



## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL *Secteur du Pays du camembert*

### Document n°4 : Règlement écrit

#### **Approbation**

Vu pour être annexé à la délibération du 11 février 2020

#### **Modification simplifiée n° 1**

Approbation par délibération du 12 avril 2021

**PHARO – Mandataire**  
Architecture et Urbanisme  
63 boulevard OYON 72100 LE MANS

**EDATER Conseil**  
**Stratégie territoriale et politique de l'habitat**  
2 avenue du 6 juin 14000 CAEN

**GAMA Environnement**  
**Démarche environnementale - Concertation**  
57-59 avenue de la Côte de Nacre  
Péricentre 5 / Bâtiment D  
14000 CAEN

**AVL Avocats**  
Cabinet d'Avocats spécialistes en droit de l'urbanisme  
19 avenue de l'Hippodrome 14000 CAEN

Architectur & Pièces Montées devient

**PHARO**  
architectes et urbanistes

edater

gama

AVL  
Avocats associés

## SOMMAIRE

I-	MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT .....	2
	ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT .....	4
	ARTICLE 2 : MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT .....	5
II-	DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES .....	6
	ARTICLE 1 : DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	7
	ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES RISQUES ET NUISANCES .....	9
	ARTICLE 3 : MESURES DE PROTECTION DES BOIS, ELEMENTS DE PAYSAGE, DE PATRIMOINE ET SECTEURS ECOLOGIQUES.....	13
	ARTICLE 4 : STATIONNEMENT .....	15
	ARTICLE 5 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES.....	15
	ARTICLE 6 : LEXIQUE .....	18
III-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	23
	ZONE URBAINE DE CENTRE ANCIEN .....	24
	ZONE URBAINE PEU DENSE.....	33
	ZONE URBAINE DE FAUBOURGS.....	42
	ZONE URBAINE D'ACTIVITES.....	50
	ZONE URBAINE DE RENOUVELLEMENT .....	56
IV-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	62
	ZONE A URBANISER, OUVERTURE IMMEDIATE .....	63
	ZONE A URBANISER, OUVERTURE ULTERIEURE A L'URBANISATION.....	73
V-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	76
VI-	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	88

## **I- MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres:

- Dispositions générales applicables à toutes les zones
- Dispositions applicables aux zones urbaines
- Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Dispositions applicables aux zones agricoles
- Dispositions applicables aux zones naturelles

Pour utiliser ce règlement, effectuez les opérations suivantes:

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle se situe votre terrain: vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain, en plus des dispositions générales applicables.

N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur les règles applicables sur votre terrain :

- Le plan annexe au règlement graphique localisant les secteurs soumis à des risques, où le règlement fixe des règles d'urbanisme particulières.
- Les servitudes d'utilité publique, dont la notice et la carte sont jointes au dossier de PLUi (document n°5 du PLUi).
- Les orientations d'aménagement et de programmation qui présentent un caractère opposable. Elles déterminent des principes d'aménagement à respecter et avec lesquels les projets d'aménagement et de construction et d'aménagement doivent être compatibles (document n°3 du PLUi).

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT**

Le présent règlement s'applique sur le territoire du Pays du camembert.

Les constructions dites existantes dans le présent règlement s'entendent existantes à la date d'approbation du présent PLUi.

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sous-sol, du sol et du sur- sol. Ces servitudes d'utilité publique sont indiquées sur un document graphique et font l'objet de fiches de renseignements, document n°5 du présent dossier.

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE 2 : MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT

### 1) LE REGLEMENT GRAPHIQUE INDIQUE LA DIVISION EN ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES, DU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ;

Le règlement de la zone qui s'applique est celui où se situe l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

### 2) LE REGLEMENT GRAPHIQUE FAIT EGALEMENT APPARAITRE CERTAINS ELEMENTS POUR LESQUELS DES DISPOSITIONS PARTICULIERES S'APPLIQUENT EN PLUS DU REGLEMENT DE LA ZONE :

**Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « spatialisées » (voir document n°3 du PLUi)**

#### **Les emplacements réservés**

#### **Les éléments de paysage, d'environnement et de patrimoine**

- les bâtiments remarquables, éléments de petit patrimoine, arbres remarquables, haies à fonctions paysagères, cours normandes, boisements, couloirs de vue et vergers,
- les haies à fonctions hydrauliques, mares, périmètres de protection des points de captage d'eau,

#### **Autres éléments :**

- les circuits de randonnée à préserver,
- les « secteurs commerciaux », où le présent règlement définit des règles destinées à favoriser le maintien des commerces existants,
- les reculs à respecter par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation (RD 979), dans les conditions fixées au règlement,
- les limitations à la constructibilité pour des raisons de risques ou nuisances,
- les bâtiments situés en zone A ou N pour lesquels un changement de destination est autorisé dans les conditions fixées au règlement,
- les périmètres de projet où les nouvelles constructions sont limitées dans les conditions fixées au règlement,
- les sites et secteurs archéologiques sur lesquels s'appliquent les dispositions du code du patrimoine,

#### **Des éléments d'information :**

- les exploitations agricoles et périmètres de vigilance qui y sont associés,
- le périmètre à l'intérieur duquel s'appliquent les dispositions du SPR (Site Patrimonial Remarquable), régi par une AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) de Sap-en-Auge.

### 3) LE REGLEMENT GRAPHIQUE FAIT APPARAITRE, SUR DES PLANS ANNEXES, LES SECTEURS SOUMIS A DES RISQUES ET NUISANCES ET LES ZONES HUMIDES, POUR LESQUELS DES DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- les zones soumises à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau,
- les zones soumises à un risque d'inondation par remontée de nappe,
- les zones soumises à un risque de chute de blocs rocheux,
- les cavités identifiées de façon non exhaustive et les périmètres de risques autour des cavités identifiées,
- les zones soumises à des glissements de terrain,
- les zones humides.

## **II- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**

## ARTICLE 1 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

### Permis de démolir

Conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, le permis de démolir est institué sur l'ensemble du territoire du Pays du camembert.

### Clôtures

La réalisation de clôture nécessite une déclaration préalable, uniquement dans les zones U, AU et Ah.

### Archéologie

*Tous travaux situés à l'intérieur des zonages archéologiques feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.*

*Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.*

*Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Normandie.*

*La loi n°2003-707 du 1er août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.*

*Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 € d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.*

*Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.*

### Reconstruction

La reconstruction est admise pour les bâtiments détruits ou démolis suite à un sinistre, depuis moins de 10 ans, à condition :

- que celui-ci ait été régulièrement autorisé,
- que la reconstruction prenne en compte les risques suivant les modalités du règlement en vigueur,
- et que la reconstruction soit réalisée suivant le règlement en vigueur portant sur l'intégration paysagère et suivant une même surface de plancher.

### Secteurs commerciaux

Dans les secteurs commerciaux identifiés au règlement graphique, les vitrines commerciales et les accès commerciaux existants (portes/portes-fenêtres en rez-de-chaussée) ne doivent pas être comblés, de sorte à permettre une réinstallation possible d'un commerce dans le local.



### **Périmètres des secteurs sur lesquels un programme de logements est défini**

Sur ces périmètres, tout projet devra garantir la faisabilité du nombre de logement indiqué dans le tableau qui est inséré dans le document orientations d'aménagement et de programmation.

Si le projet ne prévoit pas le nombre de logements indiqué, il devra démontrer que les caractéristiques du projet et notamment le lieu d'implantation des accès et constructions, permettra de réaliser à terme le nombre de logements prévu pour le secteur (par densification ou divisions ultérieures).

### **Périmètre des secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation spatialisée**

Tout projet localisé à l'intérieur de ces périmètres devra être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation spatialisée concernée, en termes de programme, de composition, d'équipement et d'échéancier d'aménagement.

### **Changement de destination dans les zones A et N**

Le changement de destination des constructions en zones A et N ne peut être admis que pour les éléments repérés par une étoile au règlement graphique et dans les conditions fixées au règlement des zones A et N. La demande de changement de destination doit ensuite être soumise pour avis (conforme) à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour les constructions situées dans les zones A, ou de la Commission Départementale de Protection de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) pour les constructions situées dans les zones N.

Les renforcements de réseaux publics d'eau potable, de distribution d'énergie et le cas échéant d'assainissement des eaux usées éventuellement nécessaires du fait du projet, seront prises en charge par le pétitionnaire dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme à l'article L.332-8.

### **Périmètre de projet**

A l'intérieur de ce périmètre défini en application des dispositions de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme, les possibilités de construire sont gelées pendant une période de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi, ou jusqu'à la définition par la Communauté de communes d'un projet global d'aménagement portant sur une opération d'aménagement de loisirs ou tourisme compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone.

