



## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### REGLEMENT ECRIT

## **Modification simplifiée n° 1**

**Délibération du Conseil Communautaire en date du 7 octobre 2021**

## Zone AUD

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

---

#### Caractéristiques

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

#### Objectifs

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

### Décomposition et sous-zones

---

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

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

Extrait du rapport de présentation

### Caractéristiques particulières à prendre en compte

---

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

### Occupation du sol

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

---

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

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

#### Dispositions relatives aux secteurs non aedificandi

---

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

#### Phasage des ouvertures à l'urbanisation des zones AUD

---

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

### Protection du patrimoine naturel et bâti

#### 1. Dispositions relatives aux espaces boisés classés

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

Pour ces éléments :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le 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 desservent » Extrait du rapport de présentation

Pour ces éléments :

- Sont seulement autorisées les annexes des constructions existantes, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLUI ne peuvent pas être transformées en nouveaux logements ;
- Les annexes respecteront les prescriptions édictées dans le règlement écrit ;
- L'emprise au sol des annexes des constructions d'habitations est limitée à 30 m<sup>2</sup> par unité foncière. Cette limite est portée à 110 m<sup>2</sup> par unité foncière dans le cadre d'abris pour animaux.

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

##### Les sites paysagers protégés de type verger

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

Pour ces éléments :

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

### Les sites paysagers protégés de type site géologique

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

Pour ces éléments :

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

### Les sites paysagers protégés de type petite vallée remarquable

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

Pour ces éléments :

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

### Les haies et alignement d'arbres protégés

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

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

Pour ces éléments :

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

### Les arbres remarquables protégés

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

Pour ces éléments :

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

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

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

Pour ces éléments :

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

### Les ruisseaux protégés

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

Pour cet élément :

- Ces ruisseaux doivent être maintenus dans leur fonctionnement actuel,

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

### Les cônes de vue protégés

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

Pour ces éléments :

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

### Volet relatif aux risques

#### RAPPELS

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

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

#### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

### 1. Dispositions relatives au risque d'inondation

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

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

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

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

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

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

Pour les communes non concernées par un PPRi

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

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

### Dispositions spécifiques au risque d'inondation par remontée de nappes

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

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

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

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

### Dispositions spécifiques au risque d'inondation par submersion marine

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

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

Les constructions suivantes sont interdites :

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

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

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

Seuls les affouillements et exhaussements de sols suivants sont autorisés :

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



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

---

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

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

### 3. Retrait et gonflement des argiles

---

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

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

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

### 4. Glissement de terrains

---

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

Sur les secteurs prédisposés à des mouvements de terrain :

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

### 5. Chutes de blocs

---

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

#### Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

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

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

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

#### Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

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

#### • Emprise au sol

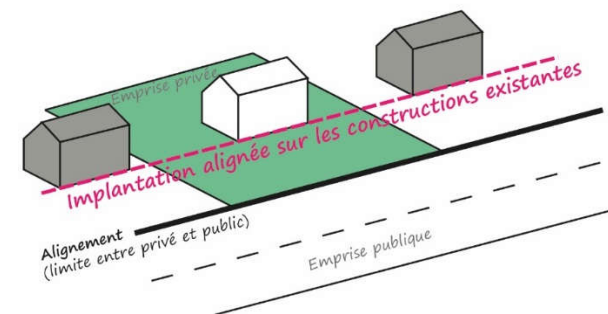
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder **30 % de l'unité foncière**. Dans le cas d'unité foncière ne respectant cette disposition à la date d'approbation du PLUI, une extension mesurée du bâti est autorisée à condition de ne pas compromettre l'équilibre général entre espaces bâtis/imperméabilisés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

#### • Implantation par rapport aux emprises publiques

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

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

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



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

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

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande :

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

#### • Implantation par rapport aux limites séparatives

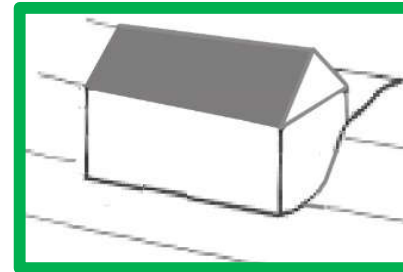
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra présenter des retraits suffisants pour garantir le maintien et le bon développement des haies arborées en limite de parcelle et pour éviter les vis-à-vis directs avec les constructions voisines.

#### • Implantation sur le terrain

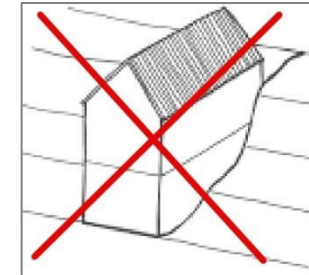
L'implantation des constructions devra être cohérente avec l'implantation du bâti environnant et d'architecture traditionnelle. Les constructions sur une même parcelle peuvent être contigües ou séparées.

