



Département du Calvados
Communauté de Communes BLANGY PONT-L'EVÊQUE INTERCOM
Commune de LE BREUIL EN AUGÉ

Plan Local d'Urbanisme
Modification Simplifiée n°1

APPROBATION

C – REGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 11 juillet 2026.

Le Président de la Communauté de Communes
Hubert COURSEAUX

PLU initial approuvé le 26 avril 2012

Emergence
102 Ter, Avenue Henry Chéron
14000 CAEN
02.50.08.76.48
contact@emergence-urbanisme.fr

ÉMERGENCE
ÉTUDES ET CONSEILS EN URBANISME

REÇU EN PREFECTURE

Le 18/07/2016

Application agréée E-legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-D

Tables des matières

Dispositions applicables aux zones urbaines « Ua », « Ub » et « Uc »	3
Dispositions applicables aux zones urbaines « Ue ».....	15
Dispositions applicables aux zones à urbaniser « AU »	23
Dispositions applicables aux zones agricoles « A ».....	34
Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières « N ».....	44
Annexes	56

Dispositions applicables aux zones urbaines « Ua », « Ub » et « Uc »

ARTICLE U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les constructions à usage industriel ou agricole, d'entrepôts commerciaux sauf ceux liés aux commerces de détail.
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article U.2.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux liés aux constructions et équipements publics.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ou non.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes et de tentes.
- Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de mobil home (sauf justification de chantier).
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe phréatique, en période de très hautes eaux, est comprise entre 0 mètre et - 2,5 mètres, la réalisation des caves et sous-sols.

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

Les établissements à vocation artisanale, tertiaire ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs, etc.), selon les normes en vigueur, incompatibles avec la vocation d'habitat dominante de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, qui par leur destination sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine, sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celle-ci.

Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées sous réserve que celui-ci ne soit pas du aux mouvements de terrains et aux inondations.

Pour toutes constructions nouvelles des investigations spécifiques devront être réalisées en cas d'indice de présence de cavité souterraine à proximité du projet. En l'absence d'investigation spécifique ou en l'attente de la réalisation du Plan Marnière et de la mise en application de sa doctrine, et, en présence avérée d'une cavité souterraine, le terrain est inconstructible dans un rayon de 60 mètres.

Dans secteurs où la profondeur de la nappe phréatique est comprise entre 0 et - 1 mètre, en période de très hautes eaux, les nouvelles constructions ou les changements de destination,

nécessitant un dispositif d'assainissement individuel, ne seront autorisés que si l'assainissement autonome est techniquement possible.

Dans les zones d'aléa de retrait et gonflement argileux moyen à fort, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions.

ARTICLE U.3 : Accès et voirie

Les accès et voiries créées devront satisfaire aux conditions énumérées à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

I - ACCES :

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité.

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 fond voisin; ce passage aura une largeur minimale de 4 mètres.

De plus, pour des questions de sécurité :

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

En cas d'accès nouveau nécessaire au sein d'une haie classée au titre de la Loi Paysage, les coupes ou abatages d'arbres sont soumises à déclaration préalable. L'autorisation de coupes ou d'abatages d'arbres pourra être assortie de prescriptions spéciales (respect de certains repeuplements, obligation de procéder à des reboisements) édictées par l'organe compétent (municipalité).

II - VOIRIE :

Les constructions et les 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 U.4 : Desserte par les réseaux

I - EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau et qui le nécessite ne seront pas admises.

II- ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif : Le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles le nécessitant.

Dans les zones d'assainissement non collectif : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. A cette fin, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, etc.).

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement de surfaces drainantes peut être rejeté au réseau public après qu'auront été mis en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surfaces existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Les dispositions adaptées de recueil, stockage et infiltration dans l'emprise de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire.

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – RESEAUX DIVERS:

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, il pourra être imposé que les nouveaux réseaux soient enterrés.

Hors de ces secteurs une priorité à l'enfouissement sera recherchée.

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

ARTICLE U.5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

En secteurs Ua :

- En cas d'implantation dans un alignement de fait, les constructions devront être implantées à l'alignement de la voie publique.
- En cas d'implantation hors d'un alignement de fait, tout point de la construction pourra être implanté avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique.

Des reculs différents, justifiés architecturalement, peuvent être autorisés par rapport aux voies nouvelles créées à l'occasion de lotissements ou groupes d'habitations et en cas d'extension des bâtiments existants.

En secteurs Ub et Uc :

- Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique et à 8 mètres minimum de l'axe des voies.
- En cas d'implantation dans un alignement de fait, les constructions pourront être implantées à l'alignement de la voie publique.

Lorsque la construction comporte des éléments de façade (balcons, etc.) ou des débords de toit, l'alignement pourra être établi à l'aplomb de ces éléments.

Des reculs différents, justifiés architecturalement, peuvent être autorisés par rapport aux voies nouvelles créées à l'occasion de lotissements ou groupes d'habitations et en cas d'extension des bâtiments existants.

Sur toute la zone,

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

En secteurs Ua :

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative : L'implantation de la construction sur une ou deux limites séparatives latérales est autorisée.
- Soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ce minimum est ramené à 2 mètres dans le cas de parcelles anciennes d'une superficie inférieure à 400 m².

Sont autorisées, à l'intérieur de la bande de retrait fixée à l'alinéa 2 du présent article et jusqu'en limite séparative :

- Les constructions et extensions des constructions existantes d'une hauteur inférieure à 3 mètres.
- Les constructions en adossement à des bâtiments existants déjà construits en limite séparative dans la limite de hauteur et de longueur de ceux-ci.

Des dispositions différentes, justifiées architecturalement, peuvent être appliquées sur les limites créées à l'occasion de groupes d'habitations.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

En secteurs Ub et Uc :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

De plus, sont autorisées, à l'intérieur de la bande de retrait et jusqu'en limite séparative :

- Les constructions et extensions des constructions existantes d'une hauteur inférieure à 3 mètres.
- Les constructions en adossement à des bâtiments existants déjà construits en limite séparative dans la limite de hauteur et de longueur de ceux-ci.

Des dispositions différentes, justifiées architecturalement, peuvent être appliquées sur les limites créées à l'occasion de groupes d'habitations.

L'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée si cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à 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, ni aux annexes (de type abri de jardin) d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres qui peuvent être implantées en limite séparative de propriété.

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE U.9 : Emprise au sol des constructions

En secteurs Ua :

Cet article n'est pas réglementé.

En secteurs Ub :

Les constructions neuves, l'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes ne pourront pas avoir pour effet de porter à plus de 50% l'emprise au sol de la totalité des constructions sur l'unité foncière.

En secteur Uc :

Les constructions neuves, l'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes ne pourront pas avoir pour effet de porter à plus de 10% l'emprise au sol de la totalité des constructions sur l'unité foncière.

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

ARTICLE U.10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement est fixée à 12 mètres au faitage. Au dessus de cette limite, seuls pourront être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, et les locaux techniques d'ascenseur.

- Sur les terrains en pente, les hauteurs maximums de façades apparentes peuvent être augmentées progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 1 mètre celle fixée à l'alinéa 1 du présent article.
- Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus élevé par rapport au terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60 mètre. Dans le cas de remblaiement obligatoire pour des raisons d'inondabilité, la hauteur sera calculée à partir du niveau imposé.
- Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de construction.

- Toutefois, les constructions et équipements publics ou d'intérêt général seront exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

De plus, en secteurs Ua, un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. En aucun cas, cette hauteur ne peut être supérieure à 14 mètres au faitage.

ARTICLE U.11 : Aspect extérieur

Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans les fiches C.A.U.E. annexées ci-après.

I- ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE :

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

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

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.

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

Matériaux :

Les matériaux de construction utilisés doivent être des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge : le bois (en structure ou en bardage, les faux colombages doivent avoir au minimum 4 cm de relief) gris ou brun foncé, l'ardoise en essentage, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate), le torchis ocre, la pierre de pays ou présenter des teintes similaires à ceux-ci.

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, briques) devront recevoir un enduit traditionnel réalisé en deux ou trois couches.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec les matériaux traditionnels précédents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur respectera les indications précédentes. Les enduits prêts à l'emploi pourront être admis.

Les cloisons mixtes colombage/panneaux de verre sont autorisées.

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

Dans tous les cas, la teinte de ces enduits devra se rapprocher le plus possible du ton des matériaux utilisés traditionnellement dans la région.

Une annexe, un abri de jardin ou une extension pourra néanmoins être recouverte avec le même matériau que celui utilisé par la construction à laquelle elles s'ajoutent.

L'utilisation de matériaux favorisant la haute qualité environnementale (structure bois, briques, etc.) sont autorisées sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

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

Couvertures :

Les matériaux de couverture autorisés sont, selon l'environnement :

- La tuile plate terre cuite ou aspect terre cuite petit moule,
- L'ardoise ou les matériaux d'aspect similaire petit moule.

Sont également admis, selon l'environnement :

- La tuile mécanique vieillie à pureau plat, aspect terre cuite et petit moule,
- Les matériaux métalliques s'ils sont dissimulés par des éléments d'architecture,
- Les bacs aciers à nervures, le zinc et le cuivre rapprochés dans le cas d'expression architecturale contemporaine,
- L'utilisation de matériaux favorisant la haute qualité environnementale est autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.
- Le chaume.

Les annexes (de plus de 20 m²) des constructions à usage d'habitation seront recouvertes avec des matériaux identiques à ceux qui sont employés pour la construction principale.

Les abris de jardin seront recouverts avec des matériaux similaires à ceux qui sont employés pour la construction principale.

Les toitures devront dépasser d'une saillie de rive de 30 cm. (sauf pour les abris de jardin).

Les constructions de type Maison contemporaine respecteront les principes suivants :

- Elles seront le résultat d'un projet architectural affirmé,
- Les volumes rappelleront ceux environnants,
- L'adaptation au terrain, avec éventuellement l'utilisation de niveaux décalés sera particulièrement étudiée,
- Les matériaux ou les teintes respecteront strictement les prescriptions édictées plus haut.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ou publics ne sont pas soumis à ces dispositions.

Pente de Toiture :

Les pentes des toitures seront supérieures ou égales à 45° pour les constructions principales d'habitation.

Dans le cas du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée (véranda, piscine couverte, extension, annexe jointive ou abri de jardin) des dispositions différentes pourront être autorisées.

Les toitures des extensions et annexes jointives devront respecter les conditions suivantes :

- a) dans le cadre d'une extension ou annexe jointive dans le prolongement du bâtiment principal, la toiture devra :
 - soit être à deux ou trois pans de pentes identiques à celle du bâtiment principal ;

- soit être supérieur à 30°.

Quel que soit le nombre de pans, l'extension ou l'annexe jointives ne devra pas dépasser l'enveloppe du bâtiment existant.

- b) dans le cadre d'une extension ou d'une annexe jointive en façade du bâtiment principal, la toiture devra :
 - soit être à un seul pan s'inscrivant dans la continuité de la pente du bâtiment principal,
 - soit être à deux ou trois pans de pente au moins égale à 40°. Dans ce cas, le faitage de l'extension ou de l'annexe jointive ne devra pas excéder le faitage du bâtiment principal.

Les toitures des annexes non-jointives et des abris de jardin (jointifs ou non) devront respecter les conditions suivantes :

- a) Lorsque la surface au sol est inférieure à 20 m², la toiture devra :
 - soit être à un seul pan avec une pente supérieure à 15°,
 - soit à deux pans.
- b) Lorsqu'elles la surface au sol est supérieure à 20 m², la toiture devra présenter deux pans identiques de pente supérieure à 40°.

Les bâtiments à usage d'activités ou de commerce, la réfection des couvertures des bâtiments existants, les bâtiments présentant un projet architectural ou environnemental affirmé, et, les piscines couvertes ne sont pas soumis à ces dispositions à l'exception du paragraphe relatif à l'esthétique général.

Implantation dans le terrain :

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

Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 3. Les dénivelés sont gérés par des terrasses ou murets. Toutes excavations ou plates-formes importantes sont interdites.

Clôtures :

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage, de préférence doublé d'une haie vive d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 mètre.
- Soit d'un mur haut réalisé en matériaux destinés à rester apparent (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit teinté dans la masse. La hauteur maximale est fixée à 1,20 mètre sauf si elle se situe en secteur Ua dans le prolongement d'un alignement de fait de clôture existante.

Sont en outre interdits en façade :

- Les panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés,
- Les murs de parpaing ou de briques creuses non enduits,
- Les grillages de plus de 1 mètre de hauteur au dessus du sol,
- Les matériaux métalliques tels que les tubes ou les plaques de tôle et les clôtures de fortune, etc.

Sur les voies de circulation : les clôtures devront être conçues de manière à n'apporter aucune gêne à la visibilité.

II- DISPOSITIONS ARCHITECTURALES SUPPLÉMENTAIRES SPÉCIFIQUES AUX:

Habitation faisant référence à un modèle traditionnel :

En secteurs Ua, la référence à l'un de ces modèles pourra être imposée dans le prolongement d'un bâti similaire.

Type 1 : Maison ou dépendance auvergnonne à colombages :

Les constructions réalisées en référence à ce modèle traditionnel (la réalisation de colombages ou d'aspect colombage n'est pas obligatoire mais pourra être imposé dans un secteur le justifiant) respecteront les principes suivants :

- Les volumes seront étroits et plus longs que larges (dans un rapport au moins égal à 3 longueurs pour 2 largeurs).
- Les fenêtres seront plus hautes que larges.
- Les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 45° ; les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors qu'elle aura une pente au moins égale à 30°.

Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales :

- Respect de la volumétrie générale (rapport bâti/toiture, etc.).
- Les matériaux utilisés seront ceux qui sont utilisés traditionnellement. En particulier, les pans de bois et huisseries pourront être colorés.
- Les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade. Les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.