Les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont toutefois admises, ainsi que l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

## ARTICLE 2 : PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES RISQUES , NUISANCES ET SENSIBILITES ECOLOGIQUES

Pour le repérage précis des zones de risques, se référer au site internet du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire (<http://www.georisques.gouv.fr>) ou de la DREAL :

- pour le risque d'inondation : [http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/risques\\_naturels\\_inondation.map](http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/risques_naturels_inondation.map)
- pour le risque mouvements de terrain : [http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/risques\\_naturels\\_mvt.map](http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/risques_naturels_mvt.map)

Et consulter les « plans des risques et nuisances » annexé au rapport de présentation du PLUi reportant les zones de risques.

### **Risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe**

Le présent règlement définit des limitations aux possibilités de construire et d'aménager dans les zones concernées par ces risques :

A l'intérieur des zones soumises à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau :

- Dans les zones A et N : les nouvelles constructions à usage d'habitation et exhaussement de terrain sont interdits. Les autres constructions et notamment agricoles peuvent être interdites si elles sont susceptibles d'exposer des biens ou des personnes à un risque.
- Dans les zones U et AU : les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :
  - Si le lieu d'implantation est couvert par un atlas des zones inondables (AZI) : respecter 0,50m au moins au-dessus de la cote évaluée au droit du site par rapport aux limites de l'AZI avec justification par un levé topographique permettant de situer la cote du plancher bas de la construction au regard de la cote d'inondabilité de l'AZI
  - Si la zone n'est pas couverte par un atlas des zones inondables : respecter un niveau de plancher bas d'1 mètre au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) ou si cette cote est inconnue à plus d'1 mètre au-dessus du terrain naturel (TN)

A l'intérieur des zones soumises à un risque d'inondation par remontée de nappe :

- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre :
  - Les constructions doivent prévoir des dispositifs constructifs et techniques adaptés aux remontées d'eaux souterraines susceptibles d'engendrer un risque d'inondation, d'insalubrité ou de dégradation d'un bâtiment,
  - Les sous-sols enterrés non adaptés à l'aléa sont interdits (caves),
  - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol est interdite.
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 1 mètre et 2,5 mètres :
  - Les sous-sols enterrés non adaptés à l'aléa sont interdits.

L'assainissement non collectif des eaux usées et l'assainissement des eaux pluviales devront être réalisés en prenant en compte ce risque.

### Chute de blocs

Il est rappelé que le risque de chute de blocs rocheux est présent sur le territoire. Le rapport de présentation précise la nature et l'étendue de ce risque.

Dans les secteurs soumis au risque de chute de blocs et reportés au « plan des risques, nuisances et sensibilités écologiques », il est recommandé au demandeur de s'assurer de la présence ou non d'un risque en effectuant une demande de CUb. En cas de présence d'un risque avéré, il est recommandé au demandeur de réaliser une étude géotechnique pour mesurer la faisabilité du projet et adapter le projet à la nature du terrain.

### Marnières

Dans les secteurs à risques identifiés de manière non exhaustive au plan des risques (plan annexe), il est recommandé au demandeur de s'assurer de la présence ou non d'un risque en effectuant une demande de CUb. En cas de présence d'un risque avéré, il est recommandé au demandeur de réaliser une étude géotechnique pour mesurer la faisabilité du projet et adapter le projet à la nature du terrain. Les secteurs concernés par ces risques sont reportés de façon non exhaustive sur le « plan des risques, nuisances et sensibilités écologiques ».

### Mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles

L'ensemble du territoire est concerné par ce risque, c'est pourquoi il n'est pas cartographié sur le « plan des risques, nuisances et sensibilités écologiques ».

Il est rappelé que les différentes zones du PLUi sont marquées par la présence d'un risque de mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles.

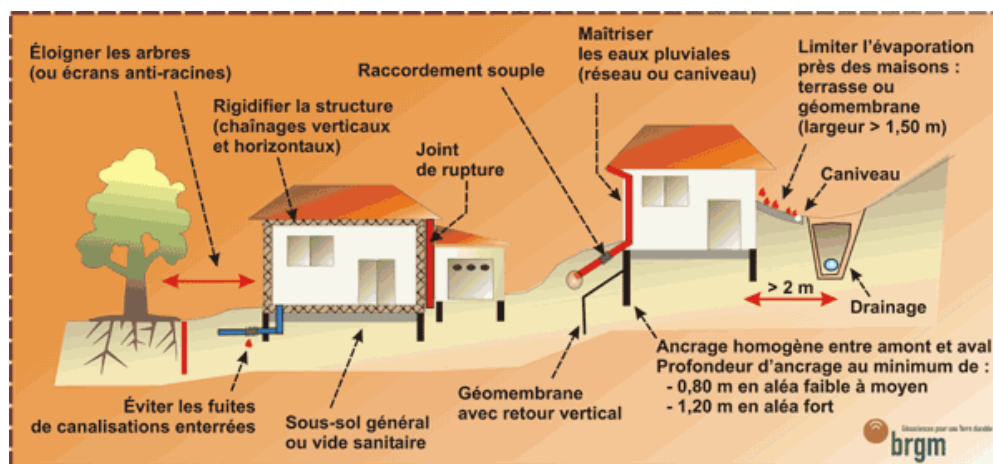
Il est recommandé au demandeur de s'assurer de la présence ou non d'un risque en effectuant une demande de Certificat d'Urbanisme opérationnel (CUb). En cas de présence d'un risque avéré, il est recommandé au demandeur de réaliser une étude géotechnique pour mesurer la faisabilité du projet et adapter le projet à la nature du terrain.

Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLUi et sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

### Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ? (extrait du site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr))

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

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

*Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.*

*La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.*

*Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.*

*Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.*

*Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.*

*En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut-être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.*

*Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.*

### **Risque sismique**

*L'ensemble du territoire est concerné par ce risque, c'est pourquoi il n'est pas cartographié sur le « plan des risques, nuisances et sensibilités écologiques ».*

Il est rappelé que le risque sismique a été réévalué en 2011 sur l'ensemble du territoire métropolitain. Le demandeur devra en conséquence intégrer la prise en compte de mesures parasismiques pour les constructions neuves, et particulièrement celles définies dans la norme Eurocode 8 (conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes).

L'arrêté du 22 octobre 2010 détermine les règles applicables en matière de construction parasismiques.

### **Glissements de terrain**

L'assainissement non collectif des eaux usées et l'assainissement des eaux pluviales devront être réalisés en prenant en compte ce risque.

Les secteurs concernés par ces risques sont reportés de façon non exhaustive sur le « plan des risques, nuisances et sensibilités écologiques ». Il est recommandé au demandeur de s'assurer de la présence ou non d'un risque en effectuant une demande de CUB. En cas de présence d'un risque avéré, il est recommandé au demandeur de réaliser une étude géotechnique pour mesurer la faisabilité du projet et adapter le projet à la nature du terrain.

Les précautions à prendre doivent être graduées en fonction de la nature, de l'importance du projet et du niveau d'exposition des personnes au risque (différent entre une habitation permanente et un bâtiment de stockage).

### **Cavités**

Dans les périmètres de sécurité identifiés de manière non exhaustive au « plan des risques, nuisances et sensibilités écologiques », il est recommandé au demandeur de s'assurer de la présence ou non d'un risque en effectuant une demande de CUB. En cas de présence d'un risque avéré, il est recommandé au demandeur de réaliser une étude géotechnique pour mesurer la faisabilité du projet et adapter le projet à la nature du terrain.

### **Canalisation de transport de gaz**

Tout projet d'aménagement et de construction situé au voisinage d'une canalisation de gaz, doit faire l'objet d'une consultation préalable de GRT Gaz. Les aménagements et constructions envisagés à l'intérieur des zones de dangers définies au « plan des risques, nuisances et sensibilités écologiques » doivent prévoir des mesures suffisantes pour garantir la sécurité des biens et des personnes. Les

mesures compensatoires, le cas échéant sont à définir avec le service gestionnaire du réseau : GRT Gaz.

#### **Périmètres de protection des points de captage d'eau potable**

A l'intérieur des périmètres de protection immédiats et rapprochés des points de captage d'eau potable, le recours à des systèmes d'engouffrement rapide des eaux pluviales est interdit.

Des dispositions complémentaires peuvent s'appliquer sur les périmètres arrêtés par la Préfecture (voir document n°5 : servitudes d'utilité publique).

#### **Sites susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS)**

Sur ces sites susceptibles d'avoir été pollués, non exhaustifs, il est fortement recommandé au demandeur de réaliser les études de sol nécessaire pour s'assurer de la présence d'une éventuelle pollution et des moyens de la prendre en compte dans le projet.

Les secteurs concernés sont reportés de façon non exhaustive sur le « plan des risques, nuisances et sensibilités écologiques ».

