

COMMUNE DE CURCY-sur-ORNE
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal

LE MAIRE

en date du : **24 juillet 2006**

2a - Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Orientations générales



42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T : 02 31 35 49 60
F : 02 31 35 49 61
florent.schneider@wanadoo.fr

Orientations générales d'urbanisme et d'aménagement

Un développement résidentiel mesuré et adapté au paysage de la commune.

Le développement de l'urbanisation sera principalement localisé en extension des deux agglomérations existantes : "L'église" et "Le Bourg".

L'ÉGLISE : Le projet prévoit l'urbanisation autour des équipements publics, de ce petit village qui compte aujourd'hui peu de constructions.

Afin que soit réalisée la viabilisation qui permettra des extensions harmonieuses autour de ce centre ancien, l'urbanisation se fera par secteur, et non par détachement successif de lots à bâtir :

- Un premier secteur permettra la construction de pavillons au sud de la mairie ; il sera desservi par le nord, et les bas-côtés de la route départementale seront aménagés pour améliorer la sécurité. Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans le coteau ; Une nouvelle rue, dans le prolongement de celle qui borde le terrain de sport sera amorcée ; elle pourra se prolonger à mi-coteau
- Un second secteur sera aménageable en seconde phase au nord-ouest du village.

➤ *Voir les Orientations Particulières d'Aménagement*

LE BOURG : Son extension est envisagée au sud. Elle est possible du fait de la disparition à court terme du siège agricole situé le long du chemin rural, mais reste conditionnée à la réalisation d'un réseau d'assainissement collectif.

Le projet réserve l'emplacement nécessaire (et l'accès) à la création d'une station d'épuration. Il prévoit l'aménagement du chemin rural qui permettra dans la desserte de nouvelles constructions ; celui-ci sera financé par une PVR, lorsque le réseau collectif sera en programmé.

Quelques extensions résidentielles à court terme en cohérence avec la desserte par les réseaux et les enjeux liés à la sécurité automobile. Ainsi, aucun accès direct de parcelles ne sera possible en bordure de la RD234, dans la section qui descend sur le village ; un accès commun permettra la desserte de la parcelle triangulaire située entre cette route et celle qui mène à l'église.

➤ *Voir les Orientations Particulières d'Aménagement*

La vocation agricole de l'essentiel du territoire est affirmée

Aucun développement résidentiel n'est envisagé à proximité des exploitations agricoles pérennes.

De même, le projet préserve l'intégrité de l'espace agricole et limite son mitage par l'urbanisation.

L'espace naturel et les paysages sont protégés du développement de l'urbanisation

Les points de vue et sites remarquables sont protégés :

- autour de l'église,
- autour de la Chapelle,
- depuis les points hauts,
- dans les vallons.

Les espaces boisés d'intérêt paysager ou écologique aussi:

- Forêt de Cropton,
- Plantation qui stabilise les coteaux pentus.

Les quelques grandes haies qui structurent le paysage sont inscrites en éléments paysagers remarquables afin de préserver le caractère du paysage. Cette disposition permet néanmoins des évolutions ponctuelles du maillage.

Le réseau de chemins est protégé et complété.

Une liaison pédestre est prévue entre les équipements publics et le Bourg pour faciliter les échanges.

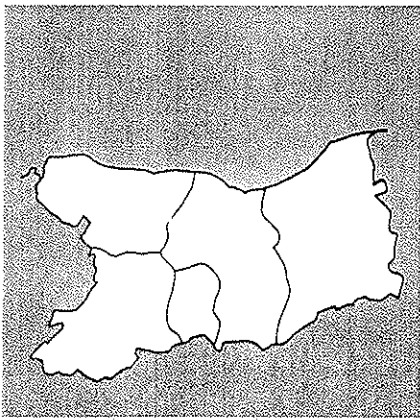
Le réinvestissement de l'espace rural (sans vocation agricole) est possible dès lors qu'il contribue à la mise en valeur (touristique ou économique) du patrimoine bâti et paysager.

Lorsque les réseaux, la nature des sols, la sécurité routière, l'absence de proximité agricole et la protection des paysages le permet, des extensions résidentielles sont permises. Le diagnostic mené sur l'ensemble de la commune a conduit à retenir les secteurs suivants pour des extensions modestes, résidentielles ou économiques (compatibles avec l'habitat) :

- À Cropton, au nord du château, sous réserve que les constructions par leur architecture et leur environnement s'insèrent harmonieusement dans le site
- En limite communale en continuité des constructions présentes sur La Caine
- À la Maladrerie,
- À Courteil au nord du hameau à partir du chemin existant.
- À la Maitairie, sans atteinte au site de la Chapelle.

Le règlement favorisera le réinvestissement de l'existant pour cela, l'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes seront autorisées.

Dans cette commune rurale faiblement urbanisée, aucune extension de l'urbanisation ne sera autorisée dans les secteurs où existent des risques d'inondations, en bordure des voies où la circulation s'écoule à grande vitesse (RD36/ RD234)



Restaurer ou construire en Suisse normande

2

Paysage et architecture en Suisse normande

4

Restaurer une maison ancienne

5

Construire du neuf inspiré de l'ancien



6

Intérêt et diversité des idées neuves

C.A.U.E.

CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT

Paysages et architecture de la Suisse normande

Située entre le Bocage normand à l'ouest, la plaine de Caen au nord et à l'est, et le département de l'Orne au sud, cette petite région s'apparente au Bocage. Elle suit la vallée accidentée de l'Orne dont les méandres ont créé un relief varié souvent escarpé. Elle présente un grand intérêt pittoresque et touristique. Le sous-sol est constitué de grès et de schiste.

Une architecture qui tient compte du milieu

L'habitat, comme dans le Bocage, est en général dispersé. Cependant, dans le fond des vallées (vallée de l'Orne en particulier), se sont formés de gros villages où les maisons sont alignées de part et d'autre de la route.

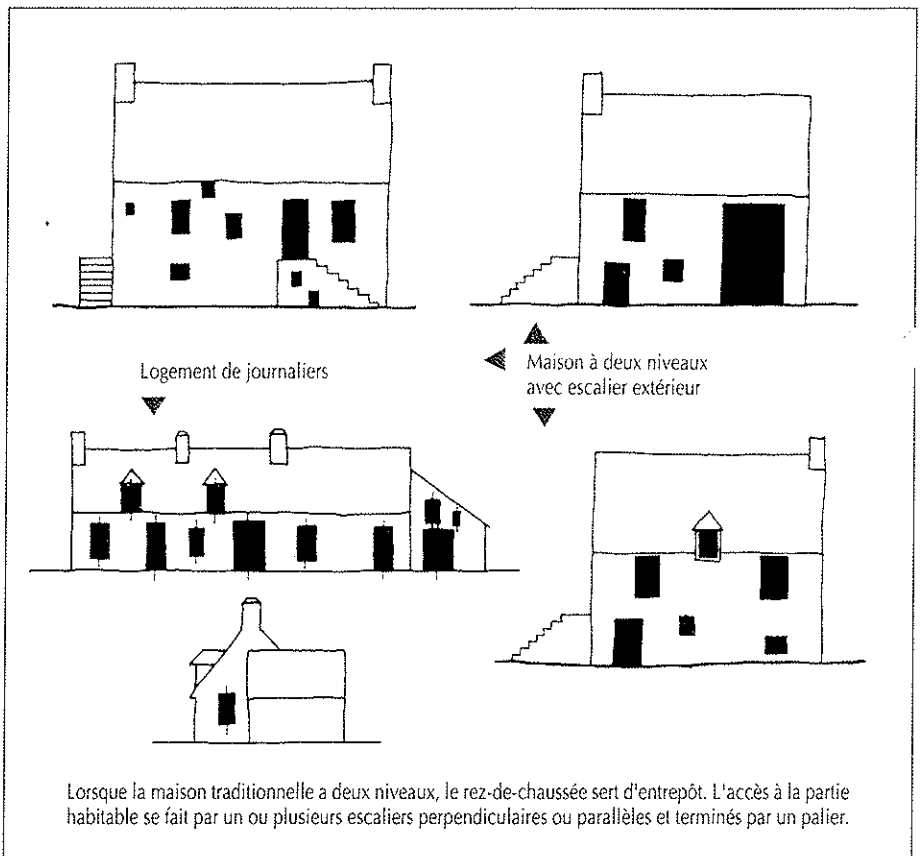
Les maisons elles-mêmes sont assez semblables à celles du Bocage. Ce sont des variantes de la maison en pierre que l'on peut voir dans le massif armoricain. L'organisation intérieure et extérieure est entièrement déterminée par le souci de se protéger des intempéries : peu ou pas d'ouvertures au nord, ouvertures plus nombreuses au sud, organisation des pièces à vivre autour de la cheminée qui apporte la chaleur, foin dans les combles donnant aussi une bonne isolation. Ces maisons sont de type différent selon les usages (voir croquis). Elles peuvent avoir un ou deux étages avec en plus les combles.