Type 2 : Maison bourgeoise du XIXe siècle:

La réalisation de constructions neuves suivant ce modèle traditionnel respectera les principes suivants :

- Elles présenteront un rez-de-chaussée et un étage plein.
- Les façades seront ordonnées (composition des ouvertures suivant un axe). Elles présenteront des toitures à pans symétriques à 4 pans ou à 2 pans (s'ils ont une pente au moins égale à 35°).
- Les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors qu'elle aura une pente au moins égale à 30°.
- Les encadrements de fenêtre seront soulignés par des appareillages de briques, de pierres ou par un enduit qui contraste avec celui de la façade.

De plus, pour les types 1 et 2 :

- Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales (définies ci-dessus).
- Les allèges de fenêtres seront basses et surmontées de garde-corps.
- Un soin particulier sera apporté à la réalisation des extensions, afin qu'elles ne dénaturent pas la composition symétrique de la construction principale, lorsqu'elle existe.

Constructions à usage d'activité (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, etc.):

Les bâtiments à usage d'activité présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, et de préférence autolavables.

L'emploi de la tôle ondulée est interdit.

Lorsque sur une unité foncière, ils sont voisins d'une habitation alors ils présentent des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs).

Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies :

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

Sauf contraintes techniques, les paraboles devront être installées au sol.

Pour être autorisées, les éoliennes doivent faire l'objet d'un projet porté par l'association d'au moins deux propriétaires riverains du site accueillant ledit projet.

Abri de jardin :

Les abris de jardin mesurent au plus 20m² au sol. Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

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

Vérandas :

Les vérandas devront s'inspirer notablement des mesures de conception prescrites par le C.A.U.E., jointes dans les annexes du présent règlement, notamment en ce qui concerne :

- l'implantation,
- la volumétrie,
- la pente de toit,
- les ouvertures,
- l'ossature,
- la verticalité,
- les matériaux et les teintes.

EDF, PTT, télévision :

Les coffrets de branchement devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

Citernes et bouteilles :

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

ARTICLE U.12 : Stationnement

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

ARTICLE U.13 : Espaces libres et plantations

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage. Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Aux écrans linéaires, on préférera les plantations d'arbres et arbustes en bouquets ou en haies touffues raccordées si possible à des haies existantes.

Pour les lotissements ou groupes d'habitations, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs dimensionnés en fonction de l'importance de l'opération.

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Pour les haies repérées au plan, elles sont protégées au titre de la Loi Paysage du Code de l'Environnement.

Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

Les haies seront constituées d'essences locales ; la plantation de clôtures de thuyas ou autres résineux est interdite. Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales. Des haies vives 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.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou toute propriété déjà close par des haies seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.

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.

Pour les terrains situés à des croisements de voies automobiles, les plantations ne feront pas obstacle à la visibilité.

L'autorisation de travaux ou de permis de construire peut être subordonnée au maintien des caractéristiques paysagères ou à la création d'espaces verts.

ARTICLE U.14 : Coefficient d'occupation des sols (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

Dispositions applicables aux zones urbaines « Ue »

ARTICLE Ue.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Les constructions et les lotissements à usage d'habitation.
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue.2.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols définis à l'article R442-2 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux liés aux constructions et équipements publics.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ou non (sauf sur les terrains spécialement conçus à cet effet).
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes et de tentes.
- Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de mobil home (sauf justification de chantier).
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe phréatique, en période de très hautes eaux, est comprise entre 0 mètre et - 2,5 mètres, la réalisation des caves et sous-sols.

ARTICLE Ue.2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions correspondant aux activités prévues au caractère de la zone

Les lotissements à usage d'activités.

Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés sous réserve qu'il soit intégré dans le projet de bâtiment d'activités.

Les dépôts d'hydrocarbure à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations service et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.

Les installations classées ou non ne devront pas générer de nuisances incompatibles avec la qualité de l'environnement existant ou projeté.

L'aménagement ou l'extension des bâtiments existants et la reconstruction sur place après sinistre.
Les constructions et équipements publics

Les affouillements et exhaussement de sols liés aux constructions et équipements publics.

Dans secteurs où la profondeur de la nappe phréatique est comprise entre 0 et - 1 mètre, en période de très hautes eaux, les nouvelles constructions ou les changements de destination, nécessitant un dispositif d'assainissement individuel, ne seront autorisés que si l'assainissement autonome est techniquement possible.

Dans les zones d'aléa de retrait et gonflement argileux moyen à fort, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions.

Dans les zones d'effet en cas de sinistre sur la canalisation de transport de gaz, les dispositions suivantes, telles qu'elles ressortent du plan de zonage des ouvrages de transport, s'appliquent.

Rappel :

- *En zone jaune, le pétitionnaire doit informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement.*
- *En zone orange, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 3^{ème} catégorie est interdite.*
- *En zone rouge, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes est interdite.*

ARTICLE Ue.3 : Accès et voirie

Les accès et voiries créées devront satisfaire aux conditions énumérées à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

I - ACCES :

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité.

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 fond voisin; ce passage aura une largeur minimale de 4 mètres.

De plus, pour des questions de sécurité :

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

II - VOIRIE :

Les constructions et les 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 Ue.4 : Desserte par les réseaux

I- EAU POTABLE :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau et qui le nécessite ne seront pas admises.

II – ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement. Les constructions qui ne peuvent être raccordées au réseau d'assainissement et qui le nécessite ne seront pas admises.

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

Eaux pluviales :

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. A cette fin, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, etc.).

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement de surfaces drainantes peut être rejeté au réseau public après qu'auront été mis en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surfaces existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Les dispositions adaptées de recueil, stockage et infiltration dans l'emprise de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire.

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement, dès sa réalisation, que des effluents pré-épurés.

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique : « *Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement*

autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. »

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées directement dans le milieu naturel, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – RESEAUX DIVERS:

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, il pourra être imposé que les nouveaux réseaux soient enterrés.
Hors de ces secteurs une priorité à l'enfouissement sera recherchée.

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

ARTICLE Ue.5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

Article Ue.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les retraits exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants :

- RD 264 : 20 mètres.
- Autres voies : 12 mètres.
- Voie SNCF : Conforme aux prescriptions inhérentes à la servitude T1.
- Réseau GRTF- Gaz : Conforme aux prescriptions inhérentes à la servitude I3.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants ou par rapport aux voies nouvelles créées à l'occasion des lotissements.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre.
- Ni à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie.
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE Ue.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 5 mètres, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et de la sécurité.

L'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée si cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à 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 publics ou d'intérêt général.

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE Ue.9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

Cette emprise peut être portée à 60% afin d'autoriser une construction d'habitation en complément des bâtiments à usage d'activités.

ARTICLE Ue.10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est fixée à 6 mètres à la sablière.

Au-dessus de cette limite, peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseur et les ponctuations architecturales.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus élevé par rapport au terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60 mètre. Dans le cas de remblaiement obligatoire pour des raisons d'inondabilité, la hauteur sera calculée à partir du niveau imposé.

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 Ue.11 : Aspect extérieur

Les nouvelles constructions devront s'inspirer notablement des principes définis dans les fiches C.A.U.E. annexées ci-après.

1°- ESTHÉTIQUE GÉNÉRALE :

Le permis de construire peut être refusé si, par leur aspect extérieur, les constructions à édifier sont de nature à porter atteinte, au caractère des lieux avoisinants.

Les bâtiments auront un souci de qualité architecturale sur une déclinaison de bâtiments d'activités :

- Soit d'inspiration traditionnelle, les projets étant établis suivant les caractéristiques dominantes du bâti reproduit traditionnellement dans le secteur concerné.
- Soit d'architecture contemporaine privilégiant les matériaux modernes tels que l'acier, le verre, l'aluminium, etc.

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

Couleurs :

Pour les constructions d'inspiration traditionnelle : Les parements extérieurs des façades devront être réalisés en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, briques) devront recevoir un enduit traditionnel, dont la teinte devra se rapprocher le plus possible du ton des matériaux utilisés traditionnellement dans la région.

Couvertures :

L'emploi de la tôle ondulée galvanisée et du fibrociment est interdit pour les couvertures.

Pour les bâtiments d'inspiration traditionnelle, les matériaux de couverture obligatoires sont :

- La tuile plate naturelle ou vieillie,
- L'ardoise ou les matériaux d'aspect similaire.
- Les matériaux de couverture utilisés traditionnellement dans la région (chaume par exemple) pourront être autorisés.

Pour les bâtiments d'architecture contemporaine :

- Les couvertures type coque acier ou en béton de grandes portées sont autorisées et seront de pente libre.
- L'emploi de la tôle non laquée est interdit.
- Les toitures traitées en terrasse sont autorisées.
- En cas de réalisation d'acrotère, celui-ci sera d'une forme simple, en harmonie avec la ligne générale du bâtiment.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ou publics ne sont pas soumis à ces dispositions.

Implantation dans le terrain :

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions. Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 3. Les dénivelés sont gérés par des terrasses ou murets. Toutes excavations ou plates-formes importantes sont interdites.

Clôtures :

Si une clôture est établie en bordure des voies ou en limite séparative, elle ne pourra avoir une hauteur supérieure à 1,50 mètre, sauf nécessité particulière de protection (dispositif anti-intrusion). Au droit des accès sur les voies, une bonne visibilité latérale doit être assurée.

II – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES SUPPLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES AUX :

Publicité, enseignes et pré-enseignes :

Les enseignes sont autorisées, sous réserves :

- Qu'elles soient contenues à l'intérieur du périmètre des façades.
- Qu'elles ne comportent que les inscriptions relatives à l'activité exercée.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies :

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

Sauf contraintes techniques, les paraboles devront être installées au sol.

Pour être autorisées, les éoliennes doivent faire l'objet d'un projet porté par l'association d'au moins deux propriétaires riverains du site accueillant ledit projet.

Citernes et bouteilles :

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

ARTICLE Ue.12 : Stationnement

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

Il doit être aménagé sur les parcelles industrielles, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service. Les manœuvres d'entrée et de sortie devront pouvoir se faire sans gêne pour la circulation.

ARTICLE Ue.13 : Espaces libres et plantations

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage. Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Aux écrans linéaires, on préférera les plantations d'arbres et arbustes en bouquets ou en haies touffues raccordées si possible à des haies existantes.

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Pour les haies repérées au plan, elles sont protégées au titre de la Loi Paysage du Code de l'Environnement.

Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

Les haies seront constituées d'essences locales ; la plantation de clôtures de thuyas ou autres résineux est interdite. Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales. Des haies vives 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.

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantés et convenablement entretenus. 20% de la surface de la parcelle devront être traités en espace vert, en ce compris, le cas échéant, la superficie des aires de stationnement plantées.

Les aires de stockage extérieures ne sont autorisées que si elles font l'objet d'un traitement particulier destiné à les masquer.

Les plantations d'arbres ou arbustes sont interdites dans une bande de 5 mètres de part et d'autre de la conduite de gaz (ERT Gaz).

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou toute propriété déjà close par des haies seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.

Pour les terrains situés à des croisements de voies automobiles, les plantations ne feront pas obstacle à la visibilité.

L'autorisation de travaux ou de permis de construire peut être subordonnée au maintien des caractéristiques paysagères ou à la création d'espaces verts.

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.

ARTICLE Ue.14 : Coefficient d'occupation des sols (COS)

Cet article n'est pas réglementé.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser « AU »

ARTICLE AU.1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Les constructions de toute nature sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article AU2, et en particulier :

- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme sauf ceux prévus à l'article AU2.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ou non.
- Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes et de tentes.
- Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home (sauf justification de chantier).

De plus, en secteur 2AU, toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article AU2 sont interdites tant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation fixées par ce même article ne sont pas remplies.

De plus, à l'issue de l'ouverture à l'urbanisation seront interdites :

- Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone, notamment les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article AU2.
- La réalisation de constructions sur sous-sol accessible depuis l'extérieur.
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe phréatique, en période très hautes eaux, est comprise entre 0 mètre et - 2,5 mètres, la réalisation des caves et sous-sols.
- Dans le secteur indiqué « l », les occupations et utilisations du sol autres que celles de projets touristiques, de loisirs, de détente, de bien-être et/ou d'équipements publics.

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

I°- CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

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

- Que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone, contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics et réalise les aménagements prévus par le règlement graphique et intègre les Orientations Particulières d'Aménagement.
- Que l'aménagement projeté concerne une superficie au moins égale à 1 ha ; Cette clause ne s'applique pas aux opérations terminales de la zone ou à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective dès lors que sont réalisés les aménagements prévus par le règlement graphique et, s'il y a lieu, les Orientations Particulières d'Aménagement.

REÇU EN PRÉFECTURE

le 18/07/2016

Application agréée E.legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-D

- Que l'urbanisation projetée ne compromette pas l'aménagement d'ensemble futur de la zone (ou du secteur) et qu'elle ne soit pas de nature à rendre l'aménagement plus onéreux.
- Pour le secteur 2AU, qu'une modification du PLU ou une procédure adaptée de même nature autorise son urbanisation.
- Pour le secteur 2AU, qu'une modification du PLU ou une procédure adaptée de même nature autorise la réalisation de projets touristiques, de loisirs, de détente, de bien-être et/ou d'équipements publics.

De plus, les établissements à vocation artisanale ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs, etc.) incompatibles avec la vocation d'habitat dominante de la zone.

Dans les zones d'aléa de retrait et gonflement argileux moyen à fort, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions.

II - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES AVANT L'OUVERTURE À L'URBANISATION :

- Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
- Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux pluviales ou usées, au drainage des terrains ou à la mise en valeur du milieu naturel.

ARTICLE AU.3 : Accès et voirie

Les accès et voiries créées devront satisfaire aux conditions énumérées à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

I - ACCES :

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité.

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 fond voisin; ce passage aura une largeur minimale de 4 mètres.

