Sous-destination	En zone A, A1, As et Ap			En zone Ah	En zone Ae	En zone AL	En zone At	Changement de destination pour les bâtiments étoilés
		Autorisé	Autorisé sous conditions	l'évolution de l'existant et annexes	Autorisé à condition que la capacité des réseaux le permet				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X					X		
	Exploitation forestière								
Habitation	Logement		(1)	(3) (4)	X (4)		(6)	(6)	X
	Hébergement				X				X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail					X			
	Restauration		(5)			X	X	X	
	Commerce de gros					X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle					X	X	X	
	Hébergement hôtelier et touristique		(5)					X	X
	Cinéma								
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		(2)			X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		(2)			X			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		(2)						
	Salles d'art et de spectacles		(2)						
	Équipements sportifs		(2)				X	X	
	Autres équipements recevant du public		(2)				X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie					X			
	Entrepôt					X			
	Bureau					X			
	Centre de congrès et d'exposition								

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

En zone agricole protégée (Ap), les nouvelles constructions autorisées devront respecter les dispositions réglementaires des arrêtés préfectoraux s'appliquant sur les périmètres de protection rapprochée des captages (se référer à l'annexe). Les exploitations de type ICPE sont interdites.

Les autorisations d'utilisation des sols peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales propres à assurer la sauvegarde de la qualité des eaux d'alimentation et la préservation des captages ou forages contre des contaminations de toute origine.

En zone agricole dédiée aux activités équestres spécifiques (Aeq), sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles,
- les constructions et installations nécessaires aux activités de formation, de sensibilisation et de loisirs dans le domaine agricole ou équestre,
- Les constructions/extensions destinées à l'habitation nécessaires pour l'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés et à condition d'être limitées à une habitation par unité foncière.
- Les constructions/extensions à destination d'habitation, nécessaires à l'hébergement des participants (stagiaires notamment) des activités de formation ou aux activités de loisirs agricoles et équestres.

En zone At, sont également autorisés au sein des campings et parcs résidentiels de loisirs existants :

- Les aménagements liés ou nécessaires aux campings existants et/ou aux parcs résidentiels de loisirs existants,
- L'implantation des habitations légères de loisirs,
- L'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.

En zone agricole, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et au stockage et à l'entretien du matériel par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA).

Au sein des exploitations agricoles, l'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition d'être liés à des activités d'accueil et de services touristiques complémentaires à l'activité agricole (gîte, chambre d'hôte, ferme auberge, etc.)

(1) Les constructions/extensions destinées à l'habitation nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles sous réserve :

- De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
- D'être situées à proximité des installations nécessitant une surveillance.

(2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

(3) Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes ainsi que la création de locaux annexes (dont piscine enterrée), sont autorisées sur les unités

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

foncières accueillant une construction principale à usage d'habitation, dans les limites et les conditions définies dans le chapitre « règles de volumétrie et d'implantation des constructions ».

(4) Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les annexes à usage d'abris pour animaux (hors activité agricole principale) accompagnant une habitation est autorisée, dans les limites et les conditions définies dans le chapitre « règles d'implantation et de densité ». Les annexes et abris pour animaux construits après la date d'approbation du PLUi ne peuvent être transformés en logements.

(5) Les nouvelles constructions, extensions et annexes nécessaires aux exploitations agricoles (dont ICPE) à condition d'être existantes à la date d'approbation du PLUi (5 mars 2020).

(6) Les constructions/extensions destinées à l'habitation à condition :

- D'héberger les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés,
- d'être limitées à une habitation par unité foncière.

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 aménagements légers liés à la protection et à la découverte des espaces naturels, les travaux de restauration et d'aménagements des cours d'eau et des berges et les travaux permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques sont autorisés.

Les affouillements et exhaussement de sols sont autorisés dans l'un des cas suivants :

- qu'ils soient directement liés aux travaux des constructions autorisées ou liés aux équipements d'infrastructure (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales en zone de ruissellement),
- qu'ils soient liés au transport d'énergie (canalisation de gaz par exemple).
- qu'ils permettent de lever ou réduire un indice de cavité souterraine,
- qu'ils permettent la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

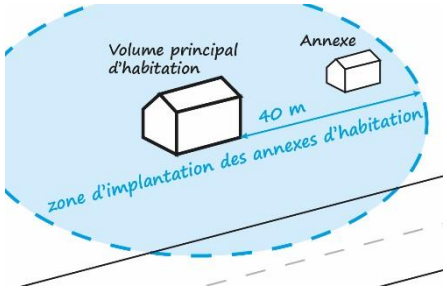
Volumétrie et implantation des constructions

L'extension de constructions, ne respectant pas les règles d'implantations par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives 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,

- **Zone d'implantation**



Les constructions des annexes aux habitations (hors abris pour animaux) doivent être implantées dans l'unité foncière, à une distance maximale de 40 mètres comptée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Les annexes et les abris pour animaux doivent être implantées à l'intérieur de l'unité foncière et en retrait de 3 m en tout point de la construction à partir des limites de l'unité foncière.

- **Emprise au sol et densité**

Pour les constructions à usage d'habitation :
L'emprise au sol de la totalité des constructions à usage d'habitation (y compris leurs annexes et extensions, hors abris pour animaux) est limitée à :

- 20 % de l'unité foncière si celle-ci à une superficie inférieure à 2000m²,
- 12 % de l'unité foncière si celle-ci à une superficie supérieure à 2000m².

Pour une extension mesurée (terme utilisé pour définir le point (3) dans la Section 1), la surface de plancher représente 50% maximum de la surface de plancher existante du bâtiment. Dans le cas d'un bâtiment non constitutif de surface de plancher, l'extension est limitée à 50% de son emprise au sol existante.

La surface de plancher de la totalité des constructions à usage d'habitation (y compris leurs annexes et extensions, hors abris pour animaux) est limitée à 800m² par unité foncière.

Au sein de la sous-zone Ah2 :

- l'emprise au sol de la totalité des constructions à usage d'habitation (y compris leurs annexes et extensions, hors abris pour animaux) est limitée à 25% de l'unité foncière,
- la surface de plancher de la totalité des constructions à usage d'habitation (y compris leurs annexes et extensions, hors abris pour animaux) est limitée à 2 500m².

En zones Ae, Ne, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser les 1 500 m².

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

En zones AL, NL, At et Nt, la surface de plancher supplémentaire autorisée (en extension et/ou en nouvelles constructions) par rapport à l'existant est plafonnée :

- à 1000 m² à partir de la date d'approbation du PLUI, sauf pour la sous-zone Nt1 où celle-ci est plafonnée à 1700 m² ;
- dans une limite de 50% d'emprise au sol de la surface de terrain classé en Al, Nl, At ou Nt.

En zone Aeq, la surface de plancher supplémentaire autorisée (en extension et/ou en nouvelles constructions) par rapport à l'existant est plafonnée :

- à 1000 m² à partir de la date d'approbation du PLUI pour les bâtiments non destinés à accueillir des animaux (Sont donc exclus les bâtiments de type manège couvert, écuries, boxes à chevaux…)
- dans une limite de 50% d'emprise au sol de la surface de terrain classé en zone Aeq (cette règle s'applique à l'ensemble des bâtiments).

Pour les abris pour animaux hors activité agricole principale, accompagnant une habitation, la surface de plancher par abri pour animaux est limitée à 150 m².

- **Implantation par rapport aux emprises publiques**

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait de 35 mètres minimum en tout point de la construction par rapport aux axes des RD45, RD48, RD534, RD675, RD677 et RD579 (sur sa section non classée comme voie à grande circulation, c'est-à-dire entre Pont-l'Evêque et Honfleur). Des adaptations à cette règle pourront cependant être accordées dans le cadre d'une concertation spécifique avec les services du Conseil Départemental.
- Avec un retrait de 5m minimum en tout point de la construction par rapport à l'alignement des autres voies,
- Sans retrait obligatoire par rapport à l'alignement des chemins ruraux.

En dehors des espaces urbanisés, 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, aux bâtiments d'exploitation agricole, 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.

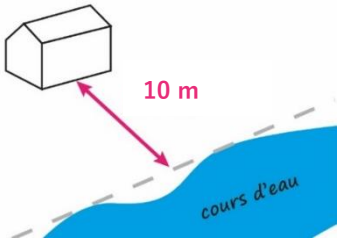
REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Pour les constructions à usage d'habitation

Les constructions nouvelles devront être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite des emprises publiques pour maintenir le cadre végétal (notamment les haies bocagères existantes) caractérisant les abords des voies, faciliter le stationnement des véhicules sur les parcelles privées et garantir la sécurité routière.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'ensemble des constructions nouvelles devront être implantées à au moins 10 mètres en tout point de la construction des berges des cours d'eau.