#### **Recul à respecter par rapport à certaines Installations Classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**

Il appartient au demandeur de vérifier la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement ou installations agricoles non classées, susceptible d'affecter son projet au regard des dispositions du code de l'environnement ou des dispositions du règlement sanitaire départemental.

#### **Limitation de la constructibilité pour des raisons de risques ou nuisances**

A l'intérieur de ces secteurs, seules les extensions et annexes aux habitations, de moins de 20 m<sup>2</sup>, sont admises.

#### **Périmètres de vigilance par rapport aux bâtiments agricoles avec présence d'animaux**

Le règlement graphique fait apparaître des périmètres de vigilance autour des bâtiments agricoles, issus du recensement agricole de 2013 complété en 2018. Ce relevé n'est pas totalement exhaustif et ne renseigne pas sur la présence ou non d'animaux dans ces bâtiments.

Ces périmètres ont vocation à alerter les demandeurs d'autorisation d'urbanisme sur la présence de bâtiments agricoles susceptibles de générer des reculs à respecter pour les nouvelles constructions et aménagement, en application des dispositions du Règlement Sanitaire Départemental (RSD, soit 50 mètres) et de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE, soit 100 mètres).

### ARTICLE 3 : MESURES DE PROTECTION DES BOIS, ELEMENTS DE PAYSAGE, DE PATRIMOINE ET SECTEURS ECOLOGIQUES

**Eléments de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

#### Dispositions applicables aux bâtiments remarquables (églises, châteaux...):

- Toute démolition totale ou partielle d'un élément repéré au règlement graphique doit faire l'objet d'une autorisation préalable de démolir (obtention d'un permis de démolir).
- La réhabilitation ou l'extension des éléments de patrimoine identifiés au règlement graphique doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B2c : Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti remarquable**

#### Dispositions applicables aux cours normandes :

- Toutes interventions sur ces éléments doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B2c : Préserver les caractéristiques des Cours Normandes.**

#### Dispositions applicables aux éléments de petit patrimoine (calvaires, lavoirs,...) :

- Toute démolition totale ou partielle d'un élément repéré au règlement graphique doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir.
- Les interventions sur les éléments de petit patrimoine doivent être compatibles avec les principes détaillés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B2d : Préservation des éléments de petit patrimoine.**

#### Dispositions applicables aux éléments de paysage de type arbre remarquable :

- Les arbres remarquables doivent être préservés et mis en valeur. En cas de nécessité d'abattage (maladie, risque de chute), il doit être remplacé par un arbre à potentiel de développement équivalent.
- Les coupes d'élagage sont dispensées de déclaration préalable.

#### Dispositions applicables aux éléments de type haie (rôle paysager) :

- Toute intervention sur les haies identifiées au règlement graphique doit être compatible avec les dispositions de **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique A1a.**

#### Dispositions applicables aux couloirs de vue à préserver :

- Les projets réalisés dans un couloir de vue identifié au règlement graphique doivent respecter les principes détaillés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B1.**
- Dans l'ensemble des zones, à l'exception des secteurs UA, UAcv et UF, la hauteur des habitations ne doit pas dépasser R+comble (ou R+attique), soit 6 mètres de hauteur totale.

Dispositions applicables aux éléments de paysage de type vergers :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un verger identifié au règlement graphique sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment des coupes d'entretien, d'exploitation, de renouvellement.
- Les vergers identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un espace de stationnement perméable, extension d'une construction, aménagement d'installations légères et démontables.
- Un verger arrivé à maturité peut être arraché. Cet arrachage peut être compensé par la replantation d'un verger sur un autre terrain.

**Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

Dispositions applicables aux éléments de type haie (rôle hydraulique) :

- Toute intervention sur les haies identifiées au règlement graphique doit être compatible avec les dispositions de l'**orientation d'aménagement et de programmation thématique A1a**.

Dispositions applicables aux éléments de type mares :

- Toute intervention sur les mares identifiées au règlement graphique doit être compatible avec les dispositions de l'**orientation d'aménagement et de programmation thématique A1b**.

Dispositions applicables aux éléments de paysage de type boisements :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
  - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
  - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
  - de défrichements partiels.
- Les espaces boisés identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.

Dispositions particulières aux zones humides (relevé non exhaustif au « plan des risques, nuisances et sensibilités écologiques ») :

*Les zones humides reportées au plan des risques, nuisances et sensibilités écologiques proviennent de la localisation réalisée par la DREAL, sur la base de photo-interprétations, en recoupement avec d'autres bases de données (géologie, topographie, risque de remontée de nappe,...). Elles sont décomposées en 4 secteurs comportant chacun un indice de fiabilité : « très fiable », « fiable », « possible/probable » et « logique ». Les zones humides reportées comprennent les 4 secteurs, non décomposés sur le plan pour une question de lisibilité. Les données détaillées sont disponibles sur le site de la DREAL Normandie. Ces zones humides n'ont pas fait l'objet de relevé de terrain (excepté pour des vérifications nécessaires à la validation de la méthodologie) et ne répondent pas stricto-sensu à la définition fixée dans les arrêtés interministériels des 24 juin 2008 et 1<sup>er</sup> octobre 2009. Une vérification de leur contour et de leur fonctionnalité est donc à opérer dans le cadre de projet d'aménagement ou de construction susceptible d'affecter la zone humide.*

- Les dispositions des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement s'appliquent sur les zones humides ainsi caractérisées.

#### **ARTICLE 4 : STATIONNEMENT**

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour chaque logement créé, une place de stationnement à minima est obligatoire.
- Pour les établissements recevant du public ou des opérations d'ensemble de logement (au moins 5) des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- Les places de stationnement doivent être localisées de manière à ne pas gêner la voie publique ou privée et ne pas empêcher une division parcellaire future.
- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

#### **ARTICLE 5 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES**

##### **Desserte par les voies**

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des pompiers et du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les dossiers de demande de permis de construire ou d'aménager prenant accès sur une voie publique doivent être transmis au service gestionnaire de la voirie pour lui permettre de donner un avis sur la sécurité au regard de la circulation (permission de voirie).
- Les voies publiques ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire piéton, cycle ou équestre relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.
- D'une manière générale, les accès aux futurs zones constructibles (lotissements, zones d'activités ou autres) devront être aménagées en priorité depuis les voies communales afin de ne pas multiplier les accès au réseau routier, sauf si l'accès sur le réseau routier départemental apporte des conditions de sécurité plus satisfaisantes.

##### **Desserte par les réseaux**

###### Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. Cependant, une alimentation complémentaire par un puits, forage ou source privé peut être admis, à condition de faire l'objet d'une déclaration auprès des services de l'Etat et que l'eau soit jugée propre à la consommation.



- En cas d'alimentation complémentaire par un puits privé, forage ou source, une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

#### Assainissement eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place après avis favorable du SPANC pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

#### Assainissement eaux pluviales

##### a- Dispositions générales :

- Pour la gestion des eaux pluviales, on doit respecter les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique A2b.**
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est possible, uniquement en cas de nécessité technique (raccordement du trop-plein d'un dispositif de stockage ou d'infiltration, configuration particulière du terrain,).
- Tout rejet d'eaux pluviales dans un réseau public doit recueillir l'accord préalable du service gestionnaire du réseau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

##### b- Dispositions particulières :

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion et de traitement des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- L'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les zones marquées par un risque d'inondation par remontée de nappe.
- L'infiltration des eaux pluviales ne doit pas perturber le fonctionnement des dispositifs d'assainissement non collectif présents le cas échéant.
- A l'intérieur des périmètres de protection des points de captage d'eau potable, le recours à des systèmes d'engouffrement rapide des eaux pluviales est interdit.

#### Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Pour les opérations groupées de logements ou activités, les réseaux publics et les branchements privés situés dans le périmètre de l'opération doivent être entièrement souterrains.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- L'alimentation électrique peut s'opérer par une production autonome sur site à partir de sources d'énergies renouvelables, dans ce cas, il n'est pas imposé de raccordement électrique à partir du réseau public.

#### Communications électroniques

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

#### Collecte et tri des déchets : dispositions applicables dans les zones U et AU :

- Toute construction nouvelle doit prévoir pour la gestion et le tri des déchets, un lieu de stockage adapté suffisamment dimensionné sur le terrain du projet
- Dans le cas de la création de logements collectifs, pour les opérations d'aménagement visées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que pour les zones d'activités, une aire de collecte destinée au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagée. Ses dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur. Cette aire devra être accessible aux véhicules de collecte. Une bonne insertion de l'installation est attendue (dalle béton, bardage d'enceinte). Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

### **Emplacement réservé**

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts bien que situés dans des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 152-2 du Code de l'urbanisme (droit de délaissement).

La liste des emplacements réservés apparaît dans un tableau en légende des plans du règlement graphique.

## ARTICLE 6 : LEXIQUE

### **Acrotère**

Elément du mur de façade au-dessus du niveau de la toiture, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

### **Affouillement**

Extraction de terre.