De plus, pour des questions de sécurité :

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

En cas d'accès nouveau nécessaire au sein d'une haie classée au titre de la Loi Paysage du code de l'environnement, les coupes ou abatages d'arbres sont soumises à déclaration préalable.

Une autorisation de coupes ou d'abatages d'arbres sera assortie de prescriptions spéciales (obligation de procéder à des reboisements d'un respect de certains repeuplements,) édictées par l'organe compétent (municipalité).

II- VOIRIE :

Les constructions et les 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.

Elles respecteront les principes d'aménagement précisés dans les orientations particulières d'aménagement.

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Elles auront une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.
- Elles seront aménagées en plus de la chaussée, des trottoirs ou des cheminements piétonniers, et, des places de stationnement ; Leur prolongement en espace non privatif vers les opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera imposé.
- Les voies en impasse seront aménagées d'une placette dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.

ARTICLE AU.4 : Desserte par les réseaux

I- EAU POTABLE:

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau et qui le nécessite ne seront pas admises.

II- ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

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

Eaux pluviales :

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. A cette fin, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, etc.).

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limité d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement de surfaces drainantes peut être rejeté au réseau public après qu'auront été mis en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de

limiter les apports pluviaux.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surfaces existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Les dispositions adaptées de recueil, stockage et infiltration dans l'emprise de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire.

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – RESEAUX DIVERS:

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, il pourra être imposé que les nouveaux réseaux soient enterrés.

Hors de ces secteurs une priorité à l'enfouissement sera recherchée.

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

ARTICLE AU.5 : Superficie minimale des terrains

Les lotissements et groupes d'habitations ne peuvent être réalisés que sur des terrains contenant au minimum 1 hectare. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations terminales de zone.

ARTICLE AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre.

En l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Des distances différentes, justifiées architecturalement, pourront être autorisées le long des voies créées à l'occasion de lotissements ou groupes d'habitations.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Des distances différentes, justifiées architecturalement, pourront être autorisées le long des nouvelles limites séparatives créées à l'occasion de lotissements ou groupes d'habitations.

L'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée si cette extension ne réduit pas la distance actuelle 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, ni aux annexes (de type abri de jardin) d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres qui peuvent être implantées en limite séparative de propriété.

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AU.9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de la totalité des constructions sera au plus égale à 35 %.

ARTICLE AU.10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 12 mètres au faitage. Au dessus de cette limite, seuls pourront être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées et de ventilation, et les locaux techniques d'ascenseur.

Sur les terrains en pente, les hauteurs maximums de façades apparentes peuvent être augmentées progressivement compte tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 1 m celle indiquée ci-dessus.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus élevé par rapport au terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60 mètre. Dans le cas de remblaiement obligatoire pour des raisons d'inondabilité, la hauteur sera calculée à partir du niveau imposé.

Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

Toutefois, les constructions et équipements publics seront exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Article AU.11 : Aspect extérieur

Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans les fiches du CAUE annexées ci-après.

1°- Esthétique générale

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

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

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.

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

Matériaux :

Les matériaux de construction utilisés doivent être des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge : le bois (en structure ou en bardage, les faux colombages doivent avoir au minimum 4 cm de relief) gris ou brun foncé, l'ardoise en essentage, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate), le torchis ocre, la pierre de pays ou présenter des teintes similaires à ceux-ci.

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, briques) devront recevoir un enduit traditionnel réalisé en deux ou trois couches.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec les matériaux traditionnels précédents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur respectera les indications précédentes. Les enduits prêts à l'emploi pourront être admis.

Les cloisons mixtes colombage/panneaux de verre sont autorisées.

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

Dans tous les cas, la teinte de ces enduits devra se rapprocher le plus possible du ton des matériaux utilisés traditionnellement dans la région.

Une annexe, un abri de jardin ou une extension pourra néanmoins être recouverte avec le même matériau que celui utilisé par la construction à laquelle elles s'ajoutent.

L'utilisation de matériaux favorisant la haute qualité environnementale (structure bois, briques, etc.) sont autorisées sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

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

Couvertures :

Les matériaux de couverture autorisés sont :

- La tuile plate terre cuite ou aspect terre cuite petit moule,
- L'ardoise ou les matériaux d'aspect similaire petit moule.

Sont également admis, selon l'environnement :

- La tuile mécanique vieillie à pureau plat, aspect terre cuite et petit moule,
- Les matériaux métalliques s'ils sont dissimulés par des éléments d'architecture,
- Les bacs aciers à nervures, le zinc et le cuivre rapprochés dans le cas d'expression architecturale contemporaine,
- L'utilisation de matériaux favorisant la haute qualité environnementale est autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.
- Le chaume.

Les annexes (de plus de 20 m²) des constructions à usage d'habitation seront recouvertes avec des matériaux identiques à ceux qui sont employés pour la construction principale.

Les abris de jardin seront recouverts avec des matériaux similaires à ceux qui sont employés pour la construction principale.

Les toitures devront dépasser d'une saillie de rive de 30 cm. (sauf pour les abris de jardin).

Les constructions de type Maison contemporaine respecteront les principes suivants :

- Elles seront le résultat d'un projet architectural affirmé,
- Les volumes rappelleront ceux environnants,
- L'adaptation au terrain, avec éventuellement l'utilisation de niveaux décalés sera particulièrement étudiée,
- Les matériaux ou les teintes respecteront strictement les prescriptions édictées plus haut.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ou publics ne sont pas soumis à ces dispositions.

Pente de Toiture :

Les pentes des toitures seront supérieures ou égales à 45° pour les constructions principales d'habitation.

Dans le cas du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée (véranda, piscine couverte, extension, annexe jointive ou abri de jardin) des dispositions différentes pourront être autorisées.

Les toitures des extensions et annexes jointives devront respecter les conditions suivantes :

- a) dans le cadre d'une extension ou annexe jointive dans le prolongement du bâtiment principal, la toiture devra :
 - soit être à deux ou trois pans de pentes identiques à celle du bâtiment principal ;
 - soit être supérieur à 30°.

Quel que soit le nombre de pans, l'extension ou l'annexe jointives ne devra pas dépasser l'enveloppe du bâtiment existant.

- b) dans le cadre d'une extension ou d'une annexe jointive en façade du bâtiment principal, la toiture devra :
- soit être à un seul pan s'inscrivant dans la continuité de la pente du bâtiment principal,
 - soit être à deux ou trois pans de pente au moins égale à 40°. Dans ce cas, le faitage de l'extension ou de l'annexe jointive ne devra pas excéder le faitage du bâtiment principal.

Les toitures des annexes non-jointives et des abris de jardin (jointifs ou non) devront respecter les conditions suivantes :

- c) Lorsque la surface au sol est inférieure à 20 m², la toiture devra :
- soit être à un seul pan avec une pente supérieure à 15°,
 - soit à deux pans.
- d) Lorsqu'elles la surface au sol est supérieure à 20 m², la toiture devra présenter deux pans identiques de pente supérieure à 40°.

Les bâtiments à usage d'activités ou de commerce, la réfection des couvertures des bâtiments existants, les bâtiments présentant un projet architectural ou environnemental affirmé, et, les piscines couvertes ne sont pas soumis à ces dispositions à l'exception du paragraphe relatif à l'esthétique général.

Implantation dans le terrain :

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions. Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 3. Les dénivelés sont gérés par des terrasses ou murets. Toutes excavations ou plates-formes importantes sont interdites.

Clôtures :

Les projets de lotissement ou de groupes d'habitations devront fixer précisément les dispositifs de clôtures retenues.

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage, doublé d'une haie vive d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1m50.
- D'autres types de clôtures pourront être imposés le long des voies dans chaque opération réalisée afin de garantir une homogénéité.

Sont en outre interdits en façade :

- Les panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés
- Les murs de parpaing ou de briques creuses
- Les grillages de plus de 1m de hauteur au dessus du sol
- Les matériaux métalliques tels que les tubes ou les plaques de tôle et les clôtures de fortune (palissades de planches ...)

Sur les voies de circulation : les clôtures devront être conçues de manière à n'apporter aucune gêne à la visibilité.

2°- Dispositions architecturales supplémentaires spécifiques aux :

Habitations faisant référence à un modèle traditionnel :

La référence à l'un de ces modèles pourra être imposée à l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique.

Type 1 : Maison ou dépendance auvernonne à colombages

Les constructions réalisées en référence à ce modèle traditionnel (la réalisation de colombages ou d'aspect colombage n'étant pas obligatoire) respecteront les principes suivants :

Les volumes seront étroits et plus longs que larges (dans un rapport au moins égal à : 3 longueurs pour 2 largeurs).

Les fenêtres seront plus hautes que larges.

Les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 45° ; les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors qu'elle aura une pente au moins égale à 30°.

Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales :

Respect de la volumétrie générale (rapport bâti/toiture, etc...).

Les matériaux utilisés seront ceux qui sont utilisés traditionnellement (voir ci-dessus), ils le seront à la façon traditionnelle. En particulier, les pans de bois et huisseries pourront être colorés.

Les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade. Les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.

Type 2 : Maison bourgeoise du XIXe siècle

La réalisation de constructions neuves suivant ce modèle traditionnel respectera les principes suivants :

Elles présenteront un rez-de-chaussée et un étage plein.

Les façades seront ordonnées (composition des ouvertures suivant un axe) Elles présenteront des toitures à pans symétriques: à 4 pans ou à deux pans (s'ils ont une pente au moins égale à 35°).

Les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors qu'elle aura une pente au moins égale à 30°.

Les encadrements de fenêtre seront soulignés par des appareillages de briques, de pierres ou par un enduit qui contraste avec celui de la façade.

Les allèges de fenêtres seront basses et surmontées de garde-corps.

Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales (définies ci-dessus).

Un soin particulier sera apporté à la réalisation des extensions, afin qu'elles ne dénaturent pas la composition symétrique de la construction principale, lorsqu'elle existe.

Constructions à usage d'activité (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, etc.):

Les bâtiments à usage d'activité présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, et de préférence autolavables.

L'emploi de la tôle ondulée est interdit.

Lorsque sur une unité foncière, ils sont voisins d'une habitation alors ils présentent des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs).

Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies :

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

demande d'autorisations diverses.

Sauf contraintes techniques, les paraboles devront être installées au sol.

Pour être autorisées, les éoliennes doivent faire l'objet d'un projet porté par l'association d'au moins deux propriétaires riverains du site accueillant ledit projet.

Abri de jardin :

Les abris de jardin mesurent au plus 20m² au sol. Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

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

Vérandas :

Les vérandas devront s'inspirer notablement des mesures de conception prescrites par le C.A.U.E., jointes dans les annexes du présent règlement, notamment en ce qui concerne :

- l'implantation,
- la volumétrie,
- la pente de toit,
- les ouvertures,
- l'ossature,
- la verticalité,
- les matériaux et les teintes.

EDF, PTT, télévision :

Les coffrets de branchement devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

Citernes et bouteilles :

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

ARTICLE AU.12 : Stationnement

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

De plus, les accès seront aménagés pour permettre le stationnement de 2 véhicules devant le porche ou portail, en espace non clos, de façon à limiter tout stationnement résidentiel sur l'espace collectif.

ARTICLE AU.13 : Espaces libres et plantations

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage. Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Aux écrans linéaires, on préférera les plantations d'arbres et arbustes en bouquets ou en haies touffues raccordées si possible à des haies existantes.

Pour les lotissements ou groupes d'habitations, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs dimensionnés en fonction de l'importance de l'opération.

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Pour les haies repérées au plan, elles sont protégées au titre de la Loi Paysage du Code de l'Environnement.

Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

Les haies seront constituées d'essences locales ; la plantation de clôtures de thuyas ou autres résineux est interdite. Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales. Des haies vives 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.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou toute propriété déjà close par des haies seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.

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.

Pour les terrains situés à des croisements de voies automobiles, les plantations ne feront pas obstacle à la visibilité.

L'autorisation de travaux ou de permis de construire peut être subordonnée au maintien des caractéristiques paysagères ou à la création d'espaces verts.

ARTICLE AU.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

Cet article n'est pas réglementé.

Dispositions applicables aux zones agricoles « A »

ARTICLE A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisé à l'article A2 sont interdites et en particulier :

- Les établissements industriels et les dépôts classés ou non, qui ne sont pas liées à l'activité agricole.
- Aux abords d'un cours d'eau, où les dispositions du PPRI ne s'appliquent pas, l'implantation de constructions nouvelles à moins de 30 mètres des berges.
- Les terrains de camping et de caravanage, soumis à autorisation, et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, et de véhicules désaffectés.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes.
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe phréatique, en période de très hautes eaux, est comprise entre 0 mètre et - 2,5 mètres, la réalisation des caves et sous-sols.

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

Seuls sont autorisés :

1. **Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole** y compris la construction des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage de ces installations, à condition qu'ils s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments agricoles existants ou à créer.
2. **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. **Les annexes à usage d'abri pour animaux hors activité agricole principale, accompagnant une habitation**, sont autorisées à condition :
 - que la hauteur de l'abri soit inférieure ou égale à 7,50 mètres au faîtage avec une ou deux pentes de toit d'au moins 20°. Dans tous les cas, l'abri ne pourra être plus élevé que la construction principale à laquelle il s'ajoute ;
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 150 m² édifiés en une ou plusieurs fois. Cette disposition s'applique aux annexes créées après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU.

- qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal **ou** à 25 mètres minimum des limites séparatives de l'unité foncière.
- que les abris créés après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.

4. **Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante** à condition :

- que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 7,50 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, dans tous les cas elle ne pourra être plus élevée que la construction principale à laquelle elle s'ajoute ;
- que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation à plus de 15% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe ;
- que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
- que les annexes créées après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement.

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

- que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ;
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m². Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher du bâtiment initial comptée à la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU.