Les constructions qui s'apparentent le plus aux constructions actuelles, par leurs dimensions, leur nombre de niveaux (rez-de-chaussée, et comble) et leur volumétrie sont les maisons des journaliers, le logis de l'ouvrier agricole ou la petite ferme. C'est donc cette forme de maison de la Suisse normande qui pourra servir de référence à ceux qui voudraient construire dans le style ancien.

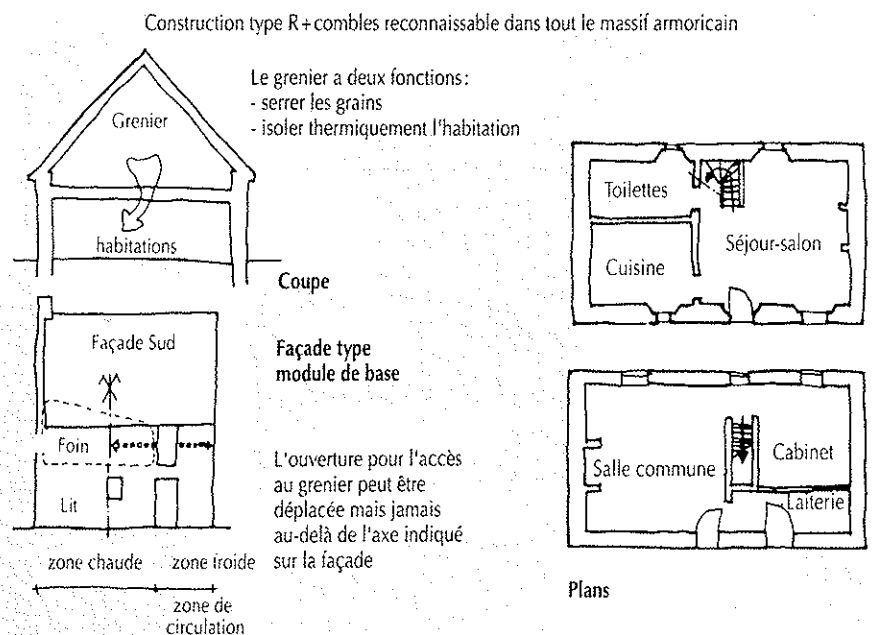
Il est intéressant d'observer sur les croquis ci-contre la diversité et la variété de composition des façades.

Le croquis ci-contre (2) permet de comprendre à quel point le dessin de ces façades n'était pas l'effet du hasard, mais au contraire le résultat de la réflexion et du bon sens.

Les caractéristiques traditionnelles



1 Volumétrie et composition des façades



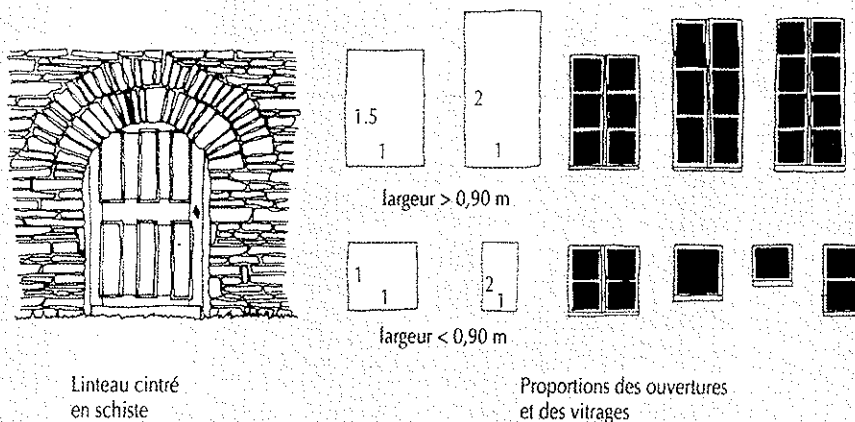
2

Les murs et les ouvertures

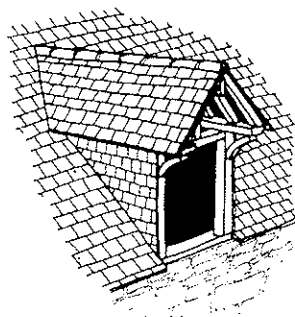
Le pignon le plus exposé aux pluies peut être entièrement essenté d'ardoise. Les murs des maisons sont en schiste. La Suisse normande se caractérise par l'emploi d'un schiste d'une variété particulière dite "ardoise du Pont de la Mousse", extraite dans la région de Thury-Harcourt. On y trouve des bancs de schiste bleu gris veiné de rose, plus dur que le schiste ordinaire. Dans les maisons construites avec ce matériau, on n'observe pas, en général, de chaînage en pierre de taille. Dans le sud de cette zone, on retrouve les moellons de couleur foncée utilisés dans le Bocage.

Les façades sud comportent de nombreuses ouvertures, alors que les façades nord, sont percées de petites ouvertures, ou parfois même aveugles, pour éviter toute déperdition de chaleur. Les fenêtres sont toujours plus hautes que larges, leur appui est en saillie par rapport au mur extérieur.

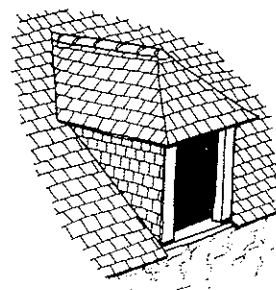
Les linteaux des portes et des fenêtres peuvent être en schiste, en grès ou en bois (voir ci-contre les proportions des baies et des vitrages dans les menuiseries anciennes).



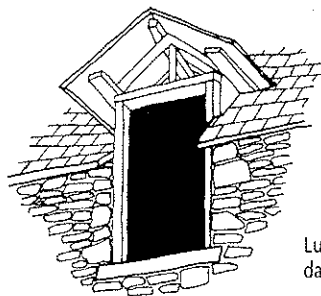
3 Les ouvertures



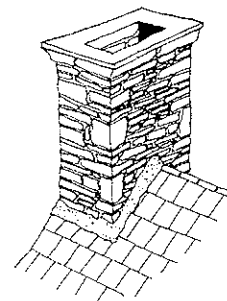
Lucarne en bâtière



Lucarne à la capucine



Lucarne engagée dans le mur de façade



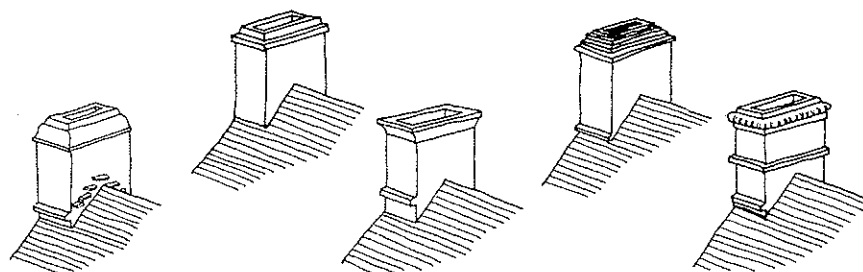
Les souches de cheminées

La couverture

On trouve un peu de tuile écaille dans l'architecture de la Suisse normande, mais le matériau dominant est l'ardoise locale en provenance de Condé-Sur-Noireau. Les toits sont à deux versants de forte pente (45° à 60°). Les appentis peuvent avoir des pentes de 30°.

Les lucarnes et les cheminées

Les lucarnes sont moins nombreuses que dans le Bocage. Les lucarnes à deux versants, (en bâtière) sont très nombreuses. L'appui des lucarnes est dans ce cas en saillie par rapport au mur de façade. Il existe de nombreuses lucarnes engagées dans le mur de façade (voir croquis 4). Elles sont assez étroites. Les cheminées prolongent les murs de pignon, leurs souches sont dans l'axe du faîtage.