### **Alignement**

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit qu'une construction est « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

### **Appareil / appareillage**

Assemblage déterminé d'éléments taillés d'une construction ou d'une partie de construction.

### **Artisanat**

Activité de production, de transformation ou de prestation de service, grâce à un savoir-faire particulier, n'employant pas plus de 10 salariés.

### **Attique**

Etage supérieur d'une construction, construit en retrait de la façade.

### **Bardage**

Eléments de bois, métallique ou autre, rapportés sur la façade d'une construction en la recouvrant.

### **Barreaudage**

Grille ou garde corps composé de barreaux, en métal, bois ou autres matériaux.

### **Caravane**

Véhicule terrestre habitable d'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, dont les moyens de mobilité sont permanents, et dont la circulation routière est autorisée, de manière tractée ou autotractée.

### **Changement de destination**

Consiste à transformer une surface existante de l'une des destinations ou sous destinations prévues à l'article R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme (exploitation agricole ou forestière, habitation, commerce et activités de service,...) vers une autre de ces destinations ou sous destinations.

### **Chemin**

Voie de terre carrossable usuellement empruntée par les agriculteurs, viticulteurs ou sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations, et pouvant le cas échéant être utilisé par des randonneurs à pied ou à vélo.

### **Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif**

Désigne les constructions et installations de type transformateur, poste de relèvement, abri bus, ouvrages d'assainissement collectif, poteaux incendie, petits équipements publics,...

### **Contiguë**

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

### **Continuité architecturale et/ou urbaine**

Qualités d'un espace, d'un édifice ou d'une architecture dont la composition, les matériaux et le décor sont similaires ou s'inspirent des constructions avoisinantes.

### **Continuité bâtie**

Agencement de constructions le long d'une voie ou espace public ou privé, implantées majoritairement sur une même ligne, droite ou courbe.

### **Corniche**

Saillie couronnant une construction. C'est un élément à la fois de décor et protection de façade. Les corniches supportent les chéneaux ou gouttières et limitent le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs.

### **Corps principal d'une construction**

Constitue le corps principal d'une construction, les volumes construits homogènes d'un seul tenant dans l'ouvrage bâti, et inscrits dans une même ligne de faîtage. Le corps principal comporte généralement la porte d'entrée principale. Ne constituent pas le corps principal les parties de construction telles que les appentis, vérandas, avancements, ailes, arrière-corps, bow windows,

### **Couronnement**

Ce qui couvre le sommet d'une construction ou d'un mur.

### **Défrichement**

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique (extrait de l'art. L311-1 du code forestier).

### **Devanture**

Ouvrage qui revêt une façade d'une boutique pour mettre son étalage en valeur.

### **Ecart**

Ensemble d'habitation(s) isolée(s). Petit hameau.

### **Egout du toit**

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture, etc.)

### **Emprise publique**

La notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent directement accès aux terrains riverains (place, jardins, cours d'eaux domaniaux etc ...)

### **Espaces libres**

Ils correspondent à la surface du terrain non occupé par les constructions générant une emprise au sol, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

### **Espace commun**

C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants résidant dans un ensemble d'habitations. Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, de jeux, de sport, squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (trottoirs, noues, terre-pleins).

### **Etage droit**

Etage entier dont les murs sont verticaux.

### **Existant**

Existant à la date d'approbation du PLU.

### **Extension**

Travaux sur une construction existante qui génère une augmentation de l'emprise au sol.

### **Exhaussement**

Remblaiement de terrain. Tout exhaussement doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres

### **Façade d'une construction**

Élévation avant, arrière et latérale d'une construction. Les façades appelées pignon sont celles latérales qui épousent la forme le plus souvent triangulaire d'un comble.

### **Façade d'un terrain**

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

### **Faîtage**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

### **Gouttière**

Canal le plus souvent en en métal placé à l'extrémité basse du versant de toiture destiné à recueillir les eaux de pluie.

### **Groupes de constructions**

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe d'habitation.

### **Hauteur**

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part, et d'autre part le niveau du sol avant travaux.

Dans le cas d'un terrain en bordure de voie en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie est mesurée dans l'axe de la façade principale.

Dans le cas de cabanes réalisées dans des arbres, la hauteur sera mesurée à partir du plancher jusqu'au faitage.

### **Installation classée pour la protection de l'environnement**

Un établissement industriel, artisanal, agricole, etc. entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'ils sont concernés par la nomenclature qui les définit quand ils peuvent être la cause de dangers potentiels ou d'inconvénients, notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable, d'enregistrement ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, etc. Cette réglementation relève du Code de l'environnement.

### **Installation technique**

Volume construit ou élément tels que locaux techniques divers, souches de cheminée, local de machinerie d'ascenseur, ouvrage d'aération ou de ventilation.

### **Logement**

Un logement est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule);

- et indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

### **Limite séparative**

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- **Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique :**

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété ou une emprise publique. Dans le cas d'un parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou une emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

- **Les limites de fond de terrain :**

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'ilots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

### **Lisse**

Pièce horizontale servant de support à un garde-corps, une clôture, ...

### **Marge de recul / Retrait**

Espace compris entre la construction et la voie ou emprise publique.

Ce recul ne s'applique pas aux éléments de construction en saillie de la façade, tels que les saillies traditionnelles, socles, corniches, balcons, pare-soleil, etc.

### **Mise en demeure d'acquérir**

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement de lui acheter dans les conditions fixées au code de l'urbanisme.

### **Mur bahut**

Muret bas.

### Opération d'ensemble

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine,...

### Parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

### Réhabilitation

Opération de remise en état d'un bâtiment en respectant son caractère d'origine. Elle vise à améliorer une construction existante en intervenant sur les éléments de confort notamment. La réfection d'un bâtiment en ruine ne constitue pas une réhabilitation mais une reconstruction (assimilable à une nouvelle construction).

### Résidence démontable

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics (ex : yourtes). Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Les résidences et leurs équipements extérieurs doivent être, à tout moment, facilement et rapidement démontables

### Résidence mobile

Véhicule terrestre habitable d'occupation permanente constituant un habitat.

### Surface de plancher

Ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre (calcul effectué à partir du nu intérieur des façades).

### Surface imperméabilisée

Surface dont l'aménagement a pour conséquence de bloquer toute possibilité d'infiltration des eaux dans le sol. Un coefficient de ruissellement peut être défini en fonction des types de revêtements mis en œuvre : plus ce coefficient est élevé, plus il bloque les possibilités d'infiltration des eaux.

Nature du sol	Coefficient de ruissellement	Effet sur la limitation de l'imperméabilisation
Toitures, voiries	0,9 à 1	Non
Chaussée pavée à joints étanches	0,7 à 0,9	
Chaussée pavée à joints de sable	0,4 à 0,7	Favorable
Empierrement et espaces gravillonnés sur lits de sable	0,3 à 0,5	
Chemin de terre	0,1 à 0,3	Très favorable
Aires de sports	0,2 à 0,3	
Jardins et parcs	0,05 à 0,1	

### Terrain naturel

On entend par terrain naturel le niveau de terrain (TN) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction ou d'aménagement.

### Toitures

**Toiture terrasse** : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'évacuation des eaux de pluie.

**Toiture à pente** : couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

**Toiture à la Mansart** : toiture dont chaque versant est formé de deux pans dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

### Unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

### Véranda

Une véranda est une galerie couverte en construction légère fermée par des vitres rapportées en saillie le long d'une façade.

### Voie publique

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

**Voie privée**

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant un ou plusieurs terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

**Voie en impasse**

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

### **III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## ZONE URBAINE DE CENTRE ANCIEN

### UA

---

#### **Caractère de la zone**

---

La zone UA comprend les espaces historiques, au caractère urbain affirmé, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est marquée par la présence dominante de bâti ancien, à l'identité architecturale forte. Elle se caractérise par une organisation dense du bâti et des espaces publics. Elle est marquée par des alignements bâtis ou clôtures traditionnelles à l'alignement des voies.

La zone UA présente une mixité de fonctions urbaines et est destinée à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

Elle a vocation à accueillir un renouvellement urbain et à poursuivre l'accueil de constructions, dans le respect de ses caractéristiques traditionnelles.

La zone UA comprend :

- Un sous-secteur **UAcv** correspondant au centre-ville de Vimoutiers et de Sap-en-Auge, où les hauteurs des constructions peuvent être plus élevées.