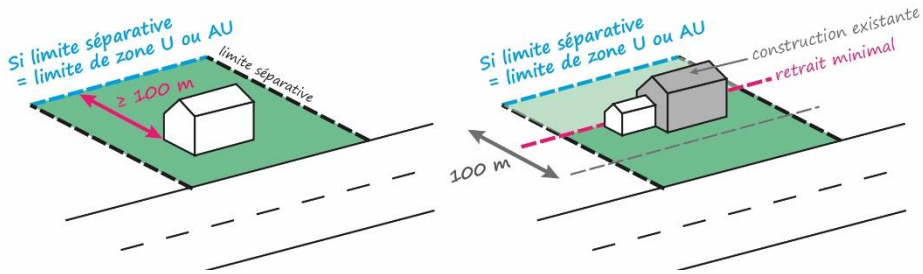


Les constructions agricoles ou liées aux exploitations devront être implantées :

- en dehors des périmètres de protection réglementaire s'appliquant vis-à-vis des tiers,
- avec un retrait de 5 mètres minimum en tout point de la construction par rapport aux limites séparatives,

Pour les exploitations relevant du régime d'ICPE, les constructions nouvelles devront également respectées un retrait de 100 mètres minimum en tout point de la construction par rapport aux limites avec les zones U et AU du PLUI. Pour les exploitations existantes ne respectant pas ces règles, elles peuvent se développer (extension, création d'annexes et de nouveaux bâtiments).

Schémas illustrant les règles d'implantation en limite d'une zone U ou AU pour les exploitations relevant du régime d'ICPE



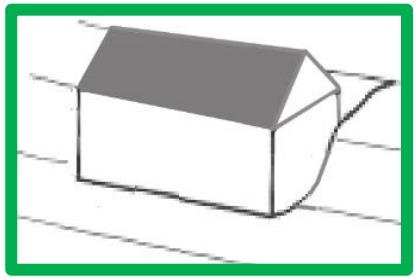
Autres constructions : Les nouvelles constructions et nouvelles extensions devront être implantées **à 3 mètres** minimum en tout point de la construction des limites séparatives.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

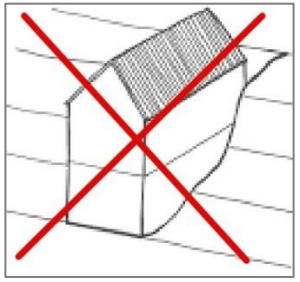
- **Implantation sur le terrain**

En cas d'ouvertures de baies en vis-à-vis, une distance minimale de 4m est obligatoire entre les constructions sur une même parcelle.

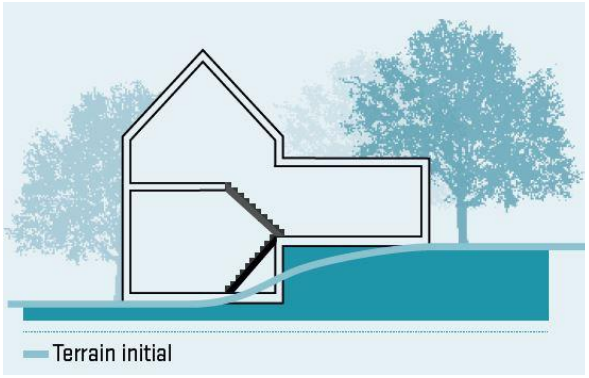
La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente).



Implantation



Implantation proscrite

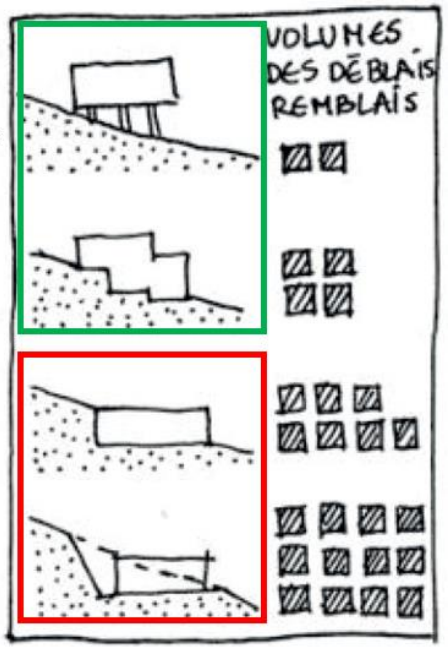


Exemple d'organisation intérieure permettant de tirer parti du relief tout en limitant les remblais et déblais

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 le 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 plate-formes 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**

Pour les bâtiments à vocation agricole, la hauteur des constructions devra rester compatible avec l'environnement. En zone As et Ns, leur hauteur est limitée à 12 mètres au faîtage et l'acrotère de la toiture. La hauteur maximale peut être dépassée pour des

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Pour les constructions à usage d'habitation et hébergements touristiques, les constructions doivent s'inscrire **dans le gabarit des constructions voisines** existantes en co-visibilité avec le projet, sans pouvoir dépasser 9m au faitage et à l'acrotère.

Pour les annexes, la hauteur au faitage est limitée à 7,5 mètres au faîtage et 4m à l'acrotère. La hauteur des annexes ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale d'habitation.

Pour les constructions d'habitation existantes, :

- Le rehaussement des constructions existantes est autorisé afin de réaliser un aménagement des combles, dans la limite de 2m par rapport au faîtage existant sans dépasser la hauteur maximale de 9 mètres,
- La hauteur des extensions sera limitée à celle de la construction existante à l'exception des extensions de type tours, tourelles, ou éléments ponctuels du même type qui pourront être plus hautes que la construction existante, sans pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée. Les extensions en toiture terrasse ne pourront excéder 4m à l'acrotère.

Pour les abris pour animaux hors activité agricole principale, accompagnant une habitation, la hauteur est limitée à 7,5 mètres au faitage.

Au sein de la sous-zone Ah1, la hauteur des constructions nouvelles est limitée à RDC+ combles.

En zone Ae et Ne, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faitage et à 7 mètres à l'égout. Dans le cas d'une extension d'une construction existante, la hauteur peut être supérieure à 9 mètres à condition de ne pas excéder la hauteur de la construction existante. La hauteur maximale peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

En zone Al, At, Nl et Nt, la hauteur des constructions et installations :

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

En zone Aeq, la hauteur des constructions et installations :

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

Ces dispositions incluent la construction de manège couvert de type chapiteau.

Ces dispositions ne s'appliquent 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

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

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.

A – Dispositions applicables pour l'ensemble des zones A et N, à l'exception des sous-secteurs A1 et Nh1

1- Pour les constructions nouvelles d'habitations principales, les hébergements touristiques, ou les équipements de commerces, services et d'intérêt collectifs autorisés

Les nouvelles constructions 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 19eme 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 double pentes, à 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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- 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 sauf pour les huisseries et menuiseries, sauf en secteur soumis à l'avis de l'ABF.

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.

Toitures :

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

Les toitures en tôle sont interdites y compris pour les changements de destination.

- Type 2 : Démarche d'architecture contemporaine intégrant 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.

Cette démarche doit s'intégrer dans un enjeu environnemental, d'énergie positive et de végétation intensive.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 :

Au sein de la sous-zone Ah3 et Nh3, les toitures mono-pentes sont interdites.

- Type 3 : Constructions d'aujourd'hui de type pavillonnaire

Volumétrie architecturale/formes :

Les formes générales seront simples.

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 débords de toits sont obligatoires sur les façades du bâti principal d'habitation 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 de propriété où le débord ne sera pas imposé/autorisé.

Matériaux / teintes :

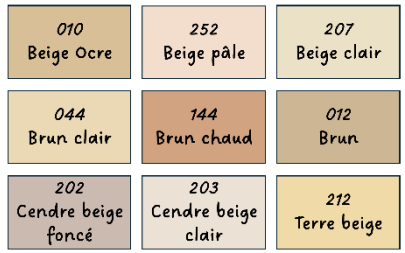
Les façades seront réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, colombages, essentages). A défaut, elles devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Les façades visibles depuis les emprises publiques ou depuis les panoramas identifiés sur le plan graphique seront réalisées en colombages :

- Sur l'ensemble de la façade
- Sur une partie de la façade si cela permet d'accompagner ou souligner un jeu volumétrique.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Les façades des commerces pourront proposer des harmonies chromatiques plus vives. Le blanc pur est interdit sauf pour les huisseries et menuiseries, sauf en secteur soumis à l'avis de l'ABF.