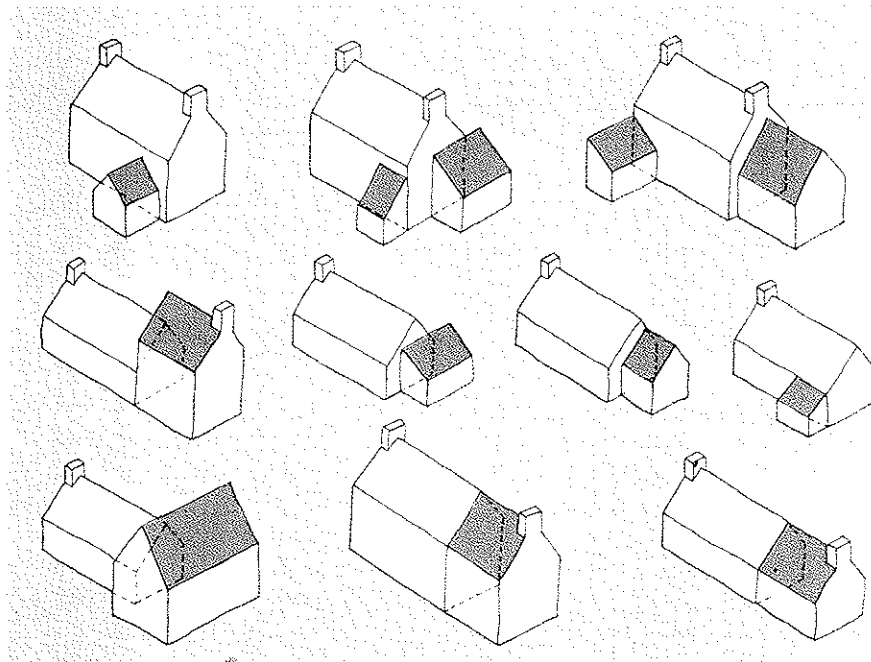
4 Lucarnes et cheminées

Restaurer une maison ancienne

Si vous voulez agrandir votre maison

Beaucoup de maisons de journaliers étaient très petites. Pour les aménager et les rendre confortables, il est souvent nécessaire de les agrandir.

Les exemples que nous proposons permettent de préserver le caractère original de la maison et offrent des possibilités d'usage très étendues pour un coût réduit (croquis 5). L'unité des matériaux de toiture est indispensable, sauf si la toiture de l'extension est en verre.



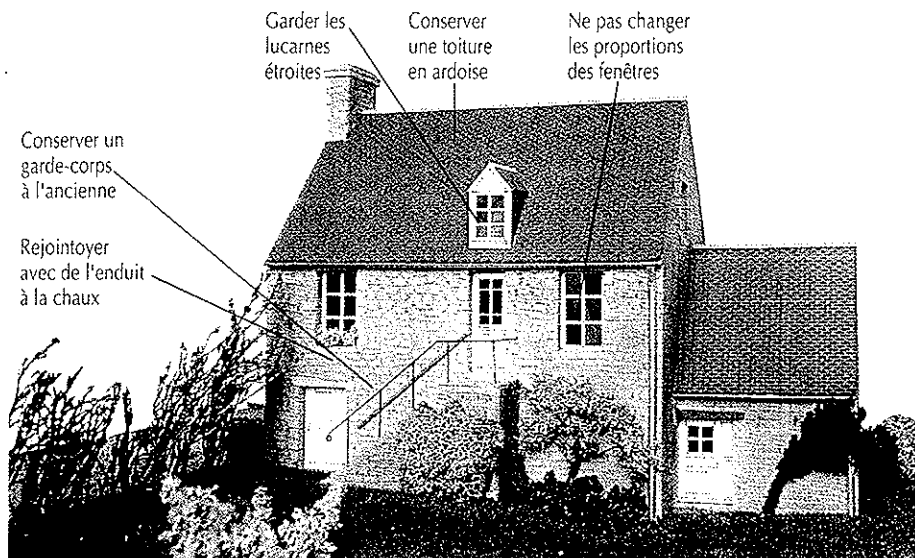
5

Comment créer des ouvertures supplémentaires ?

En cas de changement de menuiseries ou de percements nouveaux, conservez les proportions des ouvertures anciennes. Pour assurer un bon éclairage et un ensoleillement suffisant, il vaut mieux accoler deux portes-fenêtres de un mètre de large maximum plutôt qu'une seule de deux mètres.

Souvenez-vous qu'il est préférable et moins coûteux de faire fabriquer des menuiseries sur mesure que de faire réaliser des travaux de maçonnerie importants pour tenter ensuite d'insérer des menuiseries standards.

Pour la création d'ouvertures ou de lucarnes, suivez nos recommandations et regardez attentivement la photo.



6

Comment ajouter des lucarnes ?

Il faut s'inspirer des lucarnes classiques existantes, repérables sur le toit même de la construction ou au voisinage immédiat (présentées page 3). Évitez les lucarnes dont la largeur ne serait pas dans les dimensions classiques. Il vaut mieux plusieurs petites lucarnes, ou des "vélux", que des lucarnes modifiant le volume de la toiture.

Conseils pratiques

Les appareillages de pierres (schistes ou granit) étaient destinés à rester apparents. L'imperméabilité de ces matériaux rend inutile l'emploi de crépi extérieur.

Les joints réalisés au mortier de chaux doivent être le plus discrets possible (éviter le mortier de ciment qui enferme l'humidité dans le mur, l'empêche de respirer et détériore la pierre et les murs).

En matière de restauration

Pour être sûr d'obtenir un résultat de qualité, nous vous conseillons de suivre trois règles pratiques :

- l'unité de volumes (même pente, mêmes proportions dans les ouvertures),
- l'unité de matériaux,
- l'unité de couleurs.

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.

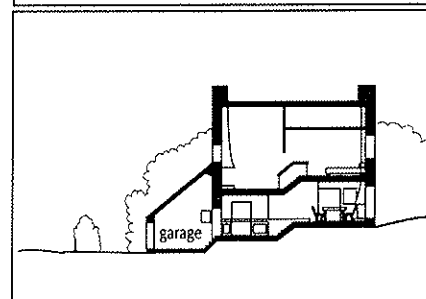
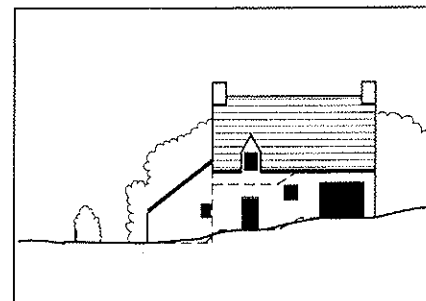
L'implantation des constructions sur les parcelles

Localisez votre construction à proximité de la voirie et d'une limite séparative, quand vous ne pouvez pas l'accoler directement ou par son annexe à un bâtiment ou à une limite mitoyenne. L'utilisation du terrain en sera meilleure.

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 très agréable de pouvoir sortir de sa maison sans avoir à descendre des marches ou des talus importants. Ainsi les constructions devraient être conçues de manière à ce que le niveau de rez-de-chaussée ne soit pas à plus de 0,60 m du sol naturel.

Pour les terrains en pente, veillez à ce que votre permis de construire fasse apparaître clairement les points de niveaux ainsi que tous les aménagements extérieurs (mouvements des terres, murs de soutènement, terrasses, descentes de garages). Cela vous permettra d'obtenir plus facilement votre permis de construire et vous saurez mieux par la même occasion les coûts réels des travaux occasionnés par la construction et l'aménagement de ses abords.



7 Accès direct du séjour dans le jardin et du garage à la rue

Les caractéristiques des constructions

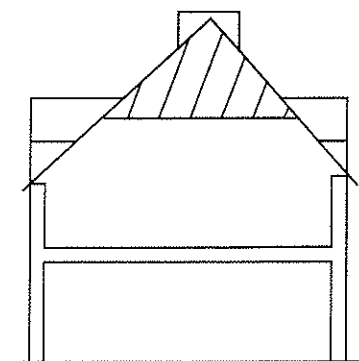
- Les maisons de style ancien sont simples et ont des proportions particulièrement étudiées (croquis 9).