6. **Le changement de destination**, dans la stricte limite du volume existant et pour une vocation d'habitation, des bâtiments qui sont expressément identifiés au règlement graphique, si les réseaux sont en capacité (sans engager de dépense pour la Commune ou le syndicat). Le changement de destination se fera dans le respect de la logique vernaculaire et de l'architecture traditionnelle du bâtiment. Le changement de destination est autorisé sous réserve qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole.

7. **La reconstruction à l'identique après sinistre.**

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

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

De plus :

Dans secteurs où la profondeur de la nappe phréatique est comprise entre 0 et - 1 mètre, en période de très hautes eaux, les nouvelles constructions ou les changements de destination, nécessitant un dispositif d'assainissement individuel, ne seront autorisés que si l'assainissement autonome est techniquement possible.

Dans les zones d'aléa de retrait et gonflement argileux moyen à fort, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions.

ARTICLE A.3 : Accès et voirie

Les accès et voiries créées devront satisfaire aux conditions énumérées à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

I- ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil ; en aucun cas, l'accès ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

II- VOIRIE

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et dans tous les cas, satisfaire aux conditions énumérées à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE A.4 : Desserte par les réseaux

I- EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau et qui le nécessite ne seront pas admises.

Ce réseau n'est réputé exister que si le raccordement ne compromet pas l'alimentation des installations existantes situées en aval.

Cette alimentation pourra toutefois se faire par captages, forages ou puits particuliers, sous réserve de conformité avec la réglementation en vigueur.

II- ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

Dans les zones d'assainissement non collectif : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. A cette fin, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, etc.).

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement de surfaces drainantes peut être rejeté au réseau public après qu'auront été mis en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surfaces existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Les dispositions adaptées de recueil, stockage et infiltration dans l'emprise de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire.

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – RESEAUX DIVERS:

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, il pourra être imposé que les nouveaux réseaux soient enterrés.

Hors de ces secteurs une priorité à l'enfouissement sera recherchée.

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

ARTICLE A.5 : Caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

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

Les reculs minimums des constructions, extensions et annexes exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants :

- Routes à grande circulation (RD 579) toutes constructions, extensions ou annexes : 75 m
- Autres voies : 10 m pour les constructions, extensions et annexes à usage d'habitations et 15 m pour les constructions, extensions et annexes autres qu'à usage d'habitation.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

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

Les constructions, extensions et annexes à usage d'habitation seront obligatoirement en retrait par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière. Ce retrait sera au moins égal à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Les autres constructions, extensions et annexes autorisées sont implantés à une distance de celle-ci au moins égale à 10 mètres. En limite avec une zone U, cette distance est portée à un minimum de 30 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite de propriété.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A.9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation est limitée à 15% maximum sur l'unité foncière.

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

ARTICLE A.10 : Hauteur des constructions

La hauteur est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

La hauteur des constructions à usage autre qu'habitation est limitée à 12 mètres à la sablière.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront accueillir, au dessus du rez-de-chaussée, au maximum 2 niveaux habitables (un étage droit et un niveau sous combles). Leur hauteur totale à partir du niveau du rez-de-chaussée sera limitée à 7 mètres 50 à l'égout de toiture. La hauteur des annexes et extensions des constructions à usage d'habitation est soumise aux conditions fixées à l'article 2.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus élevé par rapport au terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60 mètre. Dans le cas de remblaiement obligatoire pour des raisons d'inondabilité, la hauteur sera calculée à partir du niveau imposé.

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, ni aux changements de destination.

ARTICLE A.11 : Aspect extérieur

Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans les fiches du CAUE annexées ci-après.

Objectif: Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole ou forestier et dans le paysage.

Esthétique générale :

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Est interdit, tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

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

Matériaux :

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, briques) devront recevoir un enduit traditionnel réalisé en deux ou trois couches. Les enduits prêts à l'emploi pourront être admis.

Dans tous les cas, la teinte de ces enduits devra se rapprocher le plus possible du ton des matériaux utilisés traditionnellement dans la région ou aux abords du projet.

L'utilisation de matériaux favorisant la haute qualité environnementale (structure bois, briques, etc.) sont autorisées sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

Couvertures :

Les matériaux de couverture autorisés sont, selon l'environnement :

- La tuile plate terre cuite ou aspect terre cuite petit moule,
- L'ardoise ou les matériaux d'aspect similaire petit moule.

Sont également admis, selon l'environnement :

- La tuile mécanique vieillie à pureau plat, aspect terre cuite et petit moule,
- Les matériaux métalliques s'ils sont dissimulés par des éléments d'architecture,
- Les bacs aciers à nervures, le zinc et le cuivre rapprochés dans le cas d'expression architecturale contemporaine,
- L'utilisation de matériaux favorisant la haute qualité environnementale est autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.
- Le chaume.

Sont notamment interdits :

- L'ardoise modèle carré posée en diagonale
- La tuile mécanique grand moule
- Les plaques de fibrociment
- Les matériaux métalliques non dissimulés.

Les toitures devront dépasser d'une saillie de rive de 30 cm. (sauf pour les abris de jardin).

Les constructions de type Maison contemporaine respecteront les principes suivants :

- Elles seront le résultat d'un projet architectural affirmé,
- Les volumes rappelleront ceux environnants,
- L'adaptation au terrain, avec éventuellement l'utilisation de niveaux décalés sera particulièrement étudiée,
- Les matériaux ou les teintes respecteront strictement les prescriptions édictées plus haut.

Certaines tolérances seront accordées pour les bâtiments agricoles nécessitant l'emploi de matériaux autres que ceux mentionnés ci-dessus.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces dispositions.

Pente de toiture :

Les pentes des toitures seront supérieures ou égales à 45° pour les constructions principales d'habitation.

Dans le cas du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée (véranda, piscine couverte, extension, annexe jointive ou abri de jardin) des dispositions différentes pourront être autorisées.

Les toitures des extensions et annexes jointives devront respecter les conditions suivantes :

- a) dans le cadre d'une extension ou annexe jointive dans le prolongement du bâtiment principal, la toiture devra :
 - soit être à deux ou trois pans de pentes identiques à celle du bâtiment principal ;
 - soit être supérieur à 30°.

Quel que soit le nombre de pans, l'extension ou l'annexe jointives ne devra pas dépasser l'enveloppe du bâtiment existant.

- b) dans le cadre d'une extension ou d'une annexe jointive en façade du bâtiment principal, la toiture devra :
- soit être à un seul pan s'inscrivant dans la continuité de la pente du bâtiment principal,
 - soit être à deux ou trois pans de pente au moins égale à 40°. Dans ce cas, le faitage de l'extension ou de l'annexe jointive ne devra pas excéder le faitage du bâtiment principal.

Les toitures des annexes non-jointives et des abris de jardin (jointifs ou non) devront respecter les conditions suivantes :

- e) Lorsque la surface au sol est inférieure à 20 m², la toiture devra :
- soit être à un seul pan avec une pente supérieure à 15°,
 - soit à deux pans.
- f) Lorsqu'elles la surface au sol est supérieure à 20 m², la toiture devra présenter deux pans identiques de pente supérieure à 40°.

Les bâtiments à usage d'activités ou de commerce, la réfection des couvertures des bâtiments existants, les bâtiments présentant un projet architectural ou environnemental affirmé, et, les piscines couvertes ne sont pas soumis à ces dispositions à l'exception du paragraphe relatif à l'esthétique général.

Implantation dans le terrain :

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions. Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les dénivelés sont gérés par des terrasses ou murets.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies :

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

Sauf contraintes techniques, les paraboles devront être installées au sol.

Pour être autorisées, les éoliennes doivent faire l'objet d'un projet porté par l'association d'au moins deux propriétaires riverains du site accueillant ledit projet.

Abri de jardin :

Les abris de jardin mesurent au plus 20m² au sol. Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

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

Vérandas :

Les vérandas devront s'inspirer notablement des mesures de conception prescrites par le C.A.U.E., jointes dans les annexes du présent règlement, notamment en ce qui concerne :

- l'implantation,
- la volumétrie,
- la pente de toit,
- les ouvertures,
- l'ossature,
- la verticalité,
- les matériaux et les teintes.

EDF, PTT, télévision :

Les coffrets de branchement devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

Citernes et bouteilles :

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

Clôtures :

Elles seront constituées de haies vives ou de tout autre dispositif à claire voie. Leur hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres en limite séparative et 1,20 m sur rue. Les éléments de maçonnerie devront être traités de la même façon que les façades des bâtiments. Les haies seront constituées d'essences locales.

Pour les bâtiments agricoles :

Les bâtiments à usage agricole présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage.

ARTICLE A.12 : Stationnement des véhicules

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

ARTICLE A.13 : Espaces libres et plantation

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage. Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Aux écrans linéaires, on préférera les plantations d'arbres et arbustes en bouquets ou en haies touffues raccordées si possible à des haies existantes.

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Pour les haies repérées au plan, elles sont protégées au titre de la Loi Paysage du Code de l'Environnement.

Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

Les haies seront constituées d'essences locales; la plantation de clôtures de thuyas ou autres

résineux est interdite. Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales. Des haies vives 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.

Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou toute propriété déjà close par des haies seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales, éventuellement doublés de lisses normandes ou de grillages.

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.

Pour les terrains situés à des croisements de voies automobiles, les plantations ne feront pas obstacle à la visibilité.

L'autorisation de travaux ou de permis de construire peut être subordonnée au maintien des caractéristiques paysagères ou à la création d'espaces verts.

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

Cet article n'est pas réglementé.

REÇU EN PREFECTURE

le 18/07/2016

Application agréée E-legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-D

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières « N »

ARTICLE N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisé à l'article N2 sont interdites et en particulier :

- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole.
- Les nouvelles habitations autour des bâtiments agricoles existants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation.
- Tout hébergement léger de loisirs, stationnement de caravanes et implantation de mobil home (sauf justification de chantier) de plus de trois mois.
- Les abris de fortune, les entrepôts ou dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés.
- Aux abords d'un cours d'eau, où les dispositions du PPRI ne s'appliquent pas, l'implantation de constructions nouvelles à moins de 30 mètres des berges du Douet du Mieux ou à moins de 10 mètres pour les autres rivières.
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe phréatique, en période de très hautes eaux, est comprise entre 0 mètre et - 2,5 mètres, la réalisation des caves et sous-sols.
- Dans les secteurs de prédispositions aux mouvements de terrain modérées à fortes et très fortes, toutes nouvelles constructions.

Sauf en secteur Nh :

- Les constructions nouvelles d'habitation

Sauf en secteur Ne :

- Toutes extensions ou constructions nouvelles à destination de commerces, de bureaux, d'artisanat, d'activités de services ou d'équipement public

De plus, dans les secteurs Np et Npa : tout nouveau bâtiment destiné à l'activité agricole.

ARTICLE N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Seuls sont autorisés :

1. **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. **Les aménagements, installations et travaux nécessaires à la gestion des eaux, à la mise en valeur du milieu naturel et/ou à son ouverture au public.**
3. **Les annexes à usage d'abri pour animaux hors activité agricole principale, accompagnant une habitation**, sont autorisées à condition :
 - que la hauteur de l'abri soit inférieure ou égale à 7,50 mètres au faitage avec une ou deux pentes de toit d'au moins 20°. Dans tous les cas, l'abri ne pourra être plus élevé que la construction principale à laquelle il s'ajoute ;
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 150 m² édifiés en une ou plusieurs fois. Cette disposition s'applique aux annexes créées après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU.
 - qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal **ou** à 25 mètres minimum des limites séparatives de l'unité foncière.
 - que les abris créés après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.
4. **Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante** à condition :
 - que la hauteur au faitage des annexes soit inférieure ou égale à 7,50 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, dans tous les cas elle ne pourra être plus élevée que la construction principale à laquelle elle s'ajoute ;
 - que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 15% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe,
 - que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
 - que les annexes créées après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU ne puissent pas être transformées en nouveau logement.
5. **Les extensions des constructions à usage d'habitation existante** à condition :
 - que la hauteur au faitage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ;
 - que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m². Le seuil maximal autorisé pour les extensions est établi à partir de la surface de plancher du

bâtiment initial comptée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.

6. **Le changement de destination**, dans la stricte limite du volume existant et pour une vocation d'habitation, des bâtiments qui sont expressément identifiés au règlement graphique, si les réseaux sont en capacité (sans engager de dépense pour la Commune ou le syndicat). Le changement de destination se fera dans le respect de la logique vernaculaire et de l'architecture traditionnelle du bâtiment.
7. **Les constructions nécessaires à l'accueil d'animaux et nécessaires à l'activité agricole principale**, à condition :
 - qu'elles soient sans influence sur la quiétude du secteur et que tout changement de destination ultérieur soit interdit.
 - qu'elles ne soient pas situées en secteur Np ou en secteur Npa,
 - que la hauteur de l'abri soit inférieure ou égale à 7,50 mètres au faitage avec une ou deux pentes de toit d'au moins 20°.
 - qu'elles soient implantées à 25 mètres minimum des limites séparatives de l'unité foncière.
 - que les constructions créées après la date d'approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU ne puissent pas être transformés en nouveau logement.
8. **La reconstruction à l'identique après sinistre.**
9. **Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général ou à l'activité agricole.**
10. **De plus et uniquement en secteur Ne**, toutes extensions ou constructions nouvelles à destination de commerces, de bureaux, d'artisanat, d'activités de services ou d'équipement public.
11. **De plus et uniquement en secteur Nh**, les constructions nouvelles et principales d'habitation sont autorisées.
12. Les constructions, abris pour animaux, autres annexes et extensions sont limitées à **une densité maximale de 0,20** (rapport entre la surface de plancher et la surface du terrain) et à un **cumul global de 800 m² maximum** de surface de plancher sur le terrain.