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 peintes 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.

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.

Toitures :

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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

2- Pour les extensions :

La hauteur des extensions sera limitée à celle de la construction existante, à l'exception des extensions de type tours, tourelles, ou éléments ponctuels du même type qui pourront être plus hautes que la construction existante, sans pouvoir dépasser les hauteurs maximales autorisées.

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 vitrées sont autorisées.

Les extensions doivent présenter, dans leur gabarit et leur composition, des proportions et des teintes harmonieuses avec le bâtiment existant. Les extensions vitrées non visibles depuis les emprises publiques sont autorisées.

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.

Les annexes sont également autorisées lorsque l'unité foncière est divisée entre une zone U et une zone A ou N. Les règles d'implantation aux annexes s'appliquent.

Les annexes (y compris abris pour animaux) créées après la date d'approbation du PLUI ne peuvent pas être transformées en nouveaux logements ou en copropriété.

Abris de jardins :

Au-delà de cette superficie, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

En zone As et Ns : Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 12m² sont autorisés dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture, revêtue soit des mêmes matériaux de couverture que la construction principale, soit de matériaux de couverture qui devront avoir une teinte se rapprochant de la teinte de la tuile ou de l'ardoise.

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, il est possible de 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.

010 Beige Ocre	252 Beige pâle	207 Beige clair
044 Brun clair	144 Brun chaud	012 Brun
202 Cendre beige foncé	203 Cendre beige clair	212 Terre beige

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 sauf pour les huisseries et menuiseries, sauf en secteur soumis à l'avis de l'ABF.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

Toitures :

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

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Dispositions relatives aux entités d'intérêt patrimonial identifiées au titre du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Façades :

En cas de ravalement, de réhabilitation de façades ou parties de façades, d'isolation thermique par l'extérieur, … tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions et les dispositions suivantes :

- Les colombages apparents ne pourront être masqués, s'ils étaient prévus ainsi dès l'origine, au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public ;
- Les appareillages maçonnés (brique, brique et silex, pierre (calcaire, schiste, etc.)) en bon état de conservation ne pourront être masqués, au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public ;
- Les joints en ciment sont interdits. Les enduits et les joints seront réalisés au mortier de chaux naturelle ;
- L'emploi de matériaux traditionnels en harmonie avec les constructions existantes (brique, grès, enduits à la chaux, bois, schiste, etc.) sera privilégié en cas de travaux de reconstruction ou d'isolation par l'extérieur.

Les enduits doivent présenter des teintes ocre, brunes, grises ou terre beige, en cohérence avec la couleur des matériaux qui constituent l'ensemble maçonné.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, etc.).

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.

Les baies devront être plus hautes que larges ou de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment.

Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision, etc.) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles, etc.), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

Toitures

En cas de réfection de la toiture, tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions et les dispositions suivantes :

- L'emploi de matériaux anciens traditionnellement employés dans le pays d'Auge (ardoises, tuiles plates de pays, chaume…) est obligatoire,
- Le bac acier ondulé ou nervuré peut être autorisé pour protéger la charpente dans le cas d'une sauvegarde de bâtiment en attente de réhabilitation, Le bac acier laqué sera gris ou noir.
- De nouvelles ouvertures peuvent être créées à condition de s'insérer harmonieusement dans la composition globale de la construction et de respecter des proportions cohérentes,
- Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (épis de faîtage, souches de cheminée, lambrequins…).

Pour le remplacement des couvertures à faible pente existante (moins de 35° ou 70%), le verre, le plomb, le cuivre, le zinc prépatiné, mais aussi le bac acier et les plaques fibrociments teintées pourront être autorisés.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisées sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. Ces panneaux pourront être posés en surimposition de la toiture à condition de ne pas excéder 10 cm d'épaisseur. Dans le cas de changement de destination ou d'édifice bâti patrimonial protégé les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture. Dans tous les cas, les cadres formant structure aux panneaux devront être de teinte noire ou gris anthracite.

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 murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaires. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés.

Les portails et les clôtures situés en zone inondable (se référer à l'annexe des prédispositions aux zones humides) devront être ajourés.

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,
- Les 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…).

Le long des voies concernées par le classement sonore des infrastructures terrestres définies par arrêté préfectoral (voir la liste et cartographie en annexe du PLUI), les clôtures suivantes sont également autorisées :

- les murs pleins enduits ou réalisés avec des matériaux traditionnels ainsi que les palissades en bois d'une hauteur maximale de 1,8 m. et à condition d'être masqués, côté emprise publique, par une haie végétale composée d'essences locales.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2m.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

8- Pour les constructions à usage agricole

Volumétrie architecturale/formes :

La toiture du volume principal d'une construction (hors serres et tunnels agricoles) devra présenter une **toiture à 2 ou 3 pentes** (toit en croupe).

En zones As et Ns, le faîtage sera impérativement parallèle à la plus grande façade.

Matériaux / teintes :

Les constructions à usage agricole seront revêtues de bardage de bois ou non-brillantes de couleur sombre.

En dehors des zones As et Ns, les constructions pourront comprendre des soubassements en parpaings de béton non-enduit.

En zones As et Ns, ces soubassements devront être en pierres, briques ou enduits dans les couleurs brun, ocre ou briques.

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.
- Les matériaux brillants.

Les matériaux des couvertures et leurs teintes doivent se rapprocher des matériaux traditionnels utilisés dans la région et être en cohérence avec l'environnement (constructions environnantes, caractère des lieux).

9- Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, d'hébergement touristique, d'équipement de commerces et services ou agricole :

Les autres constructions devront respecter les règles des « constructions d'aujourd'hui de type pavillonnaire » (type 3). Le blanc pur est interdit, tout comme les matériaux brillants.

Des dérogations sont possibles dans les cas suivants :

- Pour les constructions d'intérêt collectif et de services publics,
- Pour les constructions des autres secteurs secondaires et tertiaires de type industrie ou entrepôts,
- Pour les abris pour animaux,
- Pour les constructions implantées dans le sous-secteur Aeq.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

B – Dispositions applicables pour les sous-secteurs A1 et Nh1

1- Pour l'ensemble des constructions, à l'exception des bâtiments agricoles

Façades

Les constructions nouvelles ont leur choix entre deux modes de construction :

- Soit la construction de leurs façades est réalisée de manière traditionnelle avec les matériaux suivants :
  - En pierres de pays,
  - En briques traditionnelles,
  - Ou en colombages avec soubassements en pierre de pays ou en briques anciennes ou en briques traditionnelles.
- Soit leurs façades sera habillée de clins de bois verticaux réalisés en planches de bois de type agricole (planches brutes verticales de dimensions ≥ 17 cm x 2 cm) avec des couvre-joints bruts verticaux (de dimensions ≥ 4,5 cm x 2 cm).

Les extensions de constructions existantes n'employant pas un des modes constructifs ci-dessus décrits pourront reprendre la logique esthétique et architecturale de la construction existante.

Les essentages verticaux de façades en tuiles plates, en ardoises naturelles ou en bois sont autorisés.

Les faux colombages sont acceptés s'ils sont de nature assemblée et avec une épaisseur minimum de 5 cm. Les reliefs d'enduits par rapport aux bois des colombages, qu'ils soient porteurs ou factices, sont proscrits.

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

Toitures

Une pente égale ou supérieure à 50° devra être respectée sur tous les versants et ouvrages de couvertures des habitations à l'exception des extensions d'habitation lorsque le volume existant présente une pente de toit inférieur à 50° .

Les croupes peuvent avoir une pente de toiture légèrement supérieure à 50° .

Les matériaux de couvertures acceptés sont de facture naturelle : tuile plate (à trois recouvrements) ou ardoises naturelles (à trois recouvrements) ainsi que le chaume uniquement pour les bâtiments déjà en chaume.

Pour les clôtures

Les murs anciens et les piliers traditionnels doivent être conservés ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaire. Les percements nécessaires à l'implantation des portails sont seuls autorisés. Les portails doivent être implantés avec un retrait de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique.

Les portails et les clôtures situés en zone inondable (se référer à l'annexe des prédispositions aux zones humides) devront être ajourés.

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) :

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- 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 séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2m.