- Souvenez-vous que le relèvement des murs gouttereaux (ce sont les murs du long pan de la construction, les autres murs étant les pignons) permet une bien meilleure utilisation du comble et un gain de surface appréciables (croquis 8).

- Attention : les vérandas sont généralement considérées comme des extensions ou des annexes. Elles relèvent de la procédure de l'autorisation préalable, mais si leurs dimensions dépassent 20 m², elles relèvent du permis de construire. Concevez ces extensions comme dans l'habitat traditionnel (page 4).

- Les matériaux de façade peuvent être strictement identiques à l'ancien (torchis, briques ou pierre). L'emploi d'enduits, moins coûteux et tout aussi valable techniquement, constituent aussi une bonne solution. Il faut alors choisir des tons équivalents aux teintes des pierres locales.

L'emploi du bois, de l'ardoise (pour les essentages) est recommandé en complément ou en remplacement des enduits employés habituellement pour les constructions neuves.



8 Le relèvement des murs gouttereaux (dératèlement) permet une meilleure utilisation du volume

Les détails qui personnalisent

Ne compliquez pas les volumes inutilement.

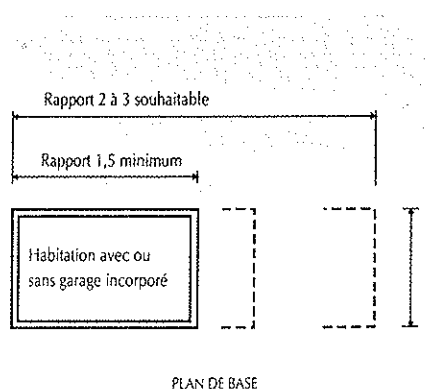
Le soin apporté à la réalisation de détails significatifs permet de personnaliser une habitation de façon plus intéressante.

- 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 du même ton.

- Attention, l'aile de geai est une croupe normande typique du Pays d'Auge donc étrangère et mal venue en Suisse normande.



9 Proportions des maisons

COMMUNE DE CURCY-sur-ORNE
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal

LE MAIRE

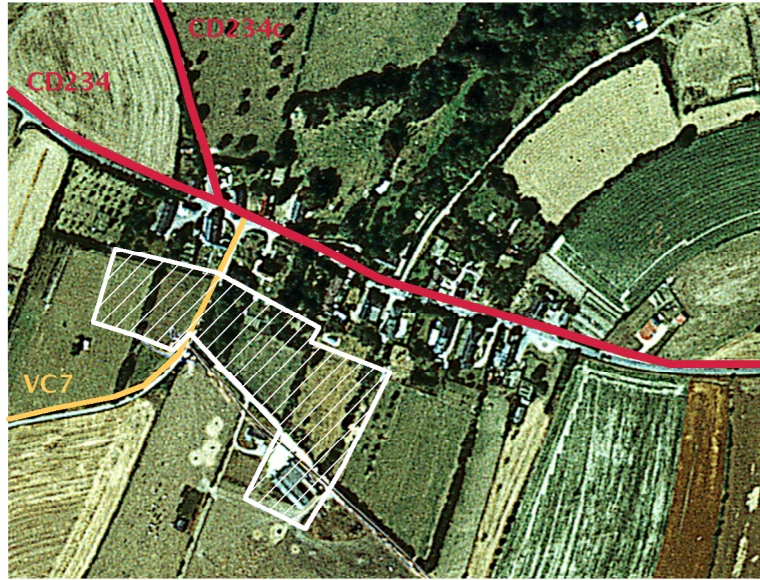
en date du : **24 juillet 2006**

2b - Orientations Particulières d'Aménagement

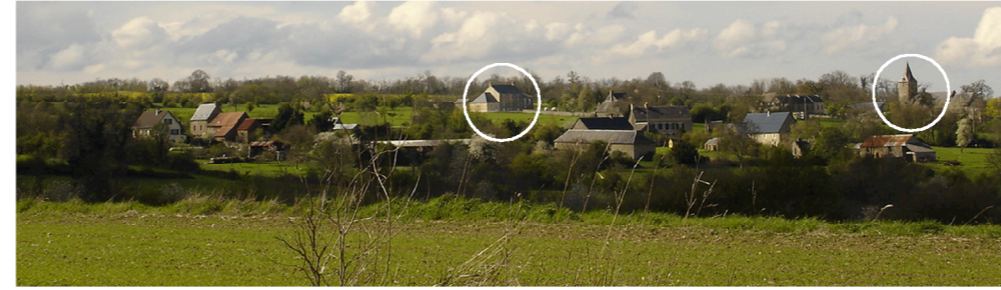


42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T: 02 31 35 49 60
F: 02 31 35 49 61
florent.schneider@wanadoo.fr

Secteur 2AU - "Le bourg"

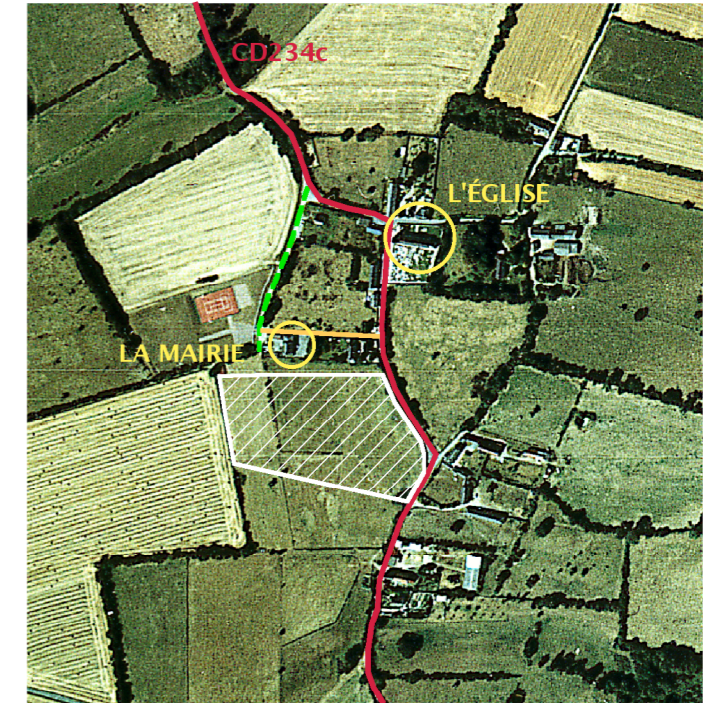


L'OBJECTIF :
Cesser le développement linéaire du Bourg le long de la route départementale ; Favoriser son extension au sud de part et d'autre du chemin.

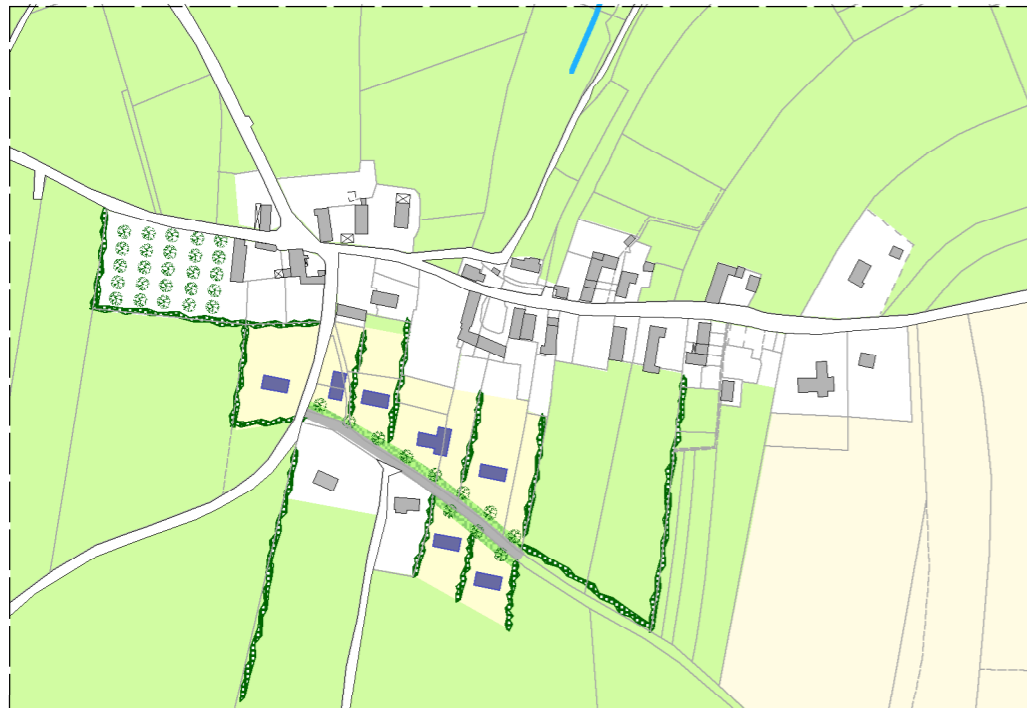


L'OBJECTIF :
Conforter le village autour des équipements collectifs en permettant une urbanisation harmonieuse avec le patrimoine bâti et paysager.