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).

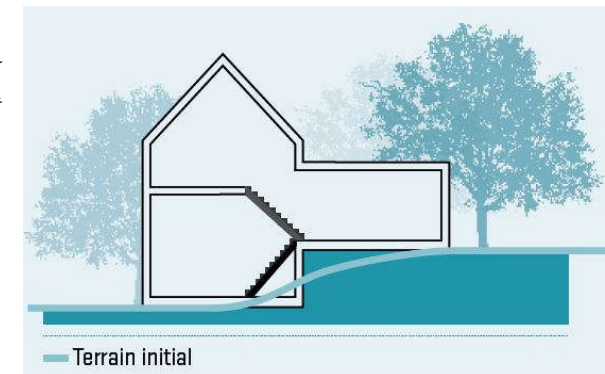


*Implantation à privilégier*



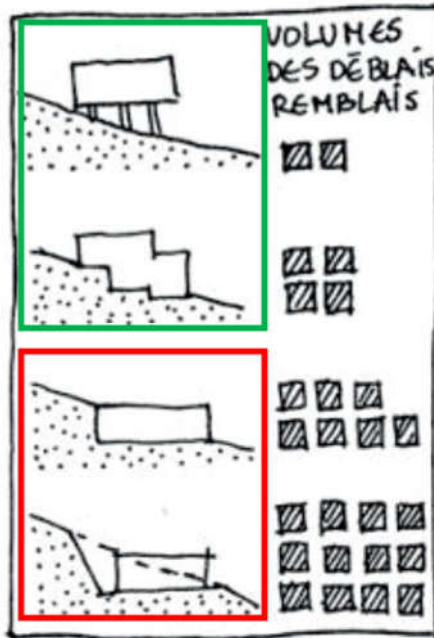
*Implantation proscrite*

*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.

Exemples d'insertion du bâti dans la pente à privilégier



Exemples d'insertion du bâti dans la pente à éviter

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

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

- **Hauteur des constructions**

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

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



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

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

#### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### Esthétique générale :

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

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

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

##### 1- Pour les constructions nouvelles d'habitations principales

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

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

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

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

##### *Volumétrie architecturale/formes :*

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

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

##### *Matériaux / teintes :*

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

Les façades seront :

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

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

#### Colombages et boiseries

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

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

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

#### L'entre-colombage

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

#### Soubassement :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les formes générales seront simples.

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

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

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

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

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

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

Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans les cas suivants :

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

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

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

#### *Matériaux / teintes :*

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

#### Teintes principales des façades

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

010 Beige Ocre	252 Beige pâle	207 Beige Clair
034 Brun cendre	144 Brun chaud	012 Brun

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

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

#### Colombages et boiseries

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

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



### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

#### L'entre-colombage

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

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

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

### **2- Pour les extensions :**

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

Les extensions doivent :

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

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

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

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

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

### **3- Pour les annexes :**

Les annexes doivent :

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

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

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

#### **Abris de jardins**

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

En deçà de 12m<sup>2</sup>, l'aspect des abris de jardins n'est pas règlementé. Au-delà de 12 m<sup>2</sup>, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

#### **4- Pour les vérandas :**

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

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

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

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

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

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

#### **Matériaux / teintes :**

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

#### Teintes principales des façades

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

010 Beige Ocre	252 Beige pâle	207 Beige Clair
034 Brun cendre	144 Brun chaud	012 Brun

Les couleurs rouge brique sont autorisées en teintes secondaires.

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

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

#### Colombages et boiseries

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

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

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

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

#### L'entre-colombage

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

#### Soubassement :

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

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

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

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

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

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

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

#### **6- Pour les équipements techniques relatifs aux nouvelles technologies:**

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

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

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

#### **7- Pour les clôtures :**

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

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

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

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

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

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

Des dérogations sont possibles dans les cas suivants :

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

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

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

#### • Coefficient de perméabilité

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

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

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



#### Dispositions particulières

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

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

- **Espace libre et plantations**

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

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

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

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

### Le stationnement

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

Pour les constructions destinées **à de l'habitation individuelle ou collective**, il est imposé, sauf impossibilité technique, **une place de stationnement minimum par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un maximum de 4 stationnements imposés par logement**.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail, aux activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'industrie, au bureau, au centre de cogères et d'exposition, il est imposé, sauf impossibilité technique, **une place de stationnement minimum par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher**. Ces espaces

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

### Caractéristiques du stationnement des vélos

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

### Dispositions particulières

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

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

#### Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

#### Desserte par les réseaux

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

#### Eau potable

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

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

#### Assainissement

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

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

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

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

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

#### Eaux pluviales

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

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

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

#### **Autres réseaux**

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