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.

2- Pour les constructions à usage agricole

Volumétrie architecturale/formes :

La toiture du volume principal d'une construction devra présenter une **toiture à 2 ou 3 pentes** (toit en croupe). Les toitures des constructions à vocation agricole auront une pente d'au moins 15° minimum (hors serres et tunnels agricoles).

Matériaux / teintes :

Les constructions à usage agricole seront revêtues de bardage de bois ou non-brillantes de couleur sombre.

Les constructions pourront comprendre des soubassements en parpaings de béton non-enduit.

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.
- Les matériaux brillants.

Les matériaux des couvertures et leurs teintes doivent se rapprocher des matériaux traditionnels utilisés dans la région et être en cohérence avec l'environnement (constructions environnantes, caractère des lieux).

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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

- **Coefficient de perméabilité**

L'aménagement des espaces libres des parcelles devra établir des ambiances à dominante végétale et arborée, et limiter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, sauf contraintes techniques particulières, les espaces de stationnement ou de circulation des nouvelles constructions principales seront aménagés avec des surfaces perméables (dalles alvéolées, pavés engazonnés, allées naturelles constituées d'un mélange terre / pierres par exemple).

De manière générale, il est demandé de maintenir une surface perméable suffisante pour :

- Permettre la gestion des eaux pluviales sur la parcelle,
- Maintenir l'ambiance végétale et paysagée du secteur d'implantation du projet
- Maintenir l'ambiance du grand paysage existants depuis les points de vue rapprochés et éloignés sur le secteur
- Maintenir le caractère naturel

La surface 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).

Pour les constructions à usage d'habitation, au moins 70 % de la superficie non imperméabilisée de l'unité foncière devra être aménagée en espace planté.

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.

- **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 (voir liste de référence annexée à la fin du règlement) ; 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 par tranche complète de 60m² de surface de plancher avec un maximum de 4 stationnements imposés par logement.** Dans le cas d'annexes ou d'extensions à des habitations existantes, la règle ne s'applique que dans le cas où le maximum de places de stationnement n'est pas déjà atteint sur l'unité foncière.

Pour les constructions autorisées destinées aux commerce et activités de services et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, il est imposé, sauf impossibilité technique, **une place de stationnement minimum par tranche de 50m² de surface de plancher.**

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Cet accès aura une largeur minimale de 4 m. Une largeur plus importante pourra être demandée par le gestionnaire du domaine public routier concerné pour des questions de sécurité.

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.

Pour information, « toute création d'accès est soumise à l'avis du gestionnaire du réseau. Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité. » Extrait du rapport de présentation

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.

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 règlementation en vigueur.

Toutefois, en absence de réseau, l'assainissement individuel, en conformité avec la législation est autorisé. Les constructions devront être conçues de manières 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 règlementation en vigueur.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Annexes règlementaires

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

A

Acrotère

Elément 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).

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 nouvelle

Tout nouvel ouvrage présentant un volume.

Construction principale

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

D

Démarche environnementale forte

Une construction du type 2 intégrant une démarche environnementale forte doit justifier d'au moins 2 des critères suivants :

- de l'usage de matériaux durables, naturels et écologiques ;
- de l'utilisation d'énergies renouvelables ;
- et d'une isolation et d'équipements de chauffage performants.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- 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 destinées 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 destinées 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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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 mesurée

Une extension mesurée représente 50% maximum de la surface de plancher existante du bâtiment. Dans le cas d'un bâtiment non constitutif de surface de plancher, l'extension est limitée à 50% de son emprise au sol existante.

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

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

Fenêtre de toit type tropézienne

Une fenêtre de toit de type tropézienne est une fenêtre incrustée dans la toiture et disposant d'une avancée ne s'apparentant pas à une terrasse.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

- 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 [moulures] ou répétitif [modillons, bossages, caissons, etc.].).

P

Panneau Photovoltaïque

Un panneau photovoltaïque convertit l'énergie du soleil en électricité, qui peut être stockée et revendue.

Panneau solaire

Un panneau solaire convertit l'énergie du soleil en chaleur (en général en eau chaude).

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Surface de stationnement

Surface comprenant les places de parking ainsi que les voies d'accès et les aires de retournement qui les accompagnent.

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

Terrasse tropézienne

Une terrasse tropézienne est une terrasse aménagée dans le toit, souvent à la place d'une partie des combles mais du côté extérieur.

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 monopente

Une toiture monopente ne possède qu'un seul et unique versant.

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.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

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.

Z

ZAC

Une Zone d'Aménagement Concerté est une opération d'urbanisme publique ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

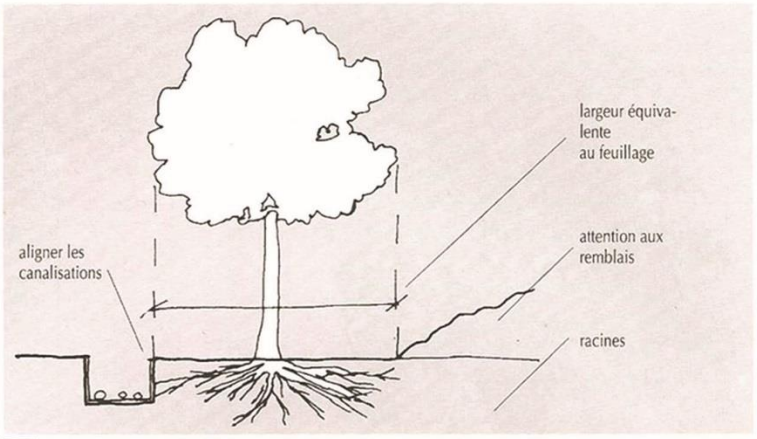
REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Conseils de plantation

Quand planter ?

Vous pouvez planter de la chute des feuilles à leur apparition au printemps, mais novembre reste tout de même le mois traditionnel où les plantations ont le plus de chance de réussir : " A la Sainte-Catherine, tout bois prend racine ".

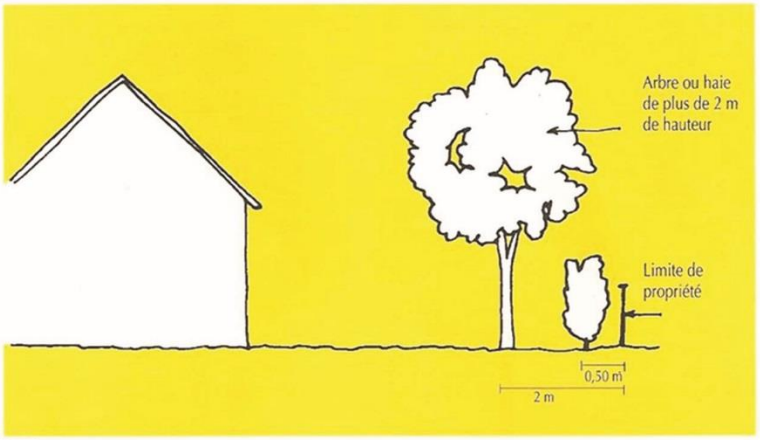
Avant de planter : les précautions à prendre. Prévoir une surface au sol équivalente à la largeur du feuillage (non élagué) d'un arbre adulte avant d'implanter les canalisations et les remblais. Attention : ne plantez pas trop près des façades ; les racines ou des branches trop proches de la couverture peuvent abîmer votre construction.



3 Les précautions à prendre avant de planter

Comment planter ?

- Respectez les distances aux limites de propriété :
  - 0,50 m pour les haies ne dépassant pas 2 m de haut,
  - 2 m pour les haies dépassant 2 m de haut.
- Composez votre jardin en créant des zones engazonnées et des massifs plantés. Les plantations permettent de créer :
  - un coin clos et intime,
  - un écran visuel,
  - un brise-vent,
  - de l'ombrage.
- Adaptez les arbres à la taille de la parcelle, surtout pour les conifères que l'on ne peut ni tailler ni élaguer.