Secteur 1AU - "Secteur de l'église"



Exemple d'aménagement



LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT RETENUS :

HAMEAU DE L'ÉGLISE :

- préserver le cadre paysager de l'église depuis le sud
- aménager la rue qui borde la mairie pour permettre le stationnement exceptionnel : élargissement et création d'un bas-côtés planté d'un alignement d'arbres de haute tige (essence rustique)
- création d'une nouvelle rue qui pourra se prolonger dans le coteau
- aménagement d'un chemin pédestre qui reliera le quartier de l'Eglise au Bourg.

LE BOURG :

- l'extension par le sud est permise grâce à l'aménagement du chemin rural existant.

LES NOUVEAUX QUARTIERS RÉSIDENTIELS :

Leurs espaces publics et leurs parcelles sont largement plantés ;

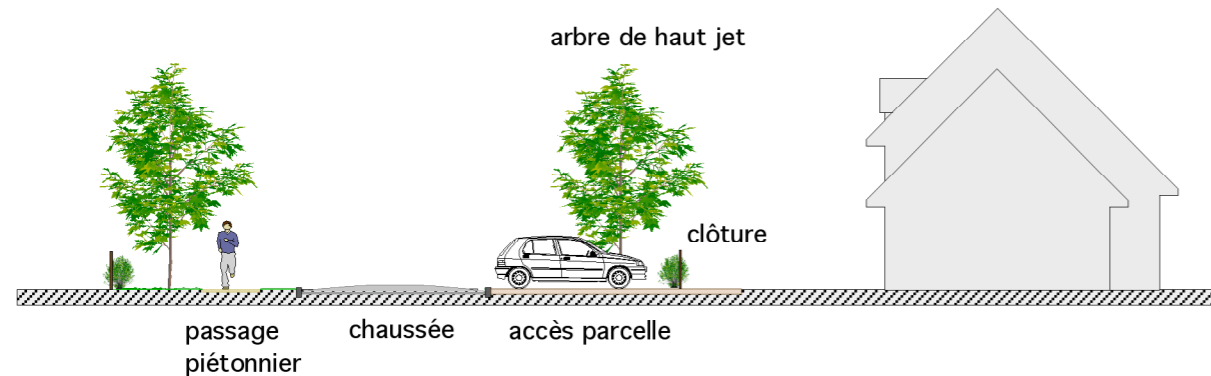
La rue principale de desserte est aménagée en "allée" pour donner un cadre rural aux aménagements, limiter l'imperméabilisation des sols et faciliter le stationnement devant les parcelles. La chaussée est bordée de larges banquettes en pelouse plantée d'arbres d'alignement (voir coupe)
Les nouvelles constructions reprennent le sens d'implantation des constructions existantes. Les clôtures s'insèrent dans le paysage traditionnel : elles sont faites de haies ou de clôtures de bois.

Exemple d'aménagement



AMÉNAGEMENT D'UNE ALLÉE CHAMPÊTRE

Coupe de principe sur la voie de desserte principale des nouveaux quartiers résidentiels



COMMUNE DE CURCY-sur-ORNE
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal

LE MAIRE

en date du : **24 juillet 2006**

3a - RÈGLEMENT



42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T : 02 31 35 49 60
F : 02 31 35 49 61

florent.schneider@wanadoo.fr

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **CURCY-SUR-ORNE (14)**.

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

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

- R.111- 2 : salubrité et sécurité publique
- R.111- 3- 2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R.111- 4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111- 21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

Le texte en application au moment de la rédaction du règlement est reproduit pour information à la fin du règlement

Sont et demeurent également applicables sur le territoire communal :

SURSIS À STATUER :

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

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

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

VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

- Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 et les décrets qui la modifient, soit : "*toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la « Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (Service Régional de l'Archéologie, 13 bis rue Saint Ouen, 14 052 CAEN cedex) "par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par des spécialistes mandatés par le Conservateur Régional. "*

Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du Nouveau Code Pénal.

- La Loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et les décrets qui la complète.

CONSTRUCTIONS REMARQUABLES :

La démolition et tous permis de construire sur des bâtiments ou ensemble de bâtiments remarquables repérés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'urbanisme, doit faire l'objet d'une autorisation de l'Architecte de Bâtiments de France.

DE PLUS :

- L'EDIFICATION DES CLOTURES est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS sont soumis à une autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- LES DEMOLITIONS SOUMISES A AUTORISATION le sont, dans les conditions définies à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme,
- LES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme,
- LES DEFRICHEMENTS sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier ; Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : Division du territoire en zone

Le territoire communal est divisé en :

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

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

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

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

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

ARTICLE 4 : Adaptations mineures de certaines règles

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

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

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**ZONE
U**

Caractère de la zone

La zone U correspond aux villages et hameaux équipés de la commune, dont on souhaite conforter l'urbanisation, dans le respect du paysage bâti actuel.

Elle a vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités, services ou équipements, normalement liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante.

Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. U.1

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

- les nouvelles constructions industrielles ou agricoles,
- les entrepôts non liés à un commerce de vente au détail,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non, en dehors des secteurs spécifiquement adaptés et aménagés à cet effet
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- L'hébergement léger de loisirs.

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

Art. U.2

Les établissements à vocation artisanale, de bureaux, de commerce ou de service ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve que leur activité soit compatible avec la vocation résidentielle dominante de la zone et qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatible avec celle-ci.

Les constructions sur sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

Article U.3 Accès et voirie

Art. U.3

I - ACCES :

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

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

Pour des questions de sécurité :

- une parcelle bordée de plusieurs voies, pourra voir son accès imposé sur l'une d'elles,
- Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé afin de limiter la création d'accès sur les voies.

Les accès seront réalisés de façon à mettre le stationnement d'un véhicule devant l'entrée, hors de la chaussée.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Ainsi les voies en impasse desservant plus de deux parcelles seront aménagées de placettes de retournement.

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement (rue, chemin piétonnier ou cyclable) en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.

La création ou l'aménagement de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes. Elles auront une largeur minimale de chaussée de 5m et une largeur minimale de plate-forme de 8m.

Cette largeur pourra être diminuée à respectivement 4,5m et 6m pour les allées desservant moins de 5 parcelles.

Article U.4 Desserte par les réseaux

Art. U.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire (dès qu'il existe) pour toute construction ou installation nouvelle ; dans les zones d'assainissement non-collectif, ou en l'absence de réseau, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

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

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article U.5 Superficie minimale des terrains

Art. U.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1200m², pour en permettre la réalisation.

Article U.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. U.6

Les constructions respecteront le sens traditionnel d'implantation des constructions dans les hameaux : elles seront ainsi perpendiculaires ou parallèles à celles-ci.

Les constructions implantées perpendiculairement à une voie le seront à une distance de l'alignement au moins égale à 3m.

Les constructions implantées parallèlement à une voie le seront à une distance de l'alignement au moins égale 10m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni à l'extension mesurée de constructions existantes
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. U.7

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative de propriétés,
- soit à une distance de celles-ci au moins égale à 4m.

Néanmoins :

- l'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas cette disposition est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.
- l'implantation d'abris de jardin de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur totale est autorisée dans la bande de 4m de largeur comptée à partir de la limite séparative de propriété.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. U.8

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

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U.9 Emprise au sol des constructions

Art. U.9

Néant.

Article U.10 Hauteur des constructions

Art. U.10

Les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits et des combles. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

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

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U.11 Aspect extérieur

Art. U.11

1- HARMONIE GÉNÉRALE :

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

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Suisse Normande est interdit. Ainsi, la réalisation de chalet de bois faisant références aux chalets des Vosges ou des Alpes (Façades de bois clair, volet à écharpe obliques,etc...), ou aux constructions à colombages du Pays-d'Auge est interdite.