Les dispositions générales précisées au chapitre II du règlement s'appliquent sur l'ensemble de la zone. Il convient de se reporter au chapitre II du règlement pour prendre connaissance de ces dispositions, qui concernent les éléments suivants :

**Dispositions diverses :**

- Permis de démolir
- Clôtures
- Archéologie
- Reconstruction
- Secteurs commerciaux
- Périmètres des secteurs sur lesquels un programme de logements est défini
- Périmètre des secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation spatialisée
- Changement de destination des constructions en zones A et N
- Périmètre de projet

**Dispositions sur les secteurs concernés par des risques et nuisances (se reporter au plan annexe au règlement graphique pour leur localisation) :**

- Risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe
- Chute de blocs
- Mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles
- Risque sismique
- Glissements de terrain
- Marnières
- Cavités
- Périmètres de protection des points de captage d'eau potable
- Sites susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS)
- Recul à respecter par rapport à certaines Installations Classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Limitation de la constructibilité pour des raisons de risques ou nuisances

**Dispositions portant sur la protection de bois, éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques :**

- Eléments de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : bâtiments remarquables, éléments de petit patrimoine, arbre remarquable, haie, boisement, verger, couloirs de vue à préserver
- Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : haie (rôle hydraulique), mares, zones humides.

**Dispositions en matière d'équipements, réseaux et emplacement réservés :**

- Stationnement
- Desserte par les voies
- Desserte par les réseaux : Alimentation en eau potable, Assainissement eaux usées, Assainissement eaux pluviales, Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications, Communications électroniques
- Emplacement réservé

**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES  
D'ACTIVITES****Article 1- Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits**

Les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins des espaces urbains, notamment :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas à proximité de l'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,...) ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- le stationnement de résidences mobiles ou de caravanes sur des terrains non bâtis, sauf en cas de nécessité liée à la réalisation de travaux sur l'habitation principale ;
- les constructions et installations industrielles ;
- les exploitations agricoles ou forestières.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au plan annexe au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

**Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions**

- Les usages, affectation des sols, constructions et activités ne doivent pas présenter de danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document « **orientations d'aménagement et de programmation** » en terme de composition, de programme et d'échéancier d'aménagement.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée des ouvrages et coffrets techniques.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumis à des règles particulières dans les secteurs de risques et nuisances identifiés au plan annexe au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

### Article 3- Mixité sociale et fonctionnelle

- Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à **orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spatialisée**, le programme de logement devra respecter les prescriptions définies aux OAP spatialisées, et notamment le nombre minimum de logements à réaliser.

Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à Orientation d'aménagement et de programmation spatialisée, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromet pas et/ou ne rend pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu aux « orientations d'aménagement et de programmation ».

Un schéma d'organisation globale de la zone délimitée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doit être joint à la demande, justifiant notamment les équilibres de densité.

- Des opérations de revitalisation de bourg sont vivement encouragées, les projets engagés doivent être compatibles avec les principes exposés dans l'**orientation d'aménagement et de programmation thématique B3d**.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

- Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques B1, B2 et B3.**
- **Des dispositions particulières s'appliquent sur le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Sap-en-Auge régi par une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (voir document n°5 : servitudes d'utilité publique).**

**Article 1- Volumétrie et implantation des constructions**1) Hauteur des constructionsa- Dispositions générales :

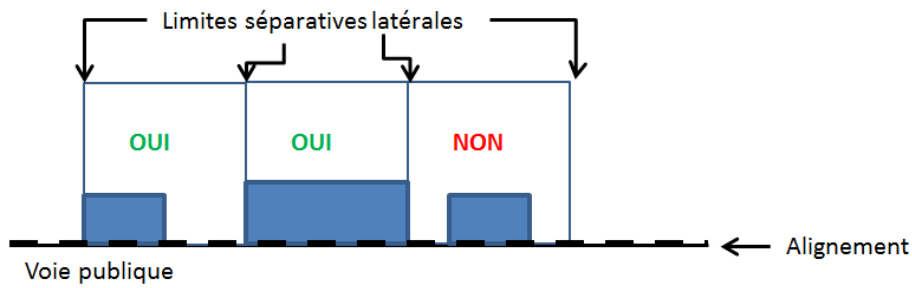
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+2+comble (ou R+2+attique), soit 12 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.
- La hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités,...) est limitée à 15 mètres au faitage.

b- Dispositions particulières :

- Dans le secteur UA<sub>cv</sub>, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+3+comble (ou R+3+attique), soit 15 m de hauteur totale.
- Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :
  - lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
  - pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
  - pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable,
  - pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - Aux édifices du culte et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

2) Implantation des constructions

- Pour préserver le caractère de centre bourg de la zone, le mode d'implantation des constructions doit préserver les alignements bâtis sur rue, tel que précisé à l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation B3b**. Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement et sur au moins une des limites séparatives latérales.



- Une implantation en recul de l'alignement peut être admise à condition de marquer la continuité sur rue par des éléments tels que des bâtiments ou clôtures traditionnelles pouvant être employés conjointement.
- Des implantations différentes peuvent être admises en dérogation pour :
  - des raisons de sécurité (visibilité,...),
  - tenir compte d'une topographie très accidentée (talus,...) ou d'une configuration parcellaire particulière (façade très étroite sur rue,...),
  - étendre une habitation existante qui n'est pas à l'alignement de la voie,
  - les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, abris vélo, mobilier urbain,...
  - des démarches bioclimatiques justifiées et globales (intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines).

**Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**1) Caractéristiques architecturales

- Les projets doivent respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques B2a et B2b**,
- Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on peut admettre d'autres matériaux que ceux définis aux a-, b-, c- et d- du présent article :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires

- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures (à l'exception des façades en pierre de taille)

On peut également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possibles qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

On pourra s'appuyer sur **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B3a** pour juger de la qualité de la démarche.

- Les extensions et annexes doivent être en harmonie avec la construction principale, c'est-à-dire ne pas créer de contraste trop brutal en termes de volume, teinte ou matériaux employés.

a- Façades et ouvertures

- Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel. Pour en juger, on s'appuiera sur les dispositions de **l'orientation d'aménagement et de programmation B2b**.
- Dans les secteurs commerciaux identifiés au règlement graphique, les vitrines commerciales et les accès commerciaux existants (portes/portes-fenêtres en rez-de-chaussée) ne doivent pas être comblés, de sorte à permettre une réinstallation possible d'un commerce dans le local.

b- Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions.

- Les couvertures en pente des habitations, doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises), en tuile de teinte naturelle ou vieillie ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires. La couverture en chaume est également admise pour les constructions traditionnelles.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.
- Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement. Pour en juger, on s'appuiera sur **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques B1b, B2a et B3a**.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer dans leur environnement (voir **orientation d'aménagement et de programmation thématique B3e**).

c- Clôtures

- Leurs caractéristiques doivent être compatibles avec les dispositions de l'**orientation d'aménagement et de programmation thématique B1e**.

2) Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- éléments de patrimoine bâti principaux,
- éléments de petit patrimoine,
- haies,
- vergers,
- arbres remarquables,
- alignements d'arbres,
- zones humides.

Pour la protection de ces éléments, on doit :

- Se référer aux dispositions générales du règlement,
- respecter les principes exposés dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques A1, B2c et B2d**,

3) Obligations en matière de performance énergétique :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,....,
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible masquées.
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.
- Se référer pour cela aux principes exposés dans l'**Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique A2a**.



**Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- 1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées
  - Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
  - On doit respecter les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique A2b.**
  
- 2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs
  - Dans les nouveaux groupes d'habitations comportant plus de 10 logements, un espace libre collectif devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Pour l'aménagement de cet espace, on doit respecter les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B3g.**
  - Toutefois, il n'est pas exigé de création de nouvel espace libre collectif si on justifie de la présence à proximité immédiate d'un espace collectif déjà existant ou programmé (par exemple dans le cas de la réalisation d'une opération d'ensemble en plusieurs tranches), facilement accessible à pied. Dans ce cas, le projet devra être conçu de façon à faciliter l'accès à cet espace collectif déjà existant.

<b>SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES</b>
--

Se référer aux dispositions générales.

## **ZONE URBAINE PEU DENSE**

### **UB**



#### **Caractère de la zone**

---

La zone UB comprend les secteurs urbanisés de manière moins compacte et moins structurée, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB est équipée en voies et réseaux. Elle est partiellement desservie par des réseaux d'assainissement collectif.