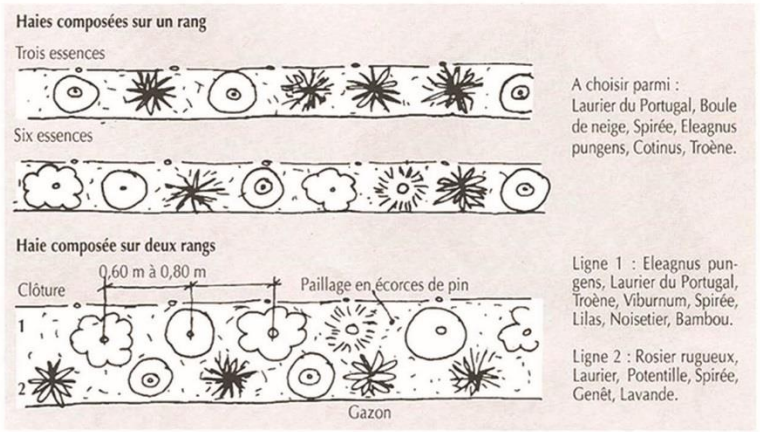
4 Distances de plantations

Les haies de jardin

Préférez les haies de feuillus dont l'intérêt est triple :
- prix de revient intéressant (les jeunes plants sont peu coûteux),
- bonne adaptation au pays,
- aspect variant selon les saisons.

Les haies composées

Vous pouvez associer plusieurs espèces et obtenir une haie composée. Les avantages sont nombreux :
- changement continuel de teintes (succession de fleurs, de feuillages...),
- grande souplesse de taille,
- bonne résistance aux maladies.



5 Exemples de haies composées

DUDUFSNDIS COMMUNICATION RCS Caen B 339 764 999 - Photo de couverture : Casimir BICHLER

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Arbustes et arbres fruitiers

Les arbustes

Dans cette page sont présentés des arbres et des arbustes qui peuvent être plantés séparément ou en haies simples (les espèces ne sont pas mélangées). Certains de ces arbustes peuvent cependant être utilisés dans des plantations de haies composées ainsi que le montrent les exemples de la page 6.

Végétaux	Hauteur en mètres	Exposition			Sol						Couleur				Feuilles		Fruits	Floraison		Adapté à la zone du littoral
		Pleine	Moyenne	Ombre	Acide	Argileux	Calcaire	Siliceux	Humide et frais	Sec	Panaché jaune	Pourpre	Glauque	Vert	Caduques	Persistantes		Printanière	Eté	
Argousier	4-6						■	■	■					■			■		Automne Hiver	+ +
Alisier torminal (variété de sorbier)	5 à 8					■	■	■	■	■				■	■				Automne Hiver	+
Bruyère			■		■			■	■	■				■		■				
Cornouiller mâle	4 à 7		■							■				■	■		■			
Cornouiller sanguin	4 à 5	■	■		■	■	■	■	■	■				■	■					
Cytise	5 à 8	■				■	■	■	■	■	■			■						+
Eglantier	3	■	■				■	■		■		■		■	■					
Fusain	4 à 7	■				■	■	■	■	■				■	■					+
Genêt à balais	1,50 à 3	■			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■					+
Genévrier	0,5 à 10	■			■	■	■	■	■	■				■		■				+
Groseillier épineux (groseille à maquereaux)	1 à 1,50		■			■	■	■	■	■				■	■		■			
Houx	6 à 10				■	■	■	■	■	■				■		■				
Noisetier	4 à 5	■				■	■	■	■	■				■	■		■	Février Mars		+
Prunellier	1 à 2	■	■		■	■	■	■	■	■				■	■		■			+
Saule Marsault	2 à 5	■				■			■					■	■					+ +
Sureau noir	5 à 10	■			■	■	■	■	■			■		■	■		■			+
Viorne flexible	2 à 3	■				■			■			■	■	■	■					
Viorne obier (boule de neige)	2 à 3					■	■		■					■	■					+ +
▲ **Arbustes**																				
Aubépine monogyne	6 à 8	■			■	■	■	■	■	■		■		■	■					+ +
Ajonc	2 à 3	■			■			■		■			■			■			Fin d'été	
Buis	6 à 7	■		■	■	■	■	■	■	■				■						
Charmille	selon la taille			■		■	■	■	■						■					
Troène	2	■	■	■	■	■	■	■	■	■				■		■				+ +
▲ **Plantes préférentielles pour haies**																				
Chèvrefeuille	—	■						■		■				■	■				■	
Clématite	—				■	■	■		■	■				■	■				■	
Lierre	—			■	■	■	■	■	■	■				■		■				
▲ **Plantes grimpantes**																				

Sols favorables Sols pouvant convenir. – Sur la nature des sols, voir p. 4 sous le tableau.

Attention, certaines espèces peuvent être atteintes localement de maladie (graphiose, feu bactérien...). Renseignez-vous auprès d'un spécialiste.

Les arbres fruitiers

Ce sont généralement de très beaux arbres. Les principales espèces caractéristiques des plaines et collines qui composent essentiellement le département du Calvados sont : les cerisiers, cognassiers, néfliers, noyers, poiriers, pommiers, pruniers. Certains arbres fruitiers tels que les pommiers et les poiriers peuvent être utilisés en éléments décoratifs si on les traite en espaliers le long d'un mur bien exposé. Pour la création d'un mini verger, cerisiers, pommiers et poiriers par exemple, permettent de profiter des fruits et d'embellir le jardin pendant la floraison. Préférez les espèces locales adaptées au terrain.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Arbres

Pour vous aider à choisir, le tableau ci-dessous vous indique les caractéristiques de chaque espèce

Arbres	Longévité (années)	Hauteur		Exposition			Sol						Couleur				Fleurs et/ou Fruits	Adaptés à la zone du littoral
		en mètres	Rapidité de croissance	Pleine lumière	Moyenne	Ombre	Acide	Argileux	Calcaire	Siliceux	Humide et frais	Sec	Panaché jaune	Pourpre	Glauque	Vert		
Aulne glutineux (ou vergne)	assez faible	20 à 25	+															+ +
Bouleau verruqueux		20 à 25																+
Bouleau pubescent	100	15 à 20																+
Charme	100	15 à 20	lente															
Châtaignier	Plusieurs siècles	20 à 30	+															+
Chêne rouvre	Plusieurs siècles	25	lente															
Chêne pédonculé	250	30																+
Erable champêtre	120	10 à 25	très lente															+
Erable sycomore		20 à 30	+															+ +
Frêne	100	20 à 30	+															+ +
Hêtre	150 à 200	30 à 35																+
Marronnier		20	+															+
Merisier	faible	15 à 20	+															+
Noyer commun	150 à 200	15 à 20																+
Orme champêtre	300 à 350	25 à 30																+ +
Peuplier grisard ou Peuplier blanc	faible	20 à 35	+															+ +
Platane	Plusieurs siècles	25 à 30	+															
Robinier (faux acacia)	grande	10 à 20	+															+
Tilleul petites feuilles	200	20 à 25	+															+
Tilleul grandes feuilles		25																
Tremble (peuplier tremble)	70 à 80	15 à 25	+															+ +
Saule blanc	100	15 à 20	+															+ +

Sols favorables Sols pouvant convenir.

L'orme est actuellement atteint par une maladie : la "graphiose"

Acides : sols ayant un Ph inférieur à 6.

Argileux : sols lourds.

Calcaires : sols contenant un pourcentage de calcaire donnant un Ph supérieur à 7.

Siliceux : sols d'origine primaire et sables.

Humides et frais : sols bien alimentés en eau par une nappe ou inondés en période d'arrêt de végétation.

Les sols limoneux légers peuvent recevoir toutes les plantes, ainsi que les sols ayant un Ph entre 6 et 7.

Attention, certaines espèces peuvent être atteintes localement de maladie (graphiose, feu bactérien...). Renseignez-vous auprès d'un spécialiste.