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

2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE TERRAIN :

L'implantation des constructions sera étudiée en référence à l'implantation des constructions d'architecture traditionnelle environnantes.

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente :

- La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente),
- La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions,
- Les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes ; Ils sont étagés, dès que possible, pour tenir compte des pentes.
- 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 autres dénivelés seront gérés par des terrasses ou murets. Toutes les plates-formes importantes seront interdites. Ainsi :
 - le niveau supérieur du plancher, qui surmonte un sous-sol enterré ou partiellement enterré n'excédera le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,60 m.
 - de même le niveau supérieur d'une terrasse n'excédera le niveau le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 1,50 m.

3- MATERIAUX ET VOLUMES

Les volumes seront sobres et plus longs que larges.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Suisse Normande.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint ; Il sera choisi dans les nuances sombres de la pierre de pays, c'est à dire dans des teintes de sable foncé, ocre ou gris. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

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

Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisées :

- les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé pour la couverture des hangars à usage d'activités,
- le zinc pré-patiné

Néanmoins, des annexes ou extensions pourront présenter la même couleur de toiture que la construction principale, lorsque celle-ci n'est pas couverte d'ardoises.

Les toitures avec combles des habitations individuelles sont principalement composées de deux pans symétriques. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension d'une construction existante dont la toiture ne respecterait pas les dispositions précédentes, ou à l'accolement contre une telle construction.

4- CLÔTURES :

Les nouvelles clôtures auront une hauteur maximale de 2m.

Lorsque dans un hameau ou un ensemble de constructions, des fronts bâtis ou des murs de clôtures traditionnels en pierre de pays existent, alors ils pourront être prolongés par des clôtures de même facture ou par des murets enduits dont la hauteur restera inférieure à 0,80m (ils pourront être surmontés de lisses normandes ou doublées de haies jusqu'à une hauteur maximale de 2m).

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel seront obligatoirement constituées de haies bocagères et/ou de lisses normandes doublées ou non de grillages.

Les grillages non doublés d'une haie bocagère sont interdits.

Les autres ouvrages de maçonnerie sont seulement autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle.

Sur la limite séparative entre deux parcelles bâties, sont de plus autorisés :

- Les claustras ou palissades de bois,
- Les murs enduits.

5- PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES OU CLASSEES :

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

Les haies bocagères, qui existent le long des voies et chemins, dont l'arasement serait nécessaire pour réaliser un élargissement ou assurer la sécurité des échanges, seront replantées en retrait ; la nouvelle plantation sera accompagnée de talus et fossés si cela est nécessaire au bon drainage des terrains et la continuité des écoulements d'eaux pluviales.

Article U.12 Stationnement

Art. U.12

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement. L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension limitée des logements existants.

Article U.13 Espaces libres et plantations

Art. U.13

Les haies seront constituées d'essences locales.

Les haies de conifères ou de laurier-palme sont interdites.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales.

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

Obligation de planter :

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert d'une superficie au moins égale à 50% de celle de l'unité foncière. Il sera planté d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre par tranche de 300m² de parcelle.

Pour les autres occupations, cette superficie minimale d'espace vert planté est ramenée à 20%.

Rappel :

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

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

art. U.14

Néant.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

**ZONE
1AU**

Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension des villages. Elle a vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités, services ou équipements, normalement liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante.

Article 1AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AU.1

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

- les nouvelles constructions industrielles ou agricoles,
- les entrepôts non liés à un commerce de vente au détail,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non, en dehors des secteurs spécifiquement adaptés et aménagés à cet effet
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes,
- L'hébergement léger de loisirs.

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

Art. 1AU.2

1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve :

a) que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone, contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics et qu'il réalise les aménagements prévus par le règlement graphique et les Orientations Particulières d'Aménagement qui complètent le PADD.

b) que l'aménagement projeté concerne une superficie au moins égale à 1ha ; Cette clause ne s'applique pas aux opérations terminales de la zone ou à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective, dès lors qu'ils réalisent les aménagements prévus par le règlement graphique et les Orientations Particulières d'Aménagement.

c) que l'opération ne compromette pas l'aménagement d'ensemble futur de la zone (ou du secteur) et ne soit pas de nature à le renchérir.

2- Les établissements à vocation artisanale, de bureaux, de commerce ou de service ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

- que leur activité ne soit pas incompatible avec la vocation résidentielle dominante de la zone.
- Et qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatible avec celle-ci.

3- Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

Article 1AU.3 Accès et voirie

Art. 1AU.3

I - ACCES :

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

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

- une parcelle bordée de plusieurs voies, pourra voir son accès imposé sur l'une d'elles,
- Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé afin de limiter la création d'accès sur les voies.

Les accès seront réalisés de façon à mettre le stationnement d'un véhicule devant l'entrée, hors de la chaussée.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Ainsi les voies en impasse desservant plus de deux parcelles seront aménagées de placettes de retournement.

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement (rue, chemin piétonnier ou cyclable) en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.

La création ou l'aménagement de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes. Elles auront une largeur minimale de chaussée de 5m et une largeur minimale de plate-forme de 8m.

Cette largeur d'emprise pourra être portée à 12m pour les voies principales de desserte, afin que soit aménagés en plus de la chaussée, des trottoirs ou cheminements piétonniers, une place de stationnement par logement et des accotements engazonnés et plantés d'arbres d'alignement. Elle pourra être diminuée à respectivement 4,5m et 6m pour les allées desservant moins de 5 parcelles.

Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AU.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

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

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AU.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1200m², pour en permettre la réalisation.

Article 1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. 1AU.6

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies existantes avant aménagement de la zone au moins égale à 5m ; Cette distance est réduite à 3m le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

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

Article 1AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. 1AU.7

Les constructions sont implantées :

- soit en limite séparative de propriétés,
- soit à une distance de celles-ci au moins égale à 4m.

Néanmoins l'implantation d'abris de jardin de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur totale est autorisée, dans la bande de 4m de largeur comptée à partir de la limite séparative de propriété.

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

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

Art. 1AU.8

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

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

Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AU.9

Elle est limitée à 15% de la superficie de l'unité foncière.

Cette emprise au sol maximale est portée à 25 % pour les constructions jumelées ou en bande.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

Les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits et des combles. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article 1AU.11 Aspect extérieur

Art. 1AU.11

1- HARMONIE GÉNÉRALE :

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

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Suisse Normande est interdit. Ainsi, la réalisation de chalet de bois faisant références aux chalets des Vosges ou des Alpes (Façades de bois clair, volet à écharpe obliques,etc...), ou aux constructions à colombages du Pays-d'Auge est interdite.

2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE TERRAIN :

L'implantation des constructions sera étudiée en référence à l'implantation des constructions d'architecture traditionnelle environnantes. Elles seront ainsi perpendiculaires ou parallèles à celles-ci. Les faîtages principaux des constructions seront parallèles aux lignes de pente (plus ou moins quelques degrés) ; leur orientation sera définie par le projet de lotissement.

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,
- Les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes ; Ils sont étagés, dès que possible, pour tenir compte des pentes.
- 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 autres dénivelés seront gérés par des terrasses ou murets. Toutes les plates-formes importantes seront interdites. Ainsi :
 - le niveau supérieur du plancher, qui surmonte un sous-sol enterré ou partiellement enterré n'excédera le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,60 m.
 - de même le niveau supérieur d'une terrasse n'excédera le niveau le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 1,50 m.

3- MATERIAUX ET VOLUMES

Les volumes seront sobres et plus longs que larges.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Suisse Normande.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint ; Il sera choisi dans les nuances sombres de la pierre de pays, c'est à dire dans des teintes de sable foncé, ocre ou gris. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

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

Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisées :

- les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé pour la couverture des hangars à usage d'activités,
- le zinc pré-patiné

4- CLÔTURES :

Les nouvelles clôtures auront une hauteur maximale de 2m.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel seront obligatoirement constituées de haies bocagères et/ou de lisses normandes doublées ou non de grillages.

Les grillages non doublés d'une haie bocagère sont interdits.

Les types de clôtures (clôture sur voie/clôture sur limite) communs à l'ensemble des parcelles seront précisés par le règlement de lotissement.

5- PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES OU CLASSEES :

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

Les haies bocagères, qui existent le long des voies et chemins, dont l'arasement serait nécessaire pour réaliser un élargissement ou assurer la sécurité des échanges, seront replantées en retrait ; la nouvelle plantation sera accompagnée de talus et fossés si cela est nécessaire au bon drainage des terrains et la continuité des écoulements d'eaux pluviales.

Article 1AU.12 Stationnement

Art. 1AU.12

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

Les aires de stationnement nécessaires seront aménagées de façon à limiter toutes manœuvres sur les voies ouvertes à la circulation automobile.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement. Elles resteront non closes sur le devant des parcelles de façon à limiter tout stationnement résidentiel sur les espaces communs.

Article 1AU.13 Espaces libres et plantations

Art. 1AU.13

Les haies seront constituées d'essences locales ;

Les haies de conifères ou de laurier-palme sont interdites.

Les plantations à réaliser prescrites au règlement graphique sont constituées de haies bocagères.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales.

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

Obligation de planter :

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert d'une superficie au moins égale à 50% de celle de l'unité foncière. Il sera planté d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre par tranche de 300m² de parcelle.

Pour les autres occupations, cette superficie minimale d'espace vert planté est ramenée à 20%.

Rappel :

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

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

art. 1AU.14

Néant.

ZONE 2AU

Caractère de la zone

Cette zone à caractère naturel est réservée pour le développement futur de la commune, en cohérence avec les dispositions du PADD.

Elle sera ouverte à l'urbanisation par une modification du PLU, lorsque sa desserte sera possible et que l'équipement de la commune le permettra. En attendant elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre cette destination future.

Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. 2AU.1

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

- les terrains de camping et de caravaning,
- les nouvelles constructions agricoles
- le stationnement des caravanes.
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.

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

Art. 2AU.2

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

Articles 2AU.3 à 2AU14

Néant.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

**ZONE
A**

Caractère de la zone

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

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à l'exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2.
- Tout lotissement,
- Tout changement de destination au profit d'occupations autres que celles liées et nécessaires à l'activité agricole et aux activités autorisées par le statut agricole (gîtes, accueil à la ferme, etc ...).
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés, en dehors des secteurs spécifiquement adaptés et aménagés à cet effet
- Toutes constructions ou installations en matériaux de fortune ou de récupération
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Art. A.2

Sont autorisés :

- La reconstruction à l'identique des constructions après sinistre,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité d'un siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par la présence de constructions agricoles.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors que du fait de leur nature ou de leur destination, ils ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.

Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

Article A.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. A.3

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

Les abords des accès doivent en particulier être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.

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

Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. A.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le milieu.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un quartier ou hameau, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article A.5 Superficie minimale des terrains

Art. A.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1200m², pour en permettre la réalisation.

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

Art. A.6

1°- Le long de la RD36 : Les constructions sont implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 25m. Néanmoins, cette distance pourra être réduite pour permettre l'implantation de constructions (ou extension de constructions) à l'arrière d'un front bâti existant.

2°- Le long des autres voies :

- Les nouvelles constructions à usage agricole sont implantées à une distance de l'axe des voies recevant de la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 15m.

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 10m. Le long des chemins non-ouverts à la circulation automobile (dont agricole), cette distance est portée à 5m de l'axe du chemin.

3°- Sur l'ensemble de la zone:

L'extension limitée d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

Les dispositions de cet article ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, ni à la reconstruction à l'identique après sinistre.

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

Art. A.7

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

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m.

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

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. A.8

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

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

Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Art. A.9

Néant.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Art. A.10

Néant.

Article A.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. A.11

1- HARMONIE GÉNÉRALE :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de

clôtures...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Suisse Normande est interdit. Ainsi, la réalisation de chalet de bois faisant références aux chalets des Vosges ou des Alpes (Façades de bois clair, volet à écharpe obliques,etc...), ou aux constructions à colombages du Pays-d'Auge est interdite.

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

2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE TERRAIN :

L'implantation des constructions sera étudiée en référence à l'implantation des constructions d'architecture traditionnelle environnantes.

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente :

- La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente),
- La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions,
- Les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes ; Ils sont étagés, dès que possible, pour tenir compte des pentes.
- 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 autres dénivelés seront gérés par des terrasses ou murets. Toutes les plates-formes importantes seront interdites.

3- MATERIAUX ET VOLUMES

Les volumes seront sobres et plus longs que larges.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Suisse Normande.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint ; Il sera choisi dans les nuances sombres de la pierre de pays, c'est à dire dans des teintes de sable foncé, ocre ou gris. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

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

Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisées :

- les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé pour la couverture des hangars à usage d'activités,
- le zinc pré-patiné

Néanmoins, des annexes ou extensions pourront présenter la même couleur de toiture que la construction principale, lorsque celle-ci n'est pas couverte d'ardoises.

4- CLÔTURES :

Les nouvelles clôtures auront une hauteur maximale de 2m.

Lorsque dans un hameau ou un ensemble de constructions, des fronts bâtis ou des murs de clôtures traditionnels en pierre de pays existent, alors ils pourront être prolongés par des clôtures de même facture ou par des murets enduits dont la hauteur restera inférieure à 0,80m (ils pourront être surmontés de lisses normandes ou doublées de haies jusqu'à une hauteur maximale de 2m).

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel seront obligatoirement constituées de haies bocagères et/ou de lisses normandes doublées ou non de grillages.

Les grillages non doublés d'une haie bocagère sont interdits.

Les autres ouvrages de maçonnerie sont seulement autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle.

5- PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES OU CLASSEES :

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

Les haies bocagères, qui existent le long des voies et chemins, dont l'arasement serait nécessaire pour réaliser un élargissement ou assurer la sécurité des échanges, seront replantées en retrait ; la nouvelle plantation sera accompagnée de talus et fossés si cela est nécessaire au bon drainage des terrains et la continuité des écoulements d'eaux pluviales.

Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. A.12

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

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

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

Art. A.13

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères ou de laurier-palme sont interdites.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grandes dimensions.

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

art. A.14

Néant.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

**ZONE
N**

Sont classés en Zone Naturelle et Forestière les secteurs, équipés ou non :

- 1° - Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent ou la présence de zones inondables, justifient qu'ils soient protégés du développement de l'urbanisation ;
- 2°- Où l'activité agricole non-dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone «A », mais où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix de développement communaux, dans une perspective de développement durable, justifie pour l'instant la limitation du développement de l'urbanisation. Il y est délimité :
 - des **secteurs Nh** de taille et de capacité d'accueil limitées, qui pourront recevoir de nouvelles constructions, dans la limite de la capacité des réseaux et voiries existantes.
 - **Un secteur Nt** réservé aux équipements et installations pour les sports ou les loisirs.

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. N.1

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les lotissements de toute nature,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, sauf en Nh ou lors du changement de destination d'une construction existante,
- Les hébergements légers de loisirs, à l'exception des aires naturelles de camping,
- Les nouvelles constructions à usage industriel,
- Les nouvelles installations agricoles classées pour la protection de l'environnement,
- Les nouveaux dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés, en dehors des secteurs spécifiquement adaptés et aménagés à cet effet,
- Toutes constructions ou installations en matériaux de fortune ou de récupération
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure et aux aménagements paysagers autour des constructions.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

En Nt : Seules les occupations ou utilisations du sol prévues en N2 sont autorisées.

Dans les secteurs inondables : toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles désignées à l'article N2, sont interdites.

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

Art. N.2

En zone inondable sont seulement autorisés :

- les aménagements légers sans incidence sur la zone inondable et les installations nécessaires à la gestion des milieux naturels, à leur mise en valeur ou à leur ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aires de stationnement non-imperméabilisées, aménagements paysagers, installations de mobiliers , etc ...),
- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les inondations,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui ne sauraient être implantés ailleurs.

En Nt : sont seulement autorisés

- Les équipements, installations et constructions de petites dimensions à vocation de sports ou de loisirs.
- Les aires de stationnement,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'insertion dans le paysage.
- Les équipements publics ou d'intérêt général.