Elle se caractérise par un bâti moins dense que celui de la zone UA, généralement en retrait des voies. La zone UB a vocation à évoluer par densification de son tissu urbain, à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

Les dispositions générales précisées au chapitre II du règlement s'appliquent sur l'ensemble de la zone. Il convient de se reporter au chapitre II du règlement pour prendre connaissance de ces dispositions, qui concernent les éléments suivants :

**Dispositions diverses :**

- Permis de démolir
- Clôtures
- Archéologie
- Reconstruction
- Secteurs commerciaux
- Périmètres des secteurs sur lesquels un programme de logements est défini
- Périmètre des secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation spatialisée
- Changement de destination des constructions en zones A et N
- Périmètre de projet

**Dispositions sur les secteurs concernés par des risques et nuisances (se reporter au plan annexe au règlement graphique pour leur localisation) :**

- Risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe
- Chute de blocs
- Mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles
- Risque sismique
- Glissements de terrain
- Marnières
- Cavités
- Périmètres de protection des points de captage d'eau potable
- Sites susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS)
- Recul à respecter par rapport à certaines Installations Classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Limitation de la constructibilité pour des raisons de risques ou nuisances

**Dispositions portant sur la protection de bois, éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques :**

- Eléments de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : bâtiments remarquables, éléments de petit patrimoine, arbre remarquable, haie, boisement, verger, couloirs de vue à préserver
- Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : haie (rôle hydraulique), mares, zones humides.

**Dispositions en matière d'équipements, réseaux et emplacement réservés :**

- Stationnement
- Desserte par les voies
- Desserte par les réseaux : Alimentation en eau potable, Assainissement eaux usées, Assainissement eaux pluviales, Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications, Communications électroniques
- Emplacement réservé

**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES  
D'ACTIVITES****Article 1- Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits**

Les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins des espaces urbains, notamment :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas à proximité de l'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,...) ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- le stationnement de résidences mobiles ou de caravanes sur des terrains non bâtis, sauf en cas de nécessité liée à la réalisation de travaux sur l'habitation principale ;
- les constructions et installations industrielles ;
- les exploitations agricoles ou forestières.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au plan annexe au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

**Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions**

- Les usages, affectation des sols, constructions et activités ne doivent pas présenter de danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document « **orientations d'aménagement et de programmation** » en terme de composition, de programme et d'échéancier d'aménagement.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée des ouvrages et coffrets techniques.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumis à des règles particulières dans les secteurs de risques et nuisances identifiés au plan annexe au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

### Article 3- Mixité sociale et fonctionnelle

- Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à **orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spatialisée**, le programme de logement devra respecter les prescriptions définies aux OAP spatialisées, et notamment le nombre minimum de logements à réaliser.

Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à Orientation d'aménagement et de programmation spatialisée, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromet pas et/ou ne rend pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu aux « orientations d'aménagement et de programmation ».

Un schéma d'organisation globale de la zone délimitée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doit être joint à la demande, justifiant notamment les équilibres de densité.

- Des opérations de revitalisation de bourg sont vivement encouragées, les projets engagés doivent être compatibles avec les principes exposés dans l'**orientation d'aménagement et de programmation thématique B3d**.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

- Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques B1, B2 et B3.**
- **Des dispositions particulières s'appliquent sur le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Sap-en-Auge régi par une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (voir document n°5 : servitudes d'utilité publique).**

**Article 1- Volumétrie et implantation des constructions**
**1) Hauteur des constructions**
**a- Dispositions générales :**

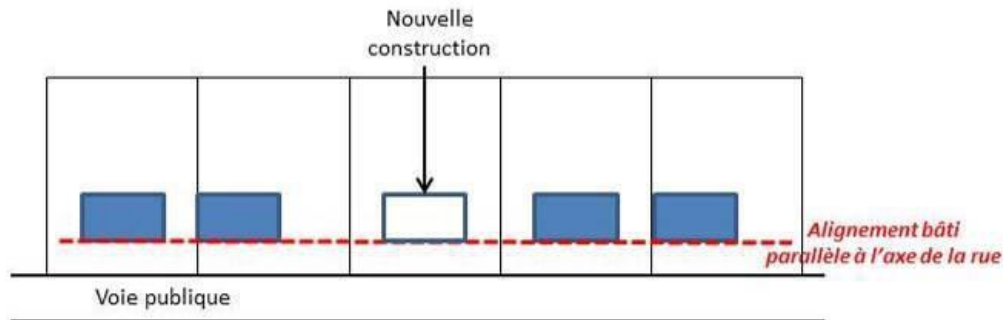
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+1+comble (ou R+1+attique), soit 9 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.
- La hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités,...) est limitée à 15 mètres au faîtage.

**b- Dispositions particulières :**

- Dans les couloirs de vue identifiés au règlement graphique, la hauteur des habitations ne doit pas dépasser R+comble (ou R+attique), soit 6 m de hauteur totale.
- Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :
  - lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
  - pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
  - pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable,
  - pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - Aux édifices du culte et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

2) Implantation des constructions

- Le mode d'implantation des constructions doit être choisi de telle sorte qu'il permette une organisation claire et structurée des espaces extérieurs, mette en valeur les espaces publics et assure la sécurité des circulations, tel que précisé à **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation B3b**.
- Dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions doit prolonger cette continuité bâtie.



- En l'absence de ligne bâtie dominante, toute construction nouvelle peut être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie.
- Les constructions à usage d'habitation **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport à une limite séparative, celui-ci doit être d'au moins 1 m.
- Des implantations différentes peuvent être admises en dérogation pour :
  - des raisons de sécurité (visibilité,...),
  - tenir compte d'une topographie très accidentée (talus,...) ou d'une configuration parcellaire particulière (façade très étroite sur rue,...),
  - les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, abris vélo, mobilier urbain,...
  - des démarches bioclimatiques justifiées et globales (intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines).

**Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**1) Caractéristiques architecturales

- Les projets doivent respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques B2a et B2b**,
- Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on peut admettre d'autres matériaux que ceux définis aux a-, b-, c- et d- du présent article :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires

- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures (à l'exception des façades en pierre de taille)

On peut également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possibles qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

On pourra s'appuyer sur **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B3a** pour juger de la qualité de la démarche.

- Les extensions et annexes doivent être en harmonie avec la construction principale, c'est-à-dire ne pas créer de contraste trop brutal en termes de volume, teinte ou matériaux employés.

a- Façades et ouvertures

- Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel. Pour en juger, on s'appuiera sur les dispositions de **l'orientation d'aménagement et de programmation B2b**.

b- Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions.

- Les couvertures en pente des habitations, doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises), en tuile de teinte naturelle ou vieillie ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires. La couverture en chaume est également admise pour les constructions traditionnelles.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.
- Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement. Pour en juger, on s'appuiera sur **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques B1b, B2a et B3a**.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer dans leur environnement (voir **orientation d'aménagement et de programmation thématique B3e**).

c- Clôtures



- Leurs caractéristiques doivent être compatibles avec les dispositions de l'**orientation d'aménagement et de programmation thématique B1e**.
- 2) Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :
- éléments de patrimoine bâti principaux,
  - éléments de petit patrimoine,
  - haies,
  - vergers,
  - arbres remarquables,
  - alignements d'arbres,
  - zones humides.

Pour la protection de ces éléments, on doit :

- Se référer aux dispositions générales du règlement,
- respecter les principes exposés dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques A1, B2c et B2d**.

3) Obligations en matière de performance énergétique :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,...
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible masquées.
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.
- Se référer pour cela aux principes exposés dans l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique A2a**.

**Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- Au moins 25% de la superficie de l'unité foncière devra être conservée en pleine terre (jardin planté ou engazonné). Les surfaces en toitures végétalisées et espaces de stationnement perméables sont également intégrées, pour 50% de leur superficie, dans cette part. Les unités foncières en deçà de 400 m<sup>2</sup> ne feront l'objet d'aucune obligation en la matière.
- On doit respecter les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique A2b.**

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

- Dans les nouveaux groupes d'habitations comportant plus de 10 logements, un espace libre collectif devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Pour l'aménagement de cet espace, on doit respecter les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B3g.**
- Toutefois, il n'est pas exigé de création de nouvel espace libre collectif si on justifie de la présence à proximité immédiate d'un espace collectif déjà existant ou programmé (par exemple dans le cas de la réalisation d'une opération d'ensemble en plusieurs tranches), facilement accessible à pied. Dans ce cas, le projet devra être conçu de façon à faciliter l'accès à cet espace collectif déjà existant.

**SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES**

Se référer aux dispositions générales.

## **ZONE URBAINE DE FAUBOURGS**

### **UF**

---

#### **Caractère de la zone**

---

La zone UF correspond aux faubourgs de Sap-en-Auge. Ces quartiers anciens se sont développés autour du centre bourg suivant des implantations denses et à l'alignement des voies, mais avec des hauteurs plus faibles.