Charme Frêne Peuplier

4

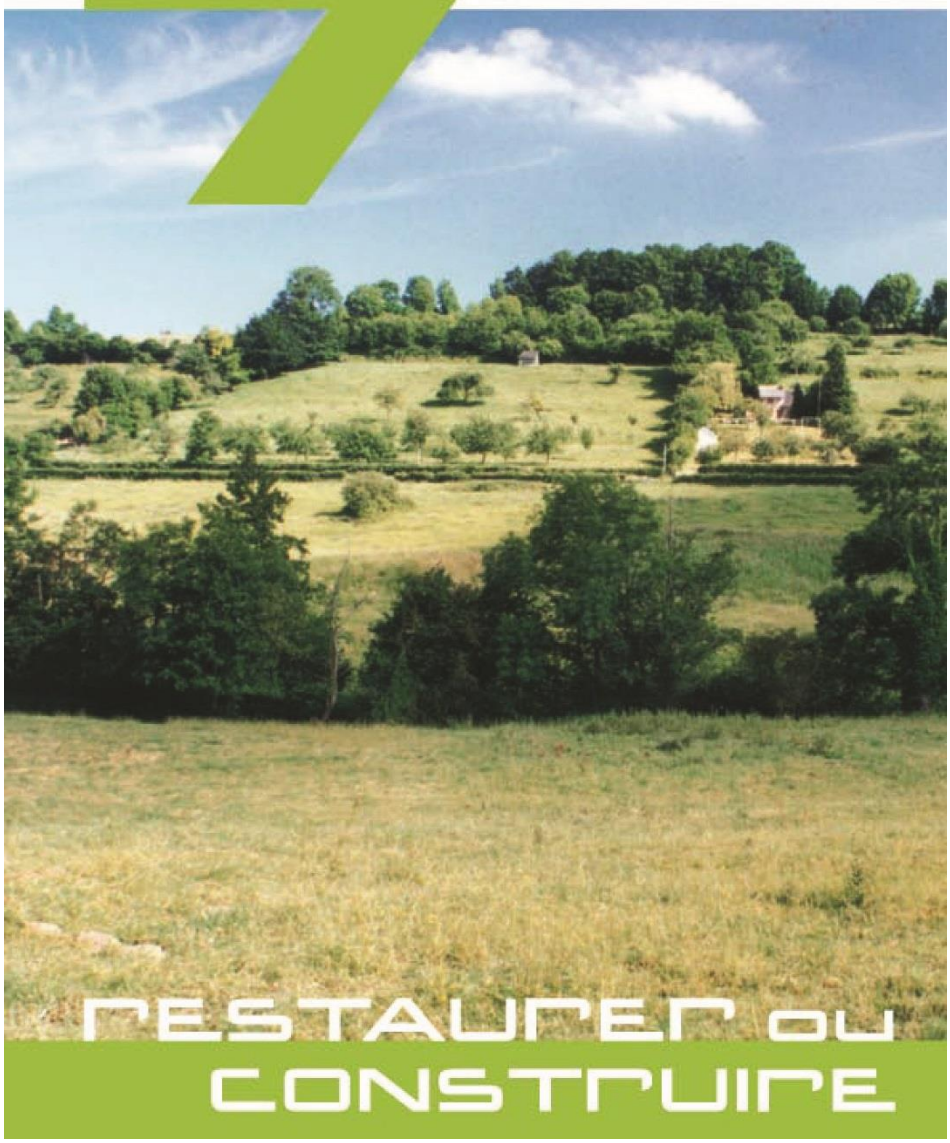
REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

CAUE

Conseil d'Architecture
d'Urbanisme et
de l'Environnement
du Calvados

paysage et architecture
restaurer une maison ancienne
construire du neuf inspiré de l'ancien
intérêt et diversité des idées neuves

Pays d'Auge



RESTAURER OU CONSTRUIRE

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Le pays d'Auge se rattache au bocage bien que localement, certains paysages du nord soient plus ouverts. Limité à l'ouest par la plaine de Caen et au nord par le littoral, ses limites est et sud sont moins nettes et s'ouvrent sur le Lieuvin, les pays d'Ouche et d'Argentan. Le bocage est formé de parcelles orientées parallèlement ou perpendiculairement aux pentes. Les constructions ont une implantation similaire et elle se mêlent à la structure végétale que forment les haies et les clos plantés de pommiers.

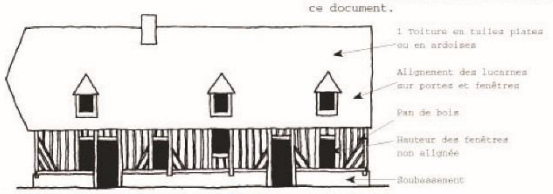
Paysages et architecture traditionnels

Une architecture qui tient compte du milieu

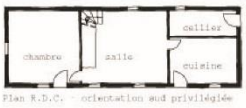
Sols argileux, pentus et peu stables, forte pluviométrie, telles sont résumées les caractéristiques physiques auxquelles l'architecture traditionnelle augeronne doit répondre : maisons aux structures légères (pan de bois) qui s'adaptent facilement aux contraintes du terrain, toits pentus en raison de pluies fréquentes, le tout dans un environnement de haies qui retiennent des sols mouvants et limitent l'effet du vent.
La rareté locale de matériaux tels que les calcaires de construction a poussé les augerons à rechercher d'autres matières premières qui font l'originalité de son architecture : torchis, bois, brique...

Trois catégories d'habitations :
Malgré cette diversité de matériaux, les maisons du pays d'Auge se regroupent en trois catégories :
- habitations des bourgs avec un rez-de-chaussée utilisé en commerce ou en atelier,
- habitations à étage à ordonnancement classique dont l'origine remonte aux fermes manoirs,
- maisons rurales, basses, souvent présentées comme les maisons des journaliers.

Par leurs dimensions, leur structure (R.D.C. avec un comble aménagé) et leur volumétrie simple, ce sont ces dernières qui ressemblent le plus aux maisons individuelles de nos jours; c'est cette forme typique de maison du pays d'Auge qui est présentée dans ce document.



» Exemple des maisons rurales basses (maison des journaliers)



Plan R.D.C. - orientation sud privilégiée

» Volumétrie et espace intérieur
Pièces en enfilade ayant souvent leur accès propre de l'extérieur
Espace intérieur centré sur la salle commune et la cheminée centrale
Bas sous plafond

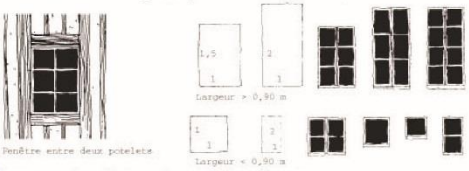
Les maisons rurales basses augeronnes se conforment pratiquement toutes à des caractéristiques de volumes identiques :
- plans rectangulaires, habitations allongées et très étroites (4,50 à 5,50 m de largeur) et ne dépassant jamais un étage.
- volume du toit toujours très important par rapport au reste de la construction, permettant souvent la création de lucarnes plus hautes que larges.

La maison du pays d'Auge se caractérise par une importante charpente couverte à l'origine par un toit de chaume. Elle possède des fondations peu profondes et un soubassement de 0,70 à 0,90 m en silex, calcaire ou grès. Parfois, la brique s'y ajoute jusqu'au premier étage. Pour protéger les colombages exposés aux intempéries, les bois ou même les murs entiers sont recouverts d'essentes de bois, d'ardoises ou de tuileaux de terre cuite suivant les localités. Elles sont taillées en dents de scie ou en écailles de poisson et combinées en motifs (rosaces, trèfles, losanges). En général, ni le torchis, ni les potelets ne sont crépis.

Murs et ouvertures

Les espaces creux entre les pans de bois sont remplis de différentes manières :
- le matériau de remplissage le plus répandu entre les colombages est le torchis (un mélange de terre et de paille),
- l'autre matériau traditionnel est le tuileau monté au mortier de chaux grasse, en épi ou en arête de poisson.

Les ouvertures, peu nombreuses à l'origine, sont disposées de façon irrégulière selon les critères d'exposition et d'éclairage, et non de symétrie. Elle sont aisément pratiquées dans le pan de bois : il suffit de supprimer un, deux... potelets, selon la largeur désirée.



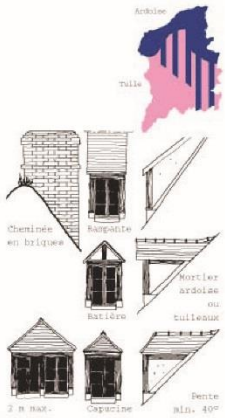
» Les proportions des ouvertures et des vitrages

Lucarnes, cheminées et couvertures

Le chaume a presque disparu. Aujourd'hui la tuile prédomine dans le sud, provenant des centres potiers du pays d'Auge. C'est une tuile plate dont la forme la plus ancienne est la tuile «écaille». Dans le nord, au contraire, c'est l'ardoise qui est la plus utilisée.

Les lucarnes sont plus hautes que larges, ou carrées. Elles sont généralement à trois pans (à la capucine) et leurs jouées sont tapissées de tuileaux pour les protéger des intempéries.

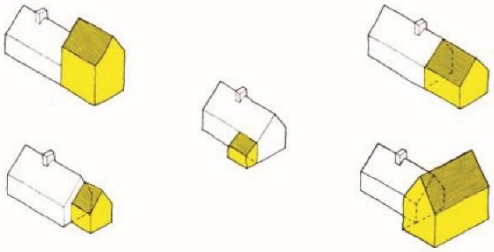
Les cheminées sont constituées de briques, souvent mélangées à la pierre de marne d'extraction locale.