De plus,

Pour toutes constructions nouvelles des investigations spécifiques devront être réalisées en cas d'indice de présence de cavité souterraine à proximité du projet. En l'absence d'investigation spécifique ou en l'attente de la réalisation du Plan Marnière et de la mise en application de sa doctrine, et, en présence avérée d'une cavité souterraine, le terrain est inconstructible dans un rayon de 60 mètres.

Dans secteurs où la profondeur de la nappe phréatique est comprise entre 0 et - 1 mètre, en période de très hautes eaux, les nouvelles constructions ou les changements de destination, nécessitant un dispositif d'assainissement individuel, ne seront autorisés que si l'assainissement autonome est techniquement possible.

Dans les zones d'aléa de retrait et gonflement argileux moyen à fort, il est recommandé de procéder à une reconnaissance géotechnique préalablement aux projets de constructions.

Dans les zones d'effet en cas de sinistre sur la canalisation de transport de gaz, les dispositions suivantes, telles qu'elles ressortent du plan de zonage des ouvrages de transport, s'appliquent.

Rappel :

- *En zone jaune, le pétitionnaire doit informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement.*
- *En zone orange, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 3^{ème} catégorie est interdite.*
- *En zone rouge, la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes est interdite.*

ARTICLE N3 : Accès et voirie

Les accès et voiries créées devront satisfaire aux conditions énumérées à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

I- ACCES :

Pour être constructible (construction neuve ou changement de destination d'un bâtiment), un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ; ce passage aura une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité.

II- VOIRIE :

Les constructions et les 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 : Desserte par les réseaux

I- EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau et qui le nécessite ne seront pas admises.

II- ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

Dans les zones d'assainissement non-collectif : les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet. A cette fin, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, etc.).

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement de surfaces drainantes peut être rejeté au réseau public après qu'auront été mis en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surfaces existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

Les dispositions adaptées de recueil, stockage et infiltration dans l'emprise de la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire.

Il est recommandé de procéder à l'installation de citernes de récupération des eaux à usage d'arrosage.

III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – RESEAUX DIVERS:

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, il pourra être imposé que les nouveaux réseaux soient enterrés.

Hors de ces secteurs une priorité à l'enfouissement sera recherchée.

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

ARTICLE N.5 : Superficie minimale des terrains

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les reculs minimums des constructions, extensions et annexes exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants :

- RD 579 : 75 mètres.
- Autres voies : 10 mètres lorsqu'il s'agit d'une construction ou extension à usage d'habitation principale et d'un abri pour animaux nécessaires à l'activité agricole, et, 5 mètres pour les constructions, extensions et annexes autres qu'à usage d'habitation principale (annexe d'habitation, annexes d'abri pour animaux) et autre qu'un abri pour animaux nécessaire à l'activité agricole.
- Voie SNCF : Conforme aux prescriptions inhérentes à la servitude T1.
- Réseau GRTF - Gaz : Conforme aux prescriptions inhérentes à la servitude I3.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1°- Une nouvelle construction, une annexe, ou l'extension d'une construction existante est implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 mètres, sous réserve des dispositions de l'article N2. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction, de l'extension ou de l'annexe au point le plus proche de la limite séparative.

2°- L'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée si cette extension 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, ni aux changements de destination.

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE N.9 : Emprise au sol des constructions

Les constructions neuves, l'extension des constructions existantes et la construction de leurs annexes ne pourront pas avoir pour effet de porter à plus de 15% l'emprise au sol de la totalité des constructions sur l'unité foncière.

ARTICLE N.10 : Hauteur des constructions

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus élevé par rapport au terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de l'extension ou de l'annexe, de plus de 0,60 mètre. Dans le cas de remblaiement obligatoire pour des raisons d'inondabilité, la hauteur sera calculée à partir du niveau imposé.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront accueillir, au dessus du rez-de-chaussée, au maximum 2 niveaux habitables (un étage droit et un niveau sous combles). Leur hauteur totale à partir du niveau du rez-de-chaussée sera limitée à 7 mètres 50 à l'égout de toiture. La hauteur des annexes et extensions des constructions à usage d'habitation et celle des abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole principale sont soumises aux conditions fixées à l'article 2.

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, ni aux changements de destination.

ARTICLE N.11 : Aspect extérieur

Les nouvelles constructions devront respecter les principes définis dans les fiches du CAUE annexées ci-après.

1°- Esthétique générale

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

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

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.

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

Matériaux :

Les matériaux de construction utilisés doivent être des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge : le bois (en structure ou en bardage, les faux colombages doivent avoir au minimum 4 cm de relief) gris ou brun foncé, l'ardoise en essentage, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate), le torchis ocre, la pierre de pays ou présenter des teintes similaires à ceux-ci.

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, briques) devront recevoir un enduit traditionnel réalisé en deux ou trois couches.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec les matériaux traditionnels précédents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, dont la couleur respectera les indications précédentes. Les enduits prêts à l'emploi pourront être admis.

Les cloisons mixtes colombage/panneaux de verre sont autorisées.

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

Dans tous les cas, la teinte de ces enduits devra se rapprocher le plus possible du ton des matériaux utilisés traditionnellement dans la région.

Une annexe, un abri de jardin ou une extension pourra néanmoins être recouverte avec le même matériau que celui utilisé par la construction à laquelle elles s'ajoutent.

L'utilisation de matériaux favorisant la haute qualité environnementale (structure bois, briques, etc.) sont autorisées sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

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

Couverture :

Les matériaux de couverture autorisés sont, selon l'environnement :

- La tuile plate terre cuite ou aspect terre cuite petit moule,
- L'ardoise ou les matériaux d'aspect similaire petit moule.

Sont également admis, selon l'environnement :

- La tuile mécanique vieillie à pureau plat, aspect terre cuite et petit moule,
- Les matériaux métalliques s'ils sont dissimulés par des éléments d'architecture,
- Les bacs aciers à nervures, le zinc et le cuivre rapprochés dans le cas d'expression architecturale contemporaine,
- L'utilisation de matériaux favorisant la haute qualité environnementale est autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.
- Le chaume.

Les annexes (de plus de 20 m²) des constructions à usage d'habitation seront recouvertes avec des matériaux identiques à ceux qui sont employés pour la construction principale.

Les abris de jardin seront recouverts avec des matériaux similaires à ceux qui sont employés pour la construction principale.

Les toitures devront dépasser d'une saillie de rive de 30 cm. (sauf pour les abris de jardin).

Les constructions de type Maison contemporaine respecteront les principes suivants :

- Elles seront le résultat d'un projet architectural affirmé,
- Les volumes rappelleront ceux environnants,
- L'adaptation au terrain, avec éventuellement l'utilisation de niveaux décalés sera particulièrement étudiée,
- Les matériaux ou les teintes respecteront strictement les prescriptions édictées plus haut.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général ou publics ne sont pas soumis à ces dispositions.

Pente de Toiture :

Les pentes des toitures seront supérieures ou égales à 45° pour les constructions principales d'habitation.

Dans le cas du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée (véranda, piscine couverte, extension, annexe jointive ou abri de jardin) des dispositions différentes pourront être autorisées.

Les toitures des extensions et annexes jointives devront respecter les conditions suivantes :

- a) dans le cadre d'une extension ou annexe jointive dans le prolongement du bâtiment principal, la toiture devra :
- soit être à deux ou trois pans de pentes identiques à celle du bâtiment principal ;
 - soit être supérieur à 30°.

Quel que soit le nombre de pans, l'extension ou l'annexe jointives ne devra pas dépasser l'enveloppe du bâtiment existant.

- b) dans le cadre d'une extension ou d'une annexe jointive en façade du bâtiment principal, la toiture devra :
- soit être à un seul pan s'inscrivant dans la continuité de la pente du bâtiment principal,
 - soit être à deux ou trois pans de pente au moins égale à 40°. Dans ce cas, le faitage de l'extension ou de l'annexe jointive ne devra pas excéder le faitage du bâtiment principal.

Les toitures des annexes non-jointives et des abris de jardin (jointifs ou non) devront respecter les conditions suivantes :

- g) Lorsque la surface au sol est inférieure à 20 m², la toiture devra :
- soit être à un seul pan avec une pente supérieure à 15°,
 - soit à deux pans.
- h) Lorsqu'elles la surface au sol est supérieure à 20 m², la toiture devra présenter deux pans identiques de pente supérieure à 40°.

Les bâtiments à usage d'activités ou de commerce, la réfection des couvertures des bâtiments existants, les bâtiments présentant un projet architectural ou environnemental affirmé, et, les piscines couvertes ne sont pas soumis à ces dispositions à l'exception du paragraphe relatif à l'esthétique général.

Implantation dans le terrain :

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à l'insertion dans le paysage des constructions. Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 3. Les dénivelés sont gérés par des terrasses ou murets. Toutes excavations ou plates-formes importantes sont interdites.

Clôture :

Les clôtures sont constituées de haies bocagères doublées ou non de lisses normandes ou de grillages (qui se situeront à l'intérieur de la parcelle). Les ouvrages de maçonnerie sont seulement autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle.

2°- Dispositions architecturales supplémentaires spécifiques aux :

Habitations faisant référence à un modèle traditionnel :

La référence à l'un de ces modèles pourra être imposée en fonction de l'intérêt des lieux.

Type 1 : Maison ou dépendance auvernoise à colombages

Les constructions réalisées en référence à ce modèle traditionnel (la réalisation de colombages ou d'aspect colombage n'étant pas obligatoire) respecteront les principes suivants :

- Les volumes seront étroits et plus longs que larges (dans un rapport au moins égal à: 3 longueurs pour 2 largeurs).
- Les fenêtres seront plus hautes que larges.
- Les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 45° ; les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors qu'elle aura une pente au moins égale à 30°.

Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales :

- Respect de la volumétrie générale (rapport bâti/toiture, etc.).
- Les matériaux utilisés seront ceux qui sont utilisés traditionnellement (voir ci-dessus), ils le seront à la façon traditionnelle. En particulier, les pans de bois et huisseries pourront être colorés.
- Les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade. Les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.

Type 2 : Maison bourgeoise du XIXe siècle:

La réalisation de constructions neuves suivant ce modèle traditionnel respectera les principes suivants :

- Elles présenteront un rez-de-chaussée et un étage plein.
- Les façades seront ordonnées (composition des ouvertures suivant un axe) Elles présenteront des toitures à pans symétriques à quatre pans ou à deux pans (s'ils ont une pente au moins égale à 35°).
- Les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors qu'elle aura une pente au moins égale à 30°.
- Les encadrements de fenêtre seront soulignés par des appareillages de briques, de pierres ou par un enduit qui contraste avec celui de la façade.
- Les allèges de fenêtres seront basses et surmontées de garde-corps.

Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales (définies ci-dessus).

Un soin particulier sera apporté à la réalisation des extensions, afin qu'elles ne dénaturent pas la composition symétrique de la construction principale, lorsqu'elle existe.

Constructions à usage d'activité (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, etc.):

Les bâtiments à usage d'activité présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, et de préférence autolavables.

L'emploi de la tôle ondulée est interdit.

Lorsque sur une unité foncière, ils sont voisins d'une habitation alors ils présentent des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs).

Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies :

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

Sauf contraintes techniques, les paraboles devront être installées au sol.

Pour être autorisées, les éoliennes doivent faire l'objet d'un projet porté par l'association d'au moins deux propriétaires riverains du site accueillant ledit projet.

Abri de jardin :

Les abris de jardin mesurent au plus 20m² au sol. Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

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

Vérandas :

Les vérandas devront s'inspirer notablement des mesures de conception prescrites par le C.A.U.E., jointes dans les annexes du présent règlement, notamment en ce qui concerne :

- l'implantation,
- la volumétrie,
- la pente de toit,
- les ouvertures,
- l'ossature,
- la verticalité,
- les matériaux et les teintes.

EDF, PTT, télévision :

Les coffrets de branchement devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

Citernes et bouteilles :

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

ARTICLE N.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les nouveaux accès seront aménagés de façon à permettre le stationnement de 2 véhicules devant le porche ou portail.

ARTICLE N.13 : Plantations

Les constructions et installations autorisées seront réalisées avec un accompagnement végétal améliorant leur intégration dans le paysage. Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et d'arbustes d'essences locales.

Aux écrans linéaires, on préférera les plantations d'arbres et arbustes en bouquets ou en haies touffues raccordées si possible à des haies existantes.

Les espaces boisés classés, repérés au plan, sont protégés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Pour les haies repérées au plan, elles sont protégées au titre de la Loi Paysage du Code de l'Environnement.

Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en

bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

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

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.

Pour les terrains situés à des croisements de voies automobiles, les plantations ne feront pas obstacle à la visibilité.

L'autorisation de travaux ou de permis de construire peut être subordonnée au maintien des caractéristiques paysagères ou à la création d'espaces verts.

ARTICLE N.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

Cet article n'est pas réglementé.

Annexes

Lexique

Acrotère : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

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

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture

Extension : Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.

La marge de recul : La marge de recul est l'espace dans lequel les constructions nouvelles ne peuvent être implantées pour des raisons de nuisances ou de visibilité.