Dans le reste de la zone :

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

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

- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des nouvelles installations agricoles classées pour la protection de l'environnement,
- La reconstruction à l'identique des constructions après sinistre,
- Les équipements d'infrastructure d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones résidentielles.
- L'aménagement, le changement d'affectation, l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes sous réserve qu'elles ne soient pas destinées à des occupations qui produisent des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec le voisinage résidentiel, s'il existe.

En Nh : sont de plus autorisés

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation,
- Les établissements à vocation artisanale, commerciale ou de service qui ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec le voisinage résidentiel.

Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

Article N.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. N.3

I - ACCES :

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

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

Pour des questions de sécurité ou de réduction du nombre de prise d'accès sur les voies:

- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles
- Le jumelage des accès de deux parcelles pour être imposé.

II - VOIRIE :

- les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. N.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet dans le milieu.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un quartier ou hameau, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article N.5 Superficie minimale des terrains

Art. N.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1200m², pour en permettre la réalisation.

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

Art. N.6

1°- En Nt : les constructions ou installations peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de celui-ci.

2°- Le long de la RD36 : Les constructions sont implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 25m. Néanmoins, cette distance pourra être réduite pour permettre l'implantation de constructions (ou extension de constructions) à l'arrière d'un front bâti existant.

3°- Implantation le long des autres voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 10m. Néanmoins, les annexes d'une construction (garage, abris de jardin, etc....) qui ne disposent pas d'une porte qui ouvre sur la voie, pourront être implantées à une distance moindre, mais jamais inférieure à 5m de l'axe de la voie.

Le long des chemins non-ouverts à la circulation automobile, y compris agricole, cette distance est portée à 5m de l'axe du chemin.

Lorsque au sein d'un hameau, les constructions présentent des caractéristiques d'implantation particulières (constructions organisées autour d'une cour, etc....), alors les nouvelles constructions pourront s'implanter dans le respect de cette typologie.

4°- Sur l'ensemble de la zone:

L'extension limitée d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

Les dispositions de cet article ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, ni à la reconstruction à l'identique après sinistre.

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

Art. N.7

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés, soit à une distance de celles-ci au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 4m.

Néanmoins :

- L'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces dispositions est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.
- L'implantation d'abris de jardin de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur totale est autorisée dans la bande de 4m de largeur comptée à partir de la limite séparative de propriété.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. N.8

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

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

Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Art. N.9

En Nt : néant

Sur le reste de la zone : Elle restera inférieure à 20% de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

Art. N.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux superposés y compris les combles (aménageables ou non), non-compris les sous-sols.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article N.11 Aspect extérieur

Art. N.11

1- HARMONIE GÉNÉRALE :

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

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à la Suisse Normande est interdit. Ainsi, la réalisation de chalet de bois faisant références aux chalets des Vosges ou des Alpes (Façades de bois clair, volet à écharpe obliques,etc...), ou aux constructions à colombages du Pays-d'Auge est interdite.

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

2- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE TERRAIN :

L'implantation des constructions sera étudiée en référence à l'implantation des constructions d'architecture traditionnelle environnantes.

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente :

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

- La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions,
- Les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes ; Ils sont étagés, dès que possible, pour tenir compte des pentes.
- 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 autres dénivelés seront gérés par des terrasses ou murets. Toutes les plates-formes importantes seront interdites. Ainsi :
 - le niveau supérieur du plancher, qui surmonte un sous-sol enterré ou partiellement enterré n'excédera le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,60 m.
 - de même le niveau supérieur d'une terrasse n'excédera le niveau le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 1,50 m.

3- MATERIAUX ET VOLUMES

Les volumes seront sobres et plus longs que larges.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la Suisse Normande.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit teinté dans la masse soit peint ; Il sera choisi dans les nuances sombres de la pierre de pays, c'est à dire dans des teintes de sable foncé, ocre ou gris. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

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

Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont de plus autorisées :

- les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé pour la couverture des hangars à usage d'activités,
- le zinc pré-patiné

Néanmoins, des annexes ou extensions pourront présenter la même couleur de toiture que la construction principale, lorsque celle-ci n'est pas couverte d'ardoises.

Les toitures avec combles des habitations individuelles sont principalement composées de deux pans symétriques. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension d'une construction existante dont la toiture ne respecterait pas les dispositions précédentes, ou à l'accolement contre une telle construction.

4- CLÔTURES :

Les nouvelles clôtures auront une hauteur maximale de 2m.

Lorsque dans un hameau ou un ensemble de constructions, des fronts bâtis ou des murs de clôtures traditionnels en pierre de pays existent, alors ils pourront être prolongés par des clôtures de même facture ou par des murets enduits dont la hauteur restera inférieure à 0,60m (ils pourront être surmontés de lisses normandes ou doublées de haies jusqu'à une hauteur maximale de 2m).

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel seront obligatoirement constituées de haies bocagères et/ou de lisses normandes doublées ou non de grillages.

Les grillages non doublés d'une haie bocagère sont interdits.

Les autres ouvrages de maçonnerie sont seulement autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle ou pour réaliser une clôture d'une hauteur inférieure à 2m sur la limite séparative entre deux parcelles bâties.

5- PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES OU CLASSEES :

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

Les haies bocagères, qui existent le long des voies et chemins, dont l'arasement serait nécessaire pour réaliser un élargissement ou assurer la sécurité des échanges, seront replantées en retrait ; la nouvelle plantation sera accompagnée de talus et fossés si cela est nécessaire au bon drainage des terrains et la continuité des écoulements d'eaux pluviales.

Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. N.12

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

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le porches ou le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

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

Art. N.13

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères ou de laurier-palme sont interdites.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions agricoles de grande dimension.

Obligation de planter :

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert d'une superficie au moins égale à 50% de celle de l'unité foncière. Il sera planté d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers, d'essences régionales, à raison d'un arbre par tranche de 300m² de parcelle.

Rappel :

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

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

art. N.14

Néant.

VI - ANNEXES AU REGLEMENT

GLOSSAIRE :

abattage : (voir coupe)

Action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

affouillements et exhaussements de sols :

sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100 m², et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m.

alignement :

limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées.

annexes (à ne pas confondre avec extension) :

construction de petite taille à vocation de garage ou de stockage, tel que caves, abris de jardin. Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.

baie :

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

baie principale :

baie d'une pièce principale, c'est-à-dire dans laquelle séjournent ou dorment habituellement les personnes dans le cas des locaux d'habitation, ou dans laquelle travaillent les personnes dans le cas des bureaux. Les baies de cuisine seront considérées comme des baies principales.

caravane :

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

clôture :

tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace.

combles :

partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit.

C.O.S. : art R123.10 du Code de l'Urbanisme

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

coupe :

action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

défrichage :

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

démolition :

toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-œuvre.

égout du toit :

ligne basse du pan de toiture

emprise au sol :

la projection verticale du volume hors-cœuvre brut du bâtiment, non compris les éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, acrotère, débord de toiture...).

espaces non privatifs :

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

extension : ajout à une construction existante

extension limitée :

inférieure à 30 % de la S.H.O.N. existante

extension mesurée :

qui reste inférieure à la S.H.O.N. existante

faîtage :

ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

garage : voir annexe

groupe d'habitations (articles R315-2 et R421-7.1):

ensemble de constructions à usage d'habitation autorisées par un seul permis de construire.

hauteur :Expression en nombre de niveaux :

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

Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau.

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

limite séparative de propriétés :

limites séparatives latérales (qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens) et limites de fond de parcelle (qui joint chacune des limites latérales en un point).

lot : parcelle issue d'un terrain loti.

lotissement :

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

nouvelle ou nouveau ...

qui est postérieur à la date d'approbation du présent document

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

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

sol naturel ou terrain naturel :

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

terrain ou unité foncière :

bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

véranda : construction légère, largement vitrée accolée à une façade.

DISPOSITIONS DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC :

R.111-2 : SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

R.111-3-2 : CONSERVATION ET MISE EN VALEUR D'UN SITE OU VESTIGE ARCHEOLOGIQUE

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

R.111-4 : DESSERTE (SECURITE DES USAGERS) - ACCES - STATIONNEMENT

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

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

La délivrance du permis peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

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

R.111-14-2 : RESPECT DES PREOCCUPATIONS D'ENVIRONNEMENT

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

R.111-15 : RESPECT DE L'ACTION D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

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

R.111-21 : RESPECT DU PATRIMOINE URBAIN, NATUREL ET HISTORIQUE

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