» Lucarnes et cheminées

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

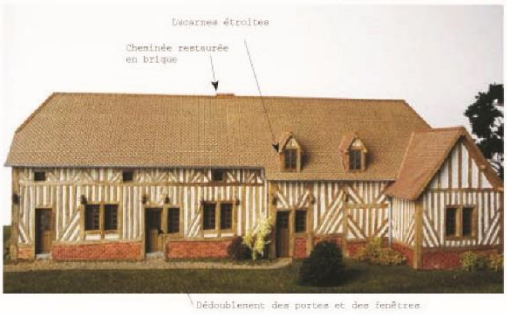
restaurer une maison ancienne



agrandir votre maison

Alors que les manoirs et les maisons à étage et à ordonnancement classique peuvent être aménagés ou agrandis en respectant des règles simples (notamment pour la volumétrie et les ouvertures d'origine), les maisons de journaliers sont très difficiles à aménager. En effet, compte tenu de leur étroitesse (souvent 4,50 m), il est plus pratique de les agrandir. Il faut cependant éviter de doubler la largeur de façade du plus grand côté, car alors la construction perd tout son caractère pour un gain d'habitabilité très restreint.
Les exemples que nous proposons permettent de préserver le caractère original de la maison en offrant des possibilités d'usage plus étendues pour un coût à peine plus élevé. L'unité des matériaux de toiture est indispensable, sauf pour une extension sous forme de véranda.

» Exemples d'agrandissement



créer des ouvertures

Pour la restauration, il faut conserver les proportions des ouvertures anciennes. Pour assurer le bon éclairement et un ensoleillement suffisant, il vaut mieux accoler deux portes fenêtres de un mètre de large plutôt qu'une seule fenêtre de deux mètres. Souvenez-vous qu'il est préférable et moins coûteux de faire fabriquer des menuiseries sur mesure que de réaliser des travaux de maçonnerie pour y insérer des menuiseries standard.

ajouter des lucarnes

Il est souhaitable de s'inspirer des lucarnes classiques existantes, repérables sur le toit même de la construction ou au voisinage immédiat. Evitez les lucarnes dont la largeur ne serait pas dans les dimensions classiques. Il vaut mieux plusieurs petites lucarnes ou «vélux» que des lucarnes qui modifieraient le volume de la toiture.

conseils

En matière de restauration

Pour obtenir un résultat de qualité, nous vous conseillons de suivre trois règles essentielles :
- unité de volumes (même pente, mêmes proportions dans les ouvertures),
- unité de matériaux
- unité de couleurs avec l'ancien mais ne pas hésiter à employer des teintes colorées pour les pans de bois.

Avant d'engager des travaux, il est essentiel de vérifier la solidité de la structure du bâtiment, en particulier dans le cas de la maison à pans de bois où l'humidité et les attaques d'insecte peuvent avoir produit des effets désastreux. Evitez de modifier la structure en supprimant des poteaux ou des éléments de charpente. En règle générale, les matériaux à utiliser doivent être identiques à l'existant. Choisissez les enduits de tonalité ocre et n'hésitez pas à restaurer vos souches de cheminée avec de la brique.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Les architectes ont réussi à créer une architecture de maisons individuelles de grande qualité.
La diversité des réalisations, l'originalité et la qualité de conception des façades comme des intérieurs montrent que ces maisons dites modernes n'ont rien à envier à leurs aînées. Et il est intéressant de noter que ces maisons, pour des prestations identiques (matériaux, surfaces, fiabilité technique) sont très compétitives sur le marché.
Voici quelques exemples de maisons neuves de qualité ou d'intervention sur du bâti ancien pour des extensions.
Souvenez-vous que la qualité de conception et de réalisation peut aller de pair avec des coûts parfaitement maîtrisés. Pour faire réaliser votre maison par un architecte, consultez la liste des architectes au Conseil régional de l'Ordre des architectes.

» Architecte : François Lerault
Photo : CAUE 14

» Architecte : Antoine Berge
Photo : CAUE 14

» Architecte : Yannick Pédel et Marie-Hélène Lamourec
Photo : Michel Ogier

Construire du neuf inspiré de l'ancien

Les constructions anciennes étaient bâties selon des principes simples et rigoureux, issus du bon sens, qu'il est bon d'appliquer même lorsque l'on crée un bâtiment neuf. D'ailleurs beaucoup de règlements de plans d'occupation des sols ou de lotissements ainsi que les avis des architectes des Bâtiments de France s'en inspirent.

Implantations

Pour bénéficier au maximum d'une parcelle de terrain, localiser votre construction à proximité de la voirie ou d'une limite séparative, quand vous ne pouvez pas l'accoler, directement ou par son annexe, à un bâtiment ou en limite mitoyenne.
Veillez à bien orienter les pièces habitables de la maison en les ouvrant vers le sud, vers l'est pour la lumière du matin, vers l'ouest pour la lumière du soir.
Rappelez-vous qu'il est agréable de pouvoir sortir de sa maison sans avoir à descendre des marches ou des talus. Le niveau du rez-de-chaussée ne devrait pas être à plus de 60 centimètres du sol naturel.
Pour les terrains en pente, veillez à ce que votre permis de contruire fasse apparaître clairement les points de niveaux et les aménagements extérieurs (mouvements des terres, murs de soutènement, terrasses, descente de garage). Cela vous permettra d'obtenir plus facilement votre permis de construire et vous connaîtrez ainsi les coûts réels des travaux occasionnés par la construction et l'aménagement de ses abords.

» Savoir bien utiliser un terrain pentu
Accès direct du séjour dans le jardin et du garage à la rue

Caractéristiques

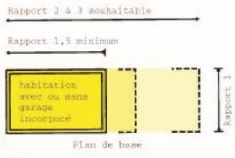
• Compte-tenu de l'étroitesse des habitations, l'organisation des plans est délicate. Pour les maisons basses, le relèvement des murs goutteraux (mur du long pan de la construction, les autres étant les pignons) permet une bien meilleure utilisation du comble et un gain de surface appréciable.
• Les maisons de style ancien sont simples et ont des proportions particulièrement étudiées. Ainsi pour le pays d'Auge, la largeur des constructions est souvent imposée à sept mètres dans les règlements. Le croquis «proportions des maisons» présente les rapports souhaitables entre la largeur et la longueur d'une maison.
• Les modes d'extension obéissent aux mêmes règles que dans l'habitat traditionnel. Attention : les vérandas sont généralement considérées comme des extensions ou des annexes. Elles relèvent d'une procédure d'autorisation de construire.
• Les matériaux de façade peuvent être strictement identiques à l'ancien (torchis, brique, pierre). Les enduits, moins coûteux et tout aussi valables techniquement, constituent aussi une bonne solution. Il faut alors choisir des tons équivalents aux teintes des matériaux traditionnels.
Si vos finances vous le permettent, sachez que l'emploi de la brique, du bois, de l'ardoise et de la tuile (pour les essentages) est recommandé en complément ou en remplacement des enduits employés d'habitude pour les constructions neuves.

» Dans la maison basse, le relèvement des murs goutteraux (dératèlement) permet une meilleure utilisation du volume des combles

» Exemple de la maison
R + 1 + combles

Détails

Ne compliquez pas les volumes inutilement.
Le soins apporté à la réalisation de détails significatifs permet de personnaliser une habitation de façon plus intéressante.
• Fenêtres et portes ne doivent pas obligatoirement être toutes à la même hauteur. On voit de nombreux exemples de fenêtres décalées dans l'architecture traditionnelle.
• Evitez l'effet d'alignement provoqué par la juxtaposition de plus de deux baies ou portes-fenêtres identiques.
• Les couleurs des fermetures, menuiseries et portillons de clôture choisies en harmonie avec l'enduit et le matériau de couverture apporteront un cachet supplémentaire à la construction. Traditionnellement des couleurs vives étaient utilisées. Attention : les teintes du commerce ne sont pas toutes identiques et vous risquez des effets désastreux si vos portes, fenêtres, portes de garage ne sont pas en harmonie.
• Evitez les «ailes de geai». Si, en cas de copie de bâtiment ancien, vous souhaitiez vraiment cette forme de croupe normande, sachez qu'il n'en faut pas plus d'une par bâtiment.