Unité foncière : Bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

- « Restaurer ou construire en Pays d'Auge » : CAUE
- « Arbres et arbustes de nos jardins » : CAUE
- « Concevoir une véranda rapportée » : CAUE

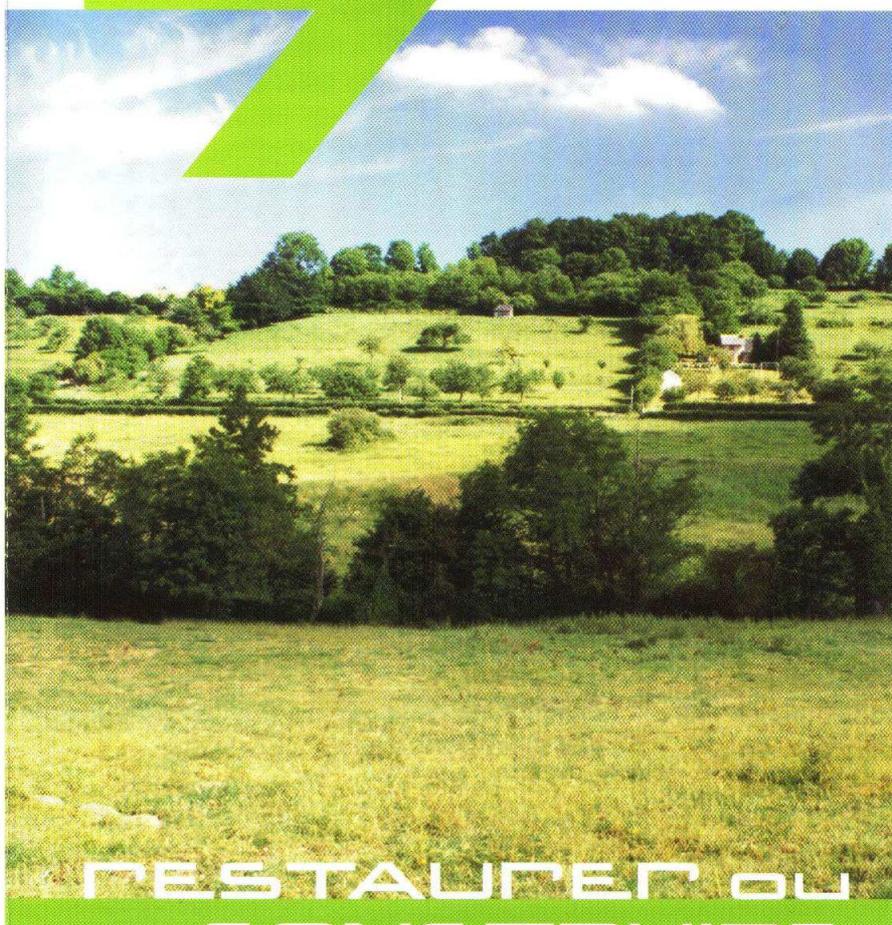


Conseil d'Architecture
d'Urbanisme et
de l'Environnement
du Calvados

paysage et architecture
restaurer une maison ancienne
construire du neuf inspiré de l'ancien
intérêt et diversité des idées neuves



Pays d'Auge



REÇU EN PREFECTURE

le 18/07/2016

Application agréée E-legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-0



Le pays d'Auge se rattache au bocage bien que localement, certains paysages du nord soient plus ouverts. Limité à l'ouest par la plaine de Caen et au nord par le littoral, ses limites est et sud sont moins nettes et s'ouvrent sur le Lieuvin, les pays d'Ouche et d'Argentan. Le bocage est formé de parcelles orientées parallèlement ou perpendiculairement aux pentes. Les constructions ont une implantation similaire et elle se mêlent à la structure végétale que forment les haies et les clos plantés de pommiers.

Paysages et architecture traditionnels

Une architecture qui tient compte du milieu

Sols argileux, pentus et peu stables, forte pluviométrie, telles sont résumées les caractéristiques physiques auxquelles l'architecture traditionnelle augeronne doit répondre : maisons aux structures légères (pan de bois) qui s'adaptent facilement aux contraintes du terrain, toits pentus en raison de pluies fréquentes, le tout dans un environnement de haies qui retiennent des sols mouvants et limitent l'effet du vent.

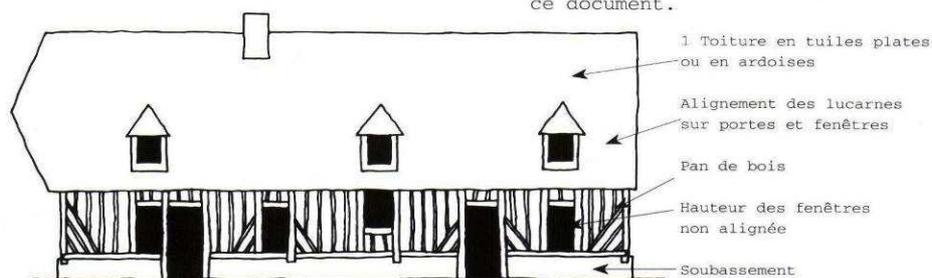
La rareté locale de matériaux tels que les calcaires de construction a poussé les augerons à rechercher d'autres matières premières qui font l'originalité de son architecture : torchis, bois, brique...

Trois catégories d'habitations :

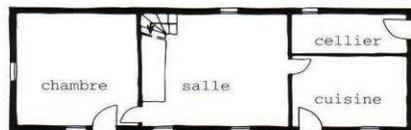
Malgré cette diversité de matériaux, les maisons du pays d'Auge se regroupent en trois catégories :

- habitations des bourgs avec un rez-de-chaussée utilisé en commerce ou en atelier,
- habitations à étage à ordonnancement classique dont l'origine remonte aux fermes manoirs,
- maisons rurales, basses, souvent présentées comme les maisons des journaliers.

Par leurs dimensions, leur structure (R.D.C. avec un comble aménagé) et leur volumétrie simple, ce sont ces dernières qui ressemblent le plus aux maisons individuelles de nos jours; c'est cette forme typique de maison du pays d'Auge qui est présentée dans ce document.



» Exemple des maisons rurales basses (maison des journaliers)



Plan R.D.C. - orientation sud privilégiée

» Volumétrie et espace intérieur

Pièces en enfilade ayant souvent leur accès propre de l'extérieur
Espace intérieur centré sur la salle commune et la cheminée centrale
Bas sous plafond

Les maisons rurales basses augeronnes se conforment pratiquement toutes à des caractéristiques de volumes identiques :

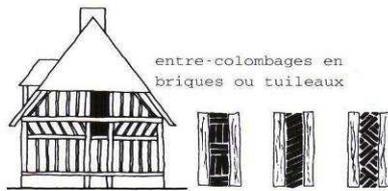
- plans rectangulaires, habitations allongées et très étroites (4,50 à 5,50 m de largeur) et ne dépassant jamais un étage.
- volume du toit toujours très important par rapport au reste de la construction, permettant souvent la création de lucarnes plus hautes que larges.

REÇU EN PREFECTURE

le 18/07/2016

Application agréée E-legalite.com

014-241400878-20160711-CC_DEL_2016_119-D



La maison du pays d'Auge se caractérise par une importante charpente couverte à l'origine par un toit de chaume. Elle possède des fondations peu profondes et un soubassement de 0,70 à 0,90 m en silex, calcaire ou grès.

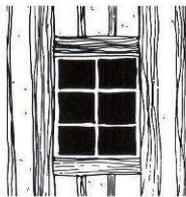
Parfois, la brique s'y ajoute jusqu'au premier étage. Pour protéger les colombages exposés aux intempéries, les bois ou même les murs entiers sont recouverts d'essentes de bois, d'ardoises ou de tuileaux de terre cuite suivant les localités. Elles sont taillées en dents de scie ou en écailles de poisson et combinées en motifs (rosaces, trèfles, losanges). En général, ni le torchis, ni les potelets ne sont crépis.

Murs et ouvertures

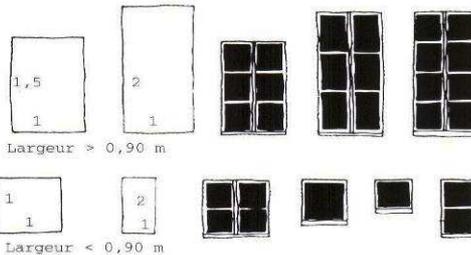
Les espaces creux entre les pans de bois sont remplis de différentes manières :

- le matériau de remplissage le plus répandu entre les colombages est le torchis (un mélange de terre et de paille),
- l'autre matériau traditionnel est le tuileau monté au mortier de chaux grasse, en

épi ou en arête de poisson. Les ouvertures, peu nombreuses à l'origine, sont disposées de façon irrégulière selon les critères d'exposition et d'éclairage, et non de symétrie. Elle sont aisément pratiquées dans le pan de bois : il suffit de supprimer un, deux... potelets, selon la largeur désirée.



Fenêtre entre deux potelets



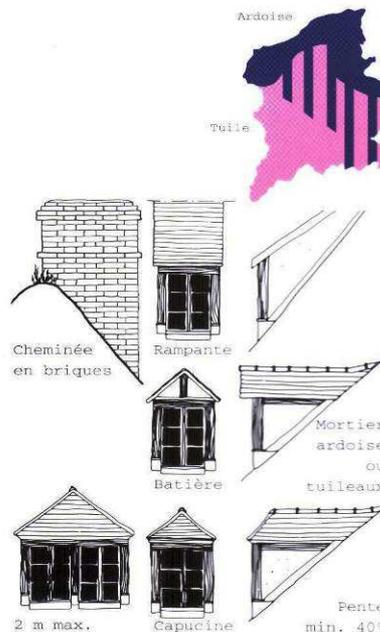
» Les proportions des ouvertures et des vitrages

Lucarnes, cheminées et couvertures

Le chaumé a presque disparu. Aujourd'hui la tuile prédomine dans le sud, provenant des centres potiers du pays d'Auge. C'est une tuile plate dont la forme la plus ancienne est la tuile «écaille». Dans le nord, au contraire, c'est l'ardoise qui est la plus utilisée.

Les lucarnes sont plus hautes que larges, ou carrées. Elles sont généralement à trois pans (à la capucine) et leurs jouées sont tapissées de tuileaux pour les protéger des intempéries.

Les cheminées sont constituées de briques, souvent mélangées à la pierre de marne d'extraction locale.



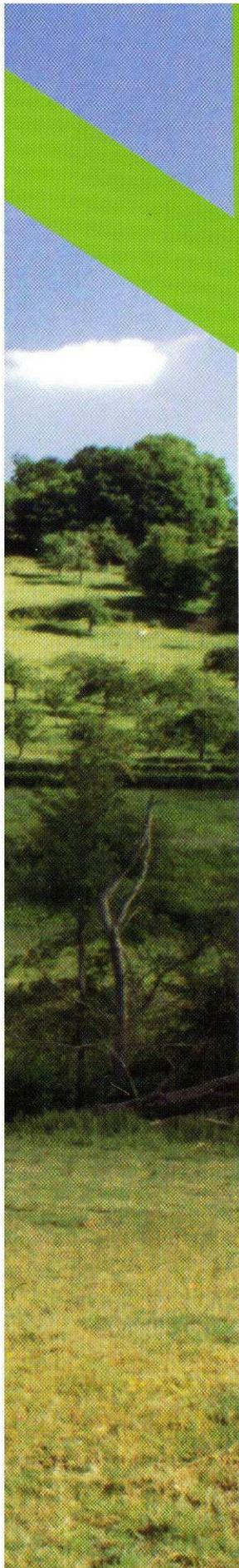
» Lucarnes et cheminées

REÇU EN PREFECTURE

le 18/07/2016

Application agréée E-legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-D



restaurer une maison ancienne

→ agrandir votre maison

Alors que les manoirs et les maisons à étage et à ordonnancement classique peuvent être aménagés ou agrandis en respectant des règles simples (notamment pour la volumétrie et les ouvertures d'origine), les maisons de journaliers sont très difficiles à aménager. En effet, compte tenu de leur étroitesse (souvent 4,50 m), il est plus pratique de les agrandir. Il faut cependant éviter de doubler la largeur de façade du plus grand côté, car alors la construction perd tout son caractère pour un gain d'habitabilité très restreint.

Les exemples que nous proposons permettent de préserver le caractère original de la maison en offrant des possibilités d'usage plus étendues pour un coût à peine plus élevé. L'unité des matériaux de toiture est indispensable, sauf pour une extension sous forme de véranda.

→ créer des ouvertures

Pour la restauration, il faut conserver les proportions des ouvertures anciennes. Pour assurer le bon éclairage et un ensoleillement suffisant, il vaut mieux accoler deux portes fenêtres de un mètre de large plutôt qu'une seule fenêtre de deux mètres. Souvenez-vous qu'il est préférable et moins coûteux de faire fabriquer des menuiseries sur mesure que de réaliser des travaux de maçonnerie pour y insérer des menuiseries standard.

→ ajouter des lucarnes

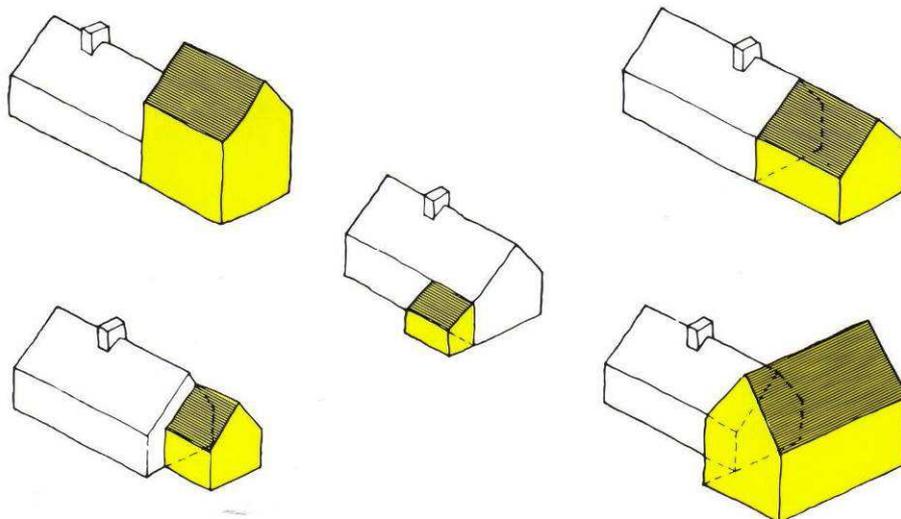
Il est souhaitable de s'inspirer des lucarnes classiques existantes, repérables sur le toit même de la construction ou au voisinage immédiat. Évitez les lucarnes dont la largeur ne serait pas dans les dimensions classiques. Il vaut mieux plusieurs petites lucarnes ou « vélux » que des lucarnes qui modifieraient le volume de la toiture.

REÇU EN PREFECTURE

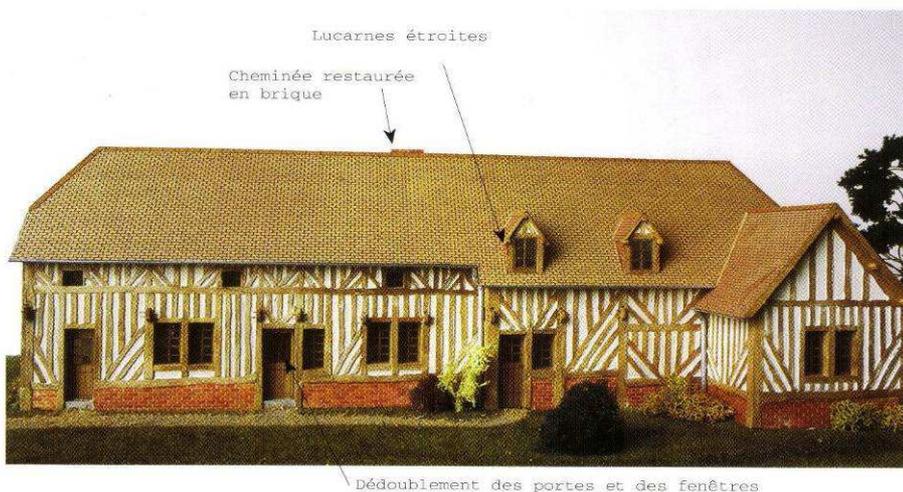
le 18/07/2016

Application agréée E-legalite.com

014-241400878-20160711-CC_DEL_2016_119-D



» Exemples d'agrandissement



conseils

En matière de restauration

Pour obtenir un résultat de qualité, nous vous conseillons de suivre trois règles essentielles :

- unité de volumes (même pente, mêmes proportions dans les ouvertures),
- unité de matériaux
- unité de couleurs avec l'ancien mais ne pas hésiter à employer des teintes colorées pour les pans de bois.

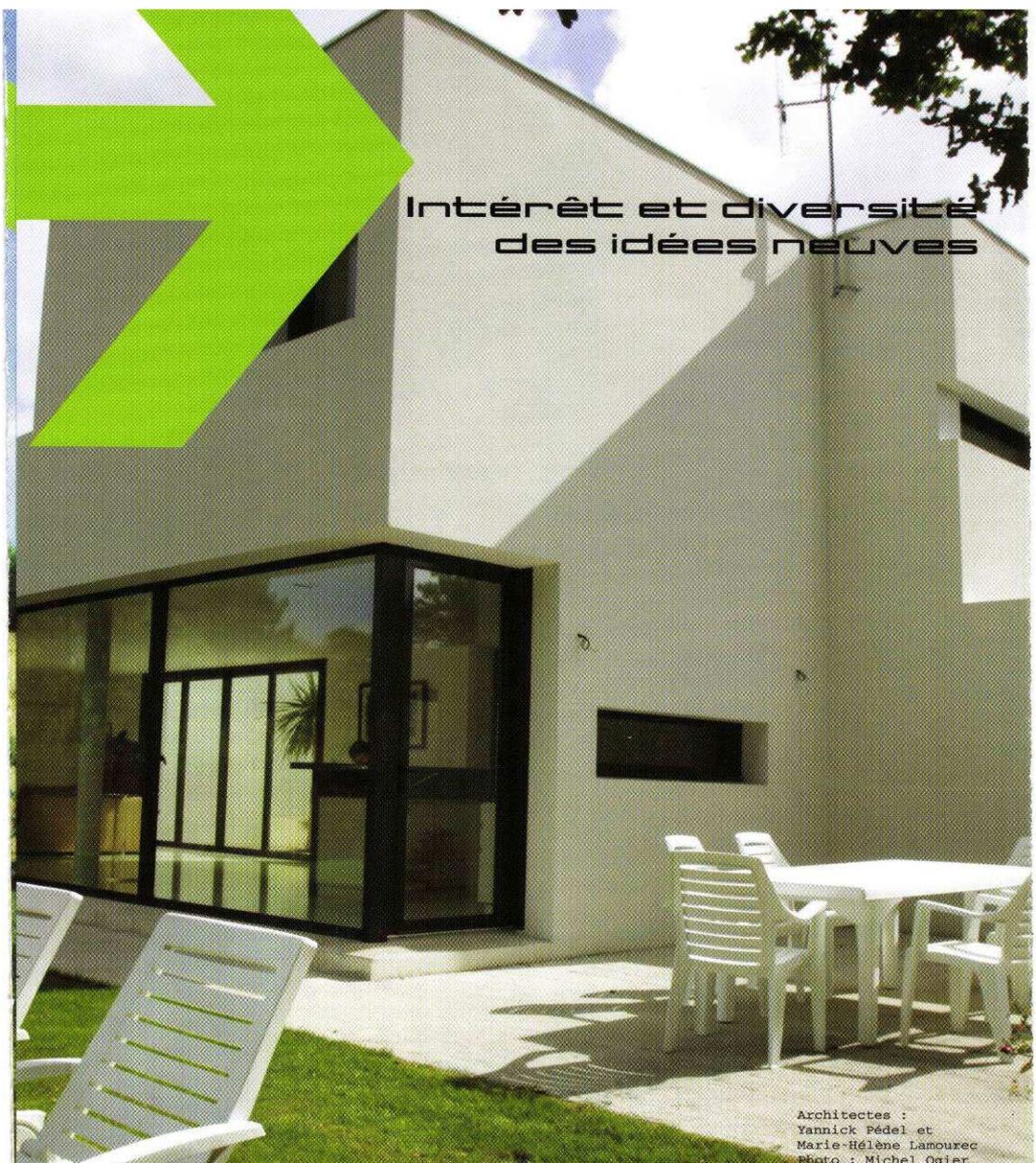
Avant d'engager des travaux, il est essentiel de vérifier la solidité de la structure du bâtiment, en particulier dans le cas de la maison à pans de bois où l'humidité et les attaques d'insecte peuvent avoir produit des effets désastreux. Evitez de modifier la structure en supprimant des poteaux ou des éléments de charpente. En règle générale, les matériaux à utiliser doivent être identiques à l'existant. Choisissez les enduits de tonalité ocre et n'hésitez pas à restaurer vos souches de cheminée avec de la brique.

REÇU EN PREFECTURE

le 18/07/2016

Application agréée E-legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-D



Intérêt et diversité des idées neuves

Architectes :
Yannick Pédel et
Marie-Hélène Lamourec
Photo : Michel Ogier

Remarques

ur l'obtention d'une autorisation de construire

Renseignements et dépôt du permis de construire : à votre mairie

Adresses utiles :

D.D.E.

10, bd Général Vanier, 14035 Caen Cedex 1 - Tél. 02 31 43 15 00

E.mail : dde-calvados@equipement.gouv.fr

Internet : www.calvados.equipement.gouv.fr

ou dans les subdivisions territoriales.

S.D.A.P.

Architectes des Bâtiments de France,

13 bis, rue Saint-Ouen, 14036 Caen 1 - Tél. 02 31 15 61 00

E.mail : sdap-calvados@culture.gouv.fr

Internet : www.sdap-calvados.culture.gouv.fr

(lorsque votre terrain est dans un site ou aux abords d'un immeuble protégé au titre des monuments historiques).

C.A.U.E. du Calvados

28, rue Jean Eudes, 14000 Caen

Tél. 02 31 15 59 60 - Fax 02 31 15 59 65

E.mail : caue14@wanadoo.fr

Internet : www.caue14.fr

(conseils gratuits dans des permanences situées dans trente mairies du département ou à domicile).

Conseil régional de l'Ordre des architectes

36, rue Arcisse de Caumont, 14000 Caen - Tél. 02 31 85 37 29

E.mail : croa.basse-normandie@wanadoo.fr

Internet : www.architectes.org

circulaire ■ Plus d'infos : [OUIE - Juin 2016](http://OUIE.juin.2016)

REÇU EN PREFECTURE

le 18/07/2016

Application agréée E-legalite.com

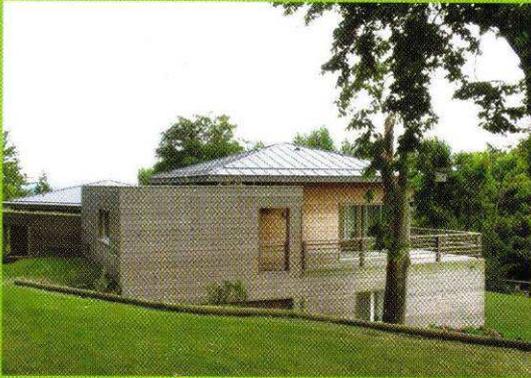
014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-D

Les architectes ont réussi à créer une architecture de maisons individuelles de grande qualité.

La diversité des réalisations, l'originalité et la qualité de conception des façades comme des intérieurs montrent que ces maisons dites modernes n'ont rien à envier à leurs aînées. Et il est intéressant de noter que ces maisons, pour des prestations identiques (matériaux, surfaces, fiabilité technique) sont très compétitives sur le marché.

Voici quelques exemples de maisons neuves de qualité ou d'intervention sur du bâti ancien pour des extensions.

Souvenez-vous que la qualité de conception et de réalisation peut aller de pair avec des coûts parfaitement maîtrisés. Pour faire réaliser votre maison par un architecte, consultez la liste des architectes au Conseil régional de l'Ordre des architectes.



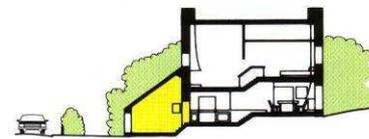
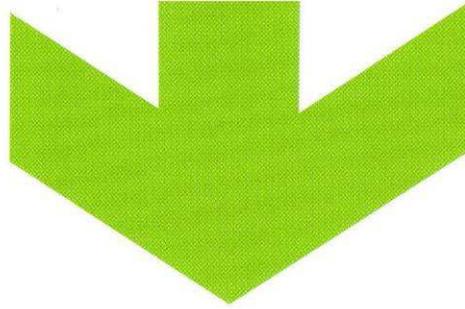
» Architecte : François Lerault
Photo : CAUE 14



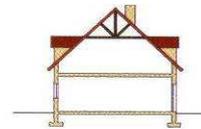
» Architecte : Antoine Berge
Photo : CAUE 14



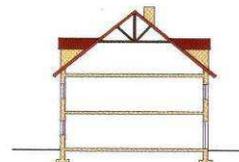
» Architecte : Yannick Pédel et Marie-Hélène Lamourec



» Savoir bien utiliser un terrain pentu
Accès direct du séjour dans le jardin et du garage à la rue



» Dans la maison basse, le relèvement des murs gouttereaux (dérapement) permet une meilleure utilisation du volume des combles



» Exemple de la maison R + 1 + combles

Rapport 2 à 3 souhaitable

Rapport 1,5 minimum



Plan de base

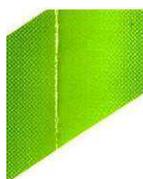
» Proportions des maisons

REÇU EN PREFECTURE

le 18/07/2016

Application agréée E-legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-D



Construire du neuf inspiré de l'ancien

Les constructions anciennes étaient bâties selon des principes simples et rigoureux, issus du bon sens, qu'il est bon d'appliquer même lorsque l'on crée un bâtiment neuf. D'ailleurs beaucoup de règlements de plans d'occupation des sols ou de lotissements ainsi que les avis des architectes des Bâtiments de France s'en inspirent.



Implantations

Pour bénéficier au maximum d'une parcelle de terrain, localiser votre construction à proximité de la voirie ou d'une limite séparative, quand vous ne pouvez pas l'accoler, directement ou par son annexe, à un bâtiment ou en limite mitoyenne.

Veillez à bien orienter les pièces habitables de la maison en les ouvrant vers le sud, vers l'est pour la lumière du matin, vers l'ouest pour la lumière du soir.

Rappelez-vous qu'il est agréable de pouvoir sortir de sa maison sans avoir à descendre des marches ou des talus. Le niveau du rez-de-chaussée ne devrait pas être à plus de 60 centimètres du sol naturel.

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



Caractéristiques

- Compte-tenu de l'étroitesse des habitations, l'organisation des plans est délicate. Pour les maisons basses, le relèvement des murs gouttereaux (mur du long pan de la construction, les autres étant les pignons) permet une bien meilleure utilisation du comble et un gain de surface appréciable.

- Les maisons de style ancien sont simples et ont des proportions particulièrement étudiées. Ainsi pour le pays d'Auge, la largeur des constructions est souvent imposée à sept mètres dans les règlements. Le croquis «proportions des maisons» présente les rapports souhaitables entre la largeur et la longueur d'une maison.

- Les modes d'extension obéissent aux mêmes règles que dans l'habitat traditionnel. Attention : les vérandas sont généralement considérées comme des extensions ou des annexes. Elles relèvent d'une procédure d'autorisation de construire.

- Les matériaux de façade peuvent être strictement identiques à l'ancien (torchis, brique, pierre). Les enduits, moins coûteux et tout aussi valables techniquement, constituent aussi une bonne solution. Il faut alors choisir des tons équivalents aux teintes des matériaux traditionnels.

Si vos finances vous le permettent, sachez que l'emploi de la brique, du bois, de l'ardoise et de la tuile (pour les essentages) est recommandé en complément ou en remplacement des enduits employés d'habitude pour les constructions neuves.



Détails

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 en harmonie.