» Proportions des maisons

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

démarches

pour l'obtention d'une autorisation de construire

Renseignements et dépôt du permis de construire : à votre mairie

Adresses utiles :

D.D.E.
10, bd Général Vanier, 14035 Caen Cedex 1 - Tél. 02 31 43 15 00
E.mail : dde-calvados@equipement.gouv.fr
Internet : www.calvados.equipement.gouv.fr
ou dans les subdivisions territoriales.

S.D.A.P.
Architectes des Bâtiments de France,
13 bis, rue Saint-Ouen, 14036 Caen 1 - Tél. 02 31 15 61 00
E.mail : sdap-calvados@culture.gouv.fr
Internet : www.sdap-calvados.culture.gouv.fr
(lorsque votre terrain est dans un site ou aux abords d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques).

C.A.U.E. du Calvados
28, rue Jean Eudes, 14000 Caen
Tél. 02 31 15 59 60 - Fax 02 31 15 59 65
E.mail : caue14@wanadoo.fr
Internet : www.caue14.fr
(conseils gratuits dans des permanences situées dans trente mairies du département ou à domicile).

Conseil régional de l'Ordre des architectes
36, rue Arcisse de Caumont, 14000 Caen - Tél. 02 31 85 37 29
E.mail : croa.basse-normandie@wanadoo.fr
Internet : www.architectes.org
(pour avoir la liste des architectes inscrits au tableau de l'Ordre).

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

CONCEVOIR UNE VERANDA rapportée

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Qu'est-ce qu'une véranda ?

Cette plaquette propose une démarche pour guider le maître d'ouvrage vers une conception adaptée et personnalisée de sa véranda.

Le mot "vérandha", issu du portugais, désignait à l'origine une galerie couverte, à structure légère, construite autour de la maison pour la protéger du soleil et de la pluie. Aujourd'hui, le mot désigne une construction largement vitrée en prolongation de l'habitation.

La véranda est un lieu privilégié de contact avec la nature, le jardin, un lieu de transition entre l'intérieur et l'extérieur.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Intégration et mise en œuvre, quels sont les critères ?

Implantation, composition et proportions

L'implantation de la véranda dépend de son usage, de l'organisation interne de l'habitation, de sa morphologie et de celle du terrain. Prolongement plutôt que verrue, la véranda doit apparaître comme un élément d'amélioration de la maison, parfaitement intégré et respectueux de l'existant.

1

2

3

4

1. Les vérandas sont implantées en façade ou sur le pignon et ne devront pas supprimer les espaces spécifiques ayant un contact avec le jardin (terrasse...).

Leurs volumes doivent être proportionnés au volume de l'existant : privilégier un rapport de 1/3, 1/2 ou 2/3 et favoriser les alignements avec les éléments existants (fenêtres, lucarnes...).

2. Les pentes de toit doivent s'accorder au mieux avec celles de l'existant : privilégier les pentes identiques et les doubles pentes.

3. Une cohérence entre le rythme et la taille des ouvertures existantes et ceux des montants de la véranda est à trouver.

4. La véranda doit être composée de travées régulières qui intègrent les ouvrants et les ventilations.

La continuité entre les montants et les chevrons permet d'unifier l'ensemble.

L'effet de verticalité des proportions peut être renforcé en limitant la hauteur du soubassement.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

Matériaux et teintes

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.

Les vérandas : structures complexes

Une véranda constitue un ouvrage à part entière dont la conception et la réalisation sont affaire de professionnels qui doivent apporter des solutions adaptées à l'existant.

La structure est composée des matériaux suivants :

- l'aluminium (peu d'entretien, finesse des menuiseries, palette de couleurs vaste, résistance à la corrosion mais forte conductivité thermique à compenser par dispositif de rupture de joints),
- le bois (structure plus épaisse, excellent isolant thermique qui limite les ponts thermiques et la condensation, entretien régulier),
- le PVC (section importante, bonne isolation, sans entretien mais moins adapté à ces ouvrages).

Eléments de remplissage :

- les produits verriers assurent une parfaite transparence,
- les matériaux de synthèse (polycarbonates, polymétacrylates...) légers et résistants sont adaptés aux toitures mais n'ont pas la transparence du verre.

Soyez attentifs aux risques suivants :

L'absence/l'insuffisance de fondations :

- tassements du dallage, fissurations du carrelage,
- fissurations des allèges maçonnées, déformation des menuiseries,
- décrochement de la véranda par rapport au pavillon.

L'absence de joints d'étanchéité intégrés aux structures en aluminium :

- perte de chaleur par conduction,
- condensation.

Le défaut de mise en œuvre ou l'irrégularité d'entretien des structures en bois :

- déformation des poteaux / poutres, étanchéité,
- pourrissement en pied du poteau en cas d'appui direct avec le sol.

Le mauvais traitement des liaisons entre les éléments de remplissage :

- glissement et déformation des plaques,
- embuage, condensation.

Les problèmes de liaison entre la véranda et l'existant peuvent provoquer des infiltrations.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

La Véranda est un espace supplémentaire aux usages différents

La construction d'une véranda doit répondre à un besoin précis et identifié.

Elle peut ainsi avoir différents usages :

1. une pièce en plus afin de compenser un manque de surface,
2. l'extension d'un espace pour ouvrir sa maison sur l'extérieur ou optimiser la luminosité intérieure,
3. un élément de liaison entre deux bâtiments,
4. un sas d'entrée pour protéger une ouverture exposée.

1

2

3

4

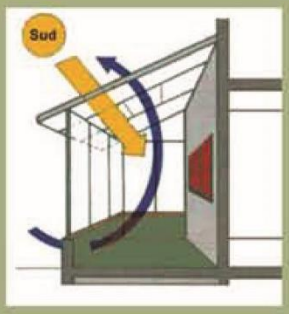
Avant toutes démarches, il est indispensable de se renseigner à la mairie pour s'informer sur les règlements d'urbanisme locaux à respecter.
La construction d'une véranda est toujours soumise à autorisation.

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11

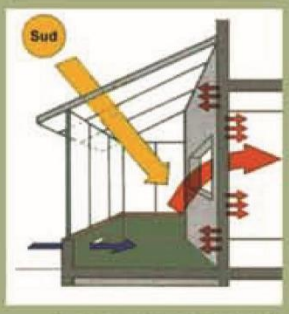
Comment ouvrir sa maison au soleil ?

Un capteur d'énergie solaire

La véranda se comporte comme un véritable capteur d'énergie solaire dont l'utilisation judicieuse peut induire une amélioration du confort thermique de l'habitation.



1 – Fonctionnement en hiver (jour) et en été (nuit)



2 – Fonctionnement en été (jour) et en hiver (nuit)

Le sud est l'orientation à privilégier afin de capter un maximum d'énergie solaire.

Son fonctionnement est simple :

- Pendant la journée, une partie du chauffage de l'habitation s'effectue grâce à la circulation de l'air préchauffé par effet de serre, dans la véranda.
- En soirée, la chaleur emmagasinée au cours de la journée dans les murs est restituée au cœur de la maison.

(cf. schéma 1)

- Lors des journées d'été, la véranda devient à l'inverse un amplificateur de chaleur qu'il convient de réguler en limitant toute convection d'air chaud.

(cf. schéma 2)

Ce qu'il faut savoir :

- La maîtrise de la circulation de l'air, par ventilation naturelle ou mécanique, entre la véranda et l'extérieur, et entre la véranda et l'intérieur de l'habitation est essentielle.
- Supprimer les fenêtres et les portes situées entre la véranda et l'habitation est une erreur, car elles assurent la protection de la maison contre les variations de températures de la véranda.
- Lorsque l'on souhaite amplifier l'absorption de la chaleur, les murs et la dalle doivent être de couleurs sombres.
- La construction d'une véranda peut être l'occasion d'intégrer un système de chauffe-eau solaire avec capteurs situés en toiture.

Pour en savoir plus :

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine du Calvados
13 bis, rue Saint-Ouen,
BP 533
14036 CAEN Cedex
Tel : 02 31 15 61 00
Fax : 02 31 15 61 10
E.mail : sdap-calvados@culture.gouv.fr
Site : www.sdap-calvados.culture.gouv.fr

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Calvados
28, rue Jean-Eudes
14000 CAEN
Tel : 02 31 15 59 60
Fax : 02 31 15 59 65
E.mail : caue14@wanadoo.fr
Site : www.caue14.fr

REÇU EN PREFECTURE
le 20/12/2024
Application agréée E-legalite.com
21_RP-014-241400878-20241212-DEL_2024_11