- Evitez les «ailes de geai». Si, en cas de copie de bâtiment ancien, vous souhaitez vraiment cette forme de croupe normande, sachez qu'il n'en faut pas plus d'une par bâtiment.

REÇU EN PREFECTURE

le 18/07/2016

Application agréée E.legalite.com

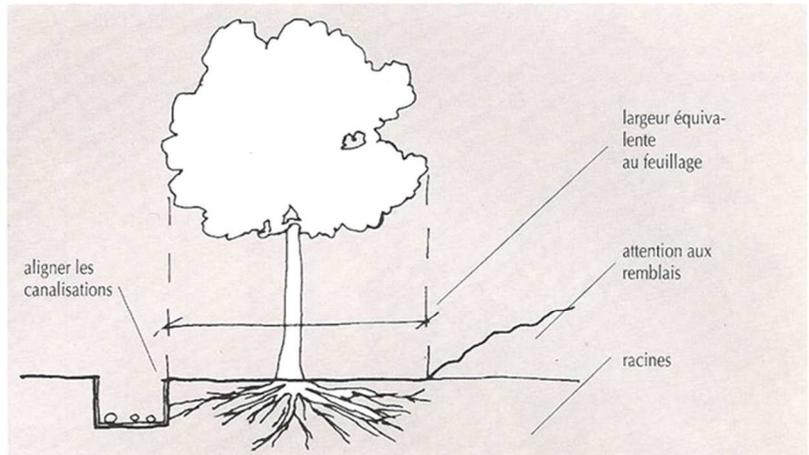
014-241400878-20160711-CC_DEL_2016_119-D

Conseils de plantation

Quand planter ?

Vous pouvez planter de la chute des feuilles à leur apparition au printemps, mais novembre reste tout de même le mois traditionnel où les plantations ont le plus de chance de réussir : " A la Sainte-Catherine, tout bois prend racine ".

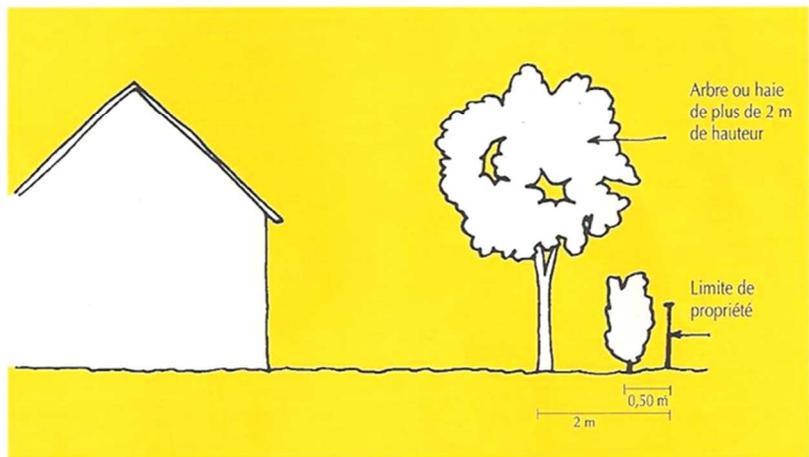
Avant de planter : les précautions à prendre. Prévoir une surface au sol équivalente à la largeur du feuillage (non élagué) d'un arbre adulte avant d'implanter les canalisations et les remblais. Attention : ne plantez pas trop près des façades ; les racines ou des branches trop proches de la couverture peuvent abîmer votre construction.



3 Les précautions à prendre avant de planter

Comment planter ?

- Respectez les distances aux limites de propriété :
 - 0,50 m pour les haies ne dépassant pas 2 m de haut,
 - 2 m pour les haies dépassant 2 m de haut.
- Composez votre jardin en créant des zones engazonnées et des massifs plantés. Les plantations permettent de créer :
 - un coin clos et intime,
 - un écran visuel,
 - un brise-vent,
 - de l'ombrage.
- Adaptez les arbres à la taille de la parcelle, surtout pour les conifères que l'on ne peut ni tailler ni élaguer.



4 Distances de plantations

Les haies de jardin

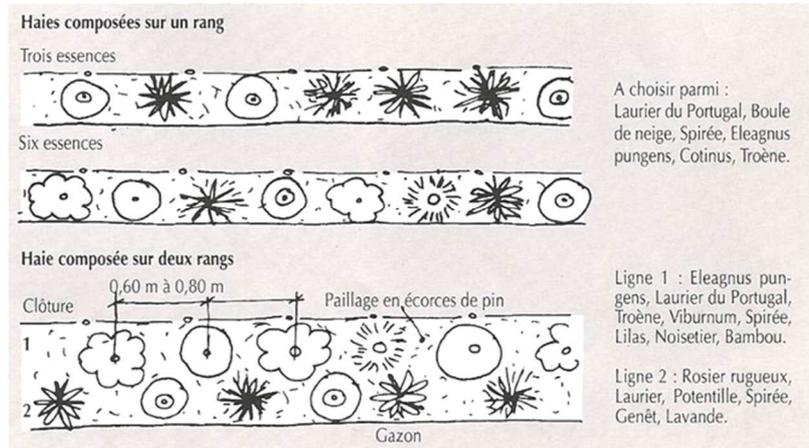
Préférez les haies de feuillus dont l'intérêt est triple :

- prix de revient intéressant (les jeunes plants sont peu coûteux),
- bonne adaptation au pays,
- aspect variant selon les saisons.

Les haies composées

Vous pouvez associer plusieurs espèces et obtenir une haie composée. Les avantages sont nombreux :

- changement continu de teintes (succession de fleurs, de feuillages...),
- grande souplesse de taille,
- bonne résistance aux maladies.



5 Exemples de haies composées



CONCEVOIR UNE VERANDA rapportée



REÇU EN PREFECTURE

le 18/07/2016

Application agréée E.legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-D

Qu'est-ce qu'une **véranda** ?

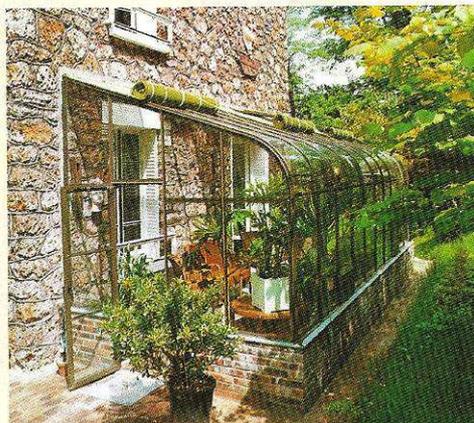
Cette plaquette propose une démarche pour guider le maître d'ouvrage vers une conception adaptée et personnalisée de sa véranda.



Le mot "véranda", issu du portugais, désignait à l'origine une galerie couverte, à structure légère, construite autour de la maison pour la protéger du soleil et de la pluie. Aujourd'hui, le mot désigne une construction largement vitrée en prolongation de l'habitation.



La véranda est un lieu privilégié de contact avec la nature, le jardin, un lieu de transition entre l'intérieur et l'extérieur.



REÇU EN PREFECTURE

le 18/07/2016

Application agréée E-legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-D

Intégration et mise en œuvre, quels sont les **critères ?**

Implantation, composition et proportions

L'implantation de la véranda dépend de son usage, de l'organisation interne de l'habitation, de sa morphologie et de celle du terrain.

Prolongement plutôt que verrue, la véranda doit apparaître comme un élément d'amélioration de la maison, parfaitement intégré et respectueux de l'existant.



1

1. Les vérandas sont implantées en façade ou sur le pignon et ne devront pas supprimer les espaces spécifiques ayant un contact avec le jardin (terrasse...).

Leurs volumes doivent être proportionnés au volume de l'existant : privilégier un rapport de 1/3, 1/2 ou 2/3 et favoriser les alignements avec les éléments existants (fenêtres, lucarnes...).

2. Les pentes de toit doivent s'accorder au mieux avec celles de l'existant : privilégier les pentes identiques et les doubles pentes.

3. Une cohérence entre le rythme et la taille des ouvertures existantes et ceux des montants de la véranda est à trouver.

4. La véranda doit être composée de travées régulières qui intègrent les ouvrants et les ventilations.

La continuité entre les montants et les chevrons permet d'unifier l'ensemble.

L'effet de verticalité des proportions peut être renforcé en limitant la hauteur du soubassement.



2



3



REÇU EN PRÉFECTURE

Le 18/07/2016

Application agréée E-legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-D

Matériaux et teintes

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



Les vérandas : structures complexes

Une véranda constitue un ouvrage à part entière dont la conception et la réalisation sont affaire de professionnels qui doivent apporter des solutions adaptées à l'existant.



La structure est composée des matériaux suivants :

- l'aluminium (peu d'entretien, finesse des menuiseries, palette de couleurs vaste, résistance à la corrosion mais forte conductivité thermique à compenser par dispositif de rupture de joints),
- le bois (structure plus épaisse, excellent isolant thermique qui limite les ponts thermiques et la condensation, entretien régulier),
- le PVC (section importante, bonne isolation, sans entretien mais moins adapté à ces ouvrages).

Eléments de remplissage :

- les produits verriers assurent une parfaite transparence,
- les matériaux de synthèse (polycarbonates, polymétacrylates...) légers et résistants sont adaptés aux toitures mais n'ont pas la transparence du verre.

Soyez attentifs aux risques suivants :

L'absence/l'insuffisance de fondations :

- tassements du dallage, fissurations du carrelage,
- fissurations des allèges maçonnées, déformation des menuiseries,
- décrochement de la véranda par rapport au pavillon.

L'absence de joints d'étanchéité intégrés aux structures en aluminium :

- perte de chaleur par conduction,
- condensation.

Le défaut de mise en œuvre ou l'irrégularité d'entretien des structures en bois :

- déformation des poteaux / poutres, étanchéité,
- pourrissement en pied du poteau en cas d'appui direct avec le sol.

Le mauvais traitement des liaisons entre les éléments de remplissage :

- glissement et déformation des plaques,
- emuage, condensation.

Les problèmes de liaison entre la véranda et l'existant peuvent provoquer des infiltrations

REÇU EN PREFECTURE

Le 18/07/2016

Application agréée E-legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-D

La Véranda est un espace supplémentaire aux usages différents

La construction d'une véranda doit répondre à un besoin précis et identifié.

Elle peut ainsi avoir différents usages :

1. une pièce en plus afin de compenser un manque de surface,
2. l'extension d'un espace pour ouvrir sa maison sur l'extérieur ou optimiser la luminosité intérieure,
3. un élément de liaison entre deux bâtiments,
4. un sas d'entrée pour protéger une ouverture exposée.



1



2



3



4

Avant toutes démarches, il est indispensable de se renseigner à la mairie pour s'informer sur les règlements d'urbanisme locaux à respecter.

La construction d'une véranda est toujours soumise à certaines conditions.

REÇU EN PREFECTURE

Le 18/07/2016

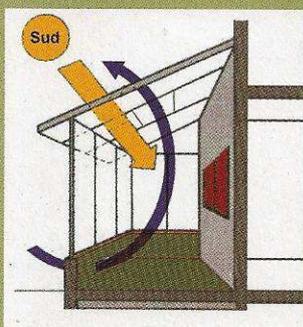
Application agréée E-legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-D

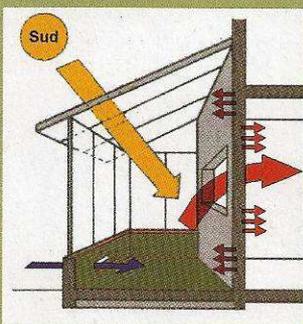
Comment ouvrir sa maison au soleil ?

Un capteur d'énergie solaire

La véranda se comporte comme un véritable capteur d'énergie solaire dont l'utilisation judicieuse peut induire une amélioration du confort thermique de l'habitation.



1 - Fonctionnement en hiver (jour) et en été (nuit)



2 - Fonctionnement en été (jour) et en hiver (nuit)

Le sud est l'orientation à privilégier afin de capter un maximum d'énergie solaire.

Son fonctionnement est simple :

- Pendant la journée, une partie du chauffage de l'habitation s'effectue grâce à la circulation de l'air préchauffé par effet de serre, dans la véranda.

- En soirée, la chaleur emmagasinée au cours de la journée dans les murs est restituée au cœur de la maison.

(cf. schéma 1)

- Lors des journées d'été, la véranda devient à l'inverse un amplificateur de chaleur qu'il convient de réguler en limitant toute convection d'air chaud.

(cf. schéma 2)

Ce qu'il faut savoir :

- La maîtrise de la circulation de l'air, par ventilation naturelle ou mécanique, entre la véranda et l'extérieur, et entre la véranda et l'intérieur de l'habitation est essentielle.

- Supprimer les fenêtres et les portes situées entre la véranda et l'habitation est une erreur, car elles assurent la protection de la maison contre les variations de températures de la véranda.

- Lorsque l'on souhaite amplifier l'absorption de la chaleur, les murs et la dalle doivent être de couleurs sombres.

- La construction d'une véranda peut être l'occasion d'intégrer un système de chauffe-eau solaire avec capteurs situés en toiture.

Pour en savoir plus :

Service Départemental de l'Architecture
et du Patrimoine du Calvados
13 bis, rue Saint-Ouen,
BP 533
14036 CAEN Cedex
Tel : 02 31 15 61 00
Fax : 02 31 15 61 10
E.mail : sdap-calvados@culture.gouv.fr

Conseil d'Architecture,
d'Urbanisme et de l'Environnement
du Calvados
28, rue Jean-Eudes
14000 CAEN
Tel : 02 31 15 59 60
Fax : 02 31 15 59 65
E.mail : caue14@wanadoo.fr

REÇU EN PREFECTURE

Le 18/07/2016

Application agréée E.legalite.com

014-2414 00878-20160711-CC_DEL_2016_119-D

REÇU EN PREFECTURE

le 18/07/2016

Application agréée E.legalite.com