La zone UF a vocation à évoluer par densification de son tissu urbain, à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

Les dispositions générales précisées au chapitre II du règlement s'appliquent sur l'ensemble de la zone. Il convient de se reporter au chapitre II du règlement pour prendre connaissance de ces dispositions, qui concernent les éléments suivants :

**Dispositions diverses :**

- Permis de démolir
- Clôtures
- Archéologie
- Reconstruction
- Secteurs commerciaux
- Périmètres des secteurs sur lesquels un programme de logements est défini
- Périmètre des secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation spatialisée
- Changement de destination des constructions en zones A et N
- Périmètre de projet

**Dispositions sur les secteurs concernés par des risques et nuisances (se reporter au plan annexe au règlement graphique pour leur localisation) :**

- Risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe
- Chute de blocs
- Mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles
- Risque sismique
- Glissements de terrain
- Marnières
- Cavités
- Périmètres de protection des points de captage d'eau potable
- Sites susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS)
- Recul à respecter par rapport à certaines Installations Classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Limitation de la constructibilité pour des raisons de risques ou nuisances

**Dispositions portant sur la protection de bois, éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques :**

- Eléments de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : bâtiments remarquables, éléments de petit patrimoine, arbre remarquable, haie, boisement, verger, couloirs de vue à préserver
- Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : haie (rôle hydraulique), mares, zones humides.

**Dispositions en matière d'équipements, réseaux et emplacement réservés :**

- Stationnement
- Desserte par les voies
- Desserte par les réseaux : Alimentation en eau potable, Assainissement eaux usées, Assainissement eaux pluviales, Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications, Communications électroniques
- Emplacement réservé

**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES  
D'ACTIVITES****Article 1- Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits**

Les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins des espaces urbains, notamment :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas à proximité de l'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,...) ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- le stationnement de résidences mobiles ou de caravanes sur des terrains non bâtis, sauf en cas de nécessité liée à la réalisation de travaux sur l'habitation principale ;
- les constructions et installations industrielles ;
- les exploitations agricoles ou forestières.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au plan annexe au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

**Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions**

- Les usages, affectation des sols, constructions et activités ne doivent pas présenter de danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
- Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document « **orientations d'aménagement et de programmation** » en terme de composition, de programme et d'échéancier d'aménagement.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée des ouvrages et coffrets techniques.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumis à des règles particulières dans les secteurs de risques et nuisances identifiés au plan annexe au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

### Article 3- Mixité sociale et fonctionnelle

- Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à **orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spatialisée**, le programme de logement devra respecter les prescriptions définies aux OAP spatialisées, et notamment le nombre minimum de logements à réaliser.

Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à Orientation d'aménagement et de programmation spatialisée, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromet pas et/ou ne rend pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu aux « orientations d'aménagement et de programmation ».

Un schéma d'organisation globale de la zone délimitée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doit être joint à la demande, justifiant notamment les équilibres de densité.

- Des opérations de revitalisation de bourg sont vivement encouragées, les projets engagés doivent être compatibles avec les principes exposés dans l'**orientation d'aménagement et de programmation thématique B3d**.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

- Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques B1, B2 et B3.**
- **Des dispositions particulières s'appliquent sur le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Sap-en-Auge régi par une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (voir document n°5 : servitudes d'utilité publique).**

**Article 1- Volumétrie et implantation des constructions**1) Hauteur des constructionsa- Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+1+comble (ou R+1+attique), soit 9 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.
- La hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités,...) est limitée à 12 mètres au faîtage.

b- Dispositions particulières :

- Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :
  - lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
  - pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
  - pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable,
  - pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - Aux édifices du culte et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

## 2) Implantation des constructions

- Le mode d'implantation des constructions doit être choisi de telle sorte qu'il permette une organisation claire et structurée des espaces extérieurs, mette en valeur les espaces publics et assure la sécurité des circulations, tel que précisé à **l'Orienta**tion d'Aménagement et de Programmation B3b.****
- Toute construction nouvelle à usage d'habitation peut être implantée soit à l'alignement de la principale voie publique desservant la parcelle, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie.
- Lorsqu'une construction à usage d'habitation est implantée en recul par rapport à l'alignement de la voie, celui-ci doit être limité à 6 m.

## Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1) Caractéristiques architecturales

- Les projets doivent respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques B2a et B2b.**
- Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on peut admettre d'autres matériaux que ceux définis aux a-, b-, c- du présent article :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires

- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures (à l'exception des façades en pierre de taille)

On peut également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possibles qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

On pourra s'appuyer sur **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B3a** pour juger de la qualité de la démarche.

- Les extensions et annexes doivent être en harmonie avec la construction principale, c'est-à-dire ne pas créer de contraste trop brutal en termes de volume, teinte ou matériaux employés.

### a- Façades et ouvertures

- Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel. Pour en juger, on s'appuiera sur les dispositions de **l'orientation d'aménagement et de programmation B2b.**



b- Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions.

- Les couvertures en pente des habitations, doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises), en tuile de teinte naturelle ou vieillie ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires. La couverture en chaume est également admise pour les constructions traditionnelles.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.
- Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement. Pour en juger, on s'appuiera sur **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques B1b, B2a et B3a**.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer dans leur environnement (voir **orientation d'aménagement et de programmation thématique B3e**).

c- Clôtures

- Leurs caractéristiques doivent être compatibles avec les dispositions de l'**orientation d'aménagement et de programmation thématique B1e**.

2) Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- éléments de patrimoine bâti principaux,
- éléments de petit patrimoine,
- haies,
- vergers,
- arbres remarquables,
- alignements d'arbres,
- zones humides.

Pour la protection de ces éléments, on doit :

- Se référer aux dispositions générales du règlement,
- respecter les principes exposés dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques A1, B2c et B2d**.

3) Obligations en matière de performance énergétique :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,....,
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible masquées.
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.
- Se référer pour cela aux principes exposés dans **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique A2a.**

**Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- On doit respecter les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique A2b.**

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

- Dans les nouveaux groupes d'habitations comportant plus de 10 logements, un espace libre collectif devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Pour l'aménagement de cet espace, on doit respecter les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B3g.**
- Toutefois, il n'est pas exigé de création de nouvel espace libre collectif si on justifie de la présence à proximité immédiate d'un espace collectif déjà existant ou programmé (par exemple dans le cas de la réalisation d'une opération d'ensemble en plusieurs tranches), facilement accessible à pied. Dans ce cas, le projet devra être conçu de façon à faciliter l'accès à cet espace collectif déjà existant.

**SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES**

Se référer aux dispositions générales.

## **ZONE URBAINE D'ACTIVITES**

### **UZ**



#### **Caractère de la zone**

---

La zone UZ comprend les principales zones économiques du territoire et secteurs d'activités, équipées en voies et réseaux.

Cette zone a vocation à permettre le développement des activités économiques et l'accueil de nouvelles entreprises sur des terrains présentant encore un potentiel d'implantation.

Les dispositions générales précisées au chapitre II du règlement s'appliquent sur l'ensemble de la zone. Il convient de se reporter au chapitre II du règlement pour prendre connaissance de ces dispositions, qui concernent les éléments suivants :

**Dispositions diverses :**

- Permis de démolir
- Clôtures
- Archéologie
- Reconstruction
- Secteurs commerciaux
- Périmètres des secteurs sur lesquels un programme de logements est défini
- Périmètre des secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation spatialisée
- Changement de destination des constructions en zones A et N
- Périmètre de projet

**Dispositions sur les secteurs concernés par des risques et nuisances (se reporter au plan annexe au règlement graphique pour leur localisation) :**

- Risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe
- Chute de blocs
- Mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles
- Risque sismique
- Glissements de terrain
- Marnières
- Cavités
- Périmètres de protection des points de captage d'eau potable
- Sites susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS)
- Recul à respecter par rapport à certaines Installations Classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Limitation de la constructibilité pour des raisons de risques ou nuisances

**Dispositions portant sur la protection de bois, éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques :**

- Eléments de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : bâtiments remarquables, éléments de petit patrimoine, arbre remarquable, haie, boisement, verger, couloirs de vue à préserver
- Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : haie (rôle hydraulique), mares, zones humides.

**Dispositions en matière d'équipements, réseaux et emplacement réservés :**

- Stationnement
- Desserte par les voies
- Desserte par les réseaux : Alimentation en eau potable, Assainissement eaux usées, Assainissement eaux pluviales, Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications, Communications électroniques
- Emplacement réservé

**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES****Article 1- Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits**

- Tous les usages, affectation des sols, constructions et activités sont interdits à l'exception :
  - de ceux visés à l'article 2,
  - des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au plan annexe au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

**Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions**

- Les commerces et activités de services à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition de présenter une intégration paysagère soignée
- Les habitations sont admises sous réserve :
  - qu'elles soient nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements,
  - qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments d'activités,
  - et que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>.
- L'extension des habitations existantes, dans une limite de +30% d'emprise au sol,
- Les nouveaux dépôts non couverts (ferrailles, matériaux, dépôts de véhicules désaffectés,...), uniquement dans le cadre d'activités professionnelles spécifiques (garage, casse automobile,...) et à condition de prévoir des accompagnements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des installations.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée des ouvrages et coffrets techniques.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumis à des règles particulières dans les secteurs de risques et nuisances identifiés au plan annexe au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

- Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques B1, B2 et B3.**
- **Des dispositions particulières s'appliquent sur le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Sap-en-Auge régi par une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (voir document n°5 : servitudes d'utilité publique).**

**Article 1- Volumétrie et implantation des constructions**

- La volumétrie et l'implantation des constructions doivent être compatibles avec les principes exposés dans **les Orientation d'Aménagement et de Programmation thématiques B1c et B1d.**
- 1) Hauteur des constructions
- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit.
  - Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :
    - lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
    - pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
    - pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable,
    - pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
  - Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
  - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
    - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
    - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
    - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

2) Implantation des constructions

a- Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de :
  - 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des routes départementales,
  - 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies.
- Toutefois l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle de recul est admise, à condition de ne pas réduire le recul existant.

b- Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, abris vélo, mobilier urbain,...

**Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

1) Caractéristiques architecturales

a- Façades et toitures

- Les caractéristiques des façades et toitures doivent être compatibles avec les dispositions de **l'orientation d'aménagement et de programmation B1d.**

b- Clôtures

- Leurs caractéristiques doivent être compatibles avec les dispositions de **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B1e.**

- 2) Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :
- éléments de patrimoine bâti principaux,
  - éléments de petit patrimoine,
  - haies,
  - vergers,
  - arbres remarquables,
  - alignements d'arbres,
  - zones humides.

Pour la protection de ces éléments, on doit :

- Se référer aux dispositions générales du règlement,
- respecter les principes exposés dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques A1, B2c et B2d.**

- 3) Obligations en matière de performance énergétique :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,....,
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible masquées.
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.
- Se référer pour cela aux principes exposés dans **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique A2a.**

### **Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- 1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- On doit respecter les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique A2b.**

<b>SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES</b>
--

Se référer aux dispositions générales.



## **ZONE URBAINE DE RENOUVELLEMENT**

### **UR**



#### **Caractère de la zone**

---

La zone UR comprend l'ancienne fonderie de Pontchardon (friche industrielle), identifiée comme un site à reconvertir.

La zone a vocation à accueillir tous types de constructions ou activités qui permettraient de donner un nouvel usage au site, en mettant en valeur les paysages et en respectant l'histoire industrielle du site.

Les dispositions générales précisées au chapitre II du règlement s'appliquent sur l'ensemble de la zone. Il convient de se reporter au chapitre II du règlement pour prendre connaissance de ces dispositions, qui concernent les éléments suivants :

**Dispositions diverses :**

- Permis de démolir
- Clôtures
- Archéologie
- Reconstruction
- Secteurs commerciaux
- Périmètres des secteurs sur lesquels un programme de logements est défini
- Périmètre des secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation spatialisée
- Changement de destination des constructions en zones A et N
- Périmètre de projet

***Dispositions sur les secteurs concernés par des risques et nuisances (se reporter au plan annexe au règlement graphique pour leur localisation) :***

- Risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe
- Chute de blocs
- Mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles
- Risque sismique
- Glissements de terrain
- Marnières
- Cavités
- Périmètres de protection des points de captage d'eau potable
- Sites susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS)
- Recul à respecter par rapport à certaines Installations Classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Limitation de la constructibilité pour des raisons de risques ou nuisances

**Dispositions portant sur la protection de bois, éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques :**

- Eléments de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : bâtiments remarquables, éléments de petit patrimoine, arbre remarquable, haie, boisement, verger, couloirs de vue à préserver
- Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : haie (rôle hydraulique), mares, zones humides.

**Dispositions en matière d'équipements, réseaux et emplacement réservés :**

- Stationnement
- Desserte par les voies
- Desserte par les réseaux : Alimentation en eau potable, Assainissement eaux usées, Assainissement eaux pluviales, Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications, Communications électroniques
- Emplacement réservé

<b>SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES</b>
---

**Article 1- Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits**

- Les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,...).

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au plan annexe au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

**Article 2 - Usages, affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions**

- Tous les usages, affectations des sols, constructions et activités sont admis, à condition qu'ils participent à mettre en valeur le site, les paysages environnants et conservent des éléments de témoignage de l'histoire industrielle du site.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumis à des règles particulières dans les secteurs de risques et nuisances identifiés au plan annexe au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

- Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques B1, B2 et B3.**

**Article 1- Volumétrie et implantation des constructions**

- La volumétrie et l'implantation des constructions doivent être compatibles avec les principes exposés dans **les Orientation d'Aménagement et de Programmation thématiques B1c et B1d.**

1) Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit.
- Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :
  - lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
  - pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
  - pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable,
  - pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

## 2) Implantation des constructions

### a- Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de :
  - 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des routes départementales,
  - 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies.
- Toutefois l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle de recul est admise, à condition de ne pas réduire le recul existant.

### b- Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, abris vélo, mobilier urbain,...

## Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1) Caractéristiques architecturales

#### a- Façades et toitures

- Les caractéristiques des façades et toitures doivent être compatibles avec les dispositions de **l'orientation d'aménagement et de programmation B1d.**

#### b- Clôtures

- Leurs caractéristiques doivent être compatibles avec les dispositions de **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B1e.**

- 2) Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :
- éléments de patrimoine bâti principaux,
  - éléments de petit patrimoine,
  - haies,
  - vergers,
  - arbres remarquables,
  - alignements d'arbres,
  - zones humides.

Pour la protection de ces éléments, on doit :

- Se référer aux dispositions générales du règlement,
- respecter les principes exposés dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques A1, B2c et B2d.**

- 3) Obligations en matière de performance énergétique :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,...
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible masquées.
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.
- Se référer pour cela aux principes exposés dans **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique A2a.**

### **Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- 1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- On doit respecter les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique A2b.**

<b>SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES</b>
--

Se référer aux dispositions générales.

## **IV-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## ZONE A URBANISER, OUVERTURE IMMEDIATE

### 1AU

---

#### Caractère de la zone

---

La zone 1AU comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. La zone est desservie par des équipements de façon suffisante pour pouvoir être urbanisée immédiatement.

La zone 1AU comprend 4 secteurs :

- **1AUh** : secteur à vocation principale d'habitat,
- **1AUe** : secteur à vocation d'équipement,
- **1AUz** : secteur à vocation d'accueil d'activités économiques,
- **1AUL** : secteur à vocation d'accueil d'activités de loisirs ou tourisme.

La zone est immédiatement constructible sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone et de la compatibilité du projet avec les principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.



Les dispositions générales précisées au chapitre II du règlement s'appliquent sur l'ensemble de la zone. Il convient de se reporter au chapitre II du règlement pour prendre connaissance de ces dispositions, qui concernent les éléments suivants :

**Dispositions diverses :**

- Permis de démolir
- Clôtures
- Archéologie
- Reconstruction
- Secteurs commerciaux
- Périmètres des secteurs sur lesquels un programme de logements est défini
- Périmètre des secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation spatialisée
- Changement de destination des constructions en zones A et N
- Périmètre de projet

**Dispositions sur les secteurs concernés par des risques et nuisances (se reporter au plan annexe au règlement graphique pour leur localisation) :**

- Risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe
- Chute de blocs
- Mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles
- Risque sismique
- Glissements de terrain
- Marnières
- Cavités
- Périmètres de protection des points de captage d'eau potable
- Sites susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS)
- Recul à respecter par rapport à certaines Installations Classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Limitation de la constructibilité pour des raisons de risques ou nuisances

**Dispositions portant sur la protection de bois, éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques :**

- Eléments de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : bâtiments remarquables, éléments de petit patrimoine, arbre remarquable, haie, boisement, verger, couloirs de vue à préserver
- Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : haie (rôle hydraulique), mares, zones humides.

**Dispositions en matière d'équipements, réseaux et emplacement réservés :**

- Stationnement
- Desserte par les voies
- Desserte par les réseaux : Alimentation en eau potable, Assainissement eaux usées, Assainissement eaux pluviales, Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications, Communications électroniques
- Emplacement réservé

**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES  
D'ACTIVITES****Article 1- Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits**

- Tous les usages, affectation des sols, constructions et activités sont interdits à l'exception :
  - de ceux visés à l'article 2.
  - des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au plan annexe au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

**Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions**

- Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document « **orientations d'aménagement et de programmation** » en terme de composition, de programme, d'équipement et d'échéancier d'aménagement.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les usages, affectation des sols, constructions et activités autorisés dans la zone.
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée des ouvrages et coffrets techniques.

Dans le secteur 1AUh :

- les constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, à condition de respecter les principes exposés aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation**,
- les commerces et activités de service, les bureaux et entrepôts constituant des activités de proximité, à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

Dans le secteur 1AUz :

- Les commerces et activités de services
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition de présenter une intégration paysagère soignée
- Les habitations sont admises sous réserve :
  - qu'elles soient nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements,
  - qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments d'activités,
  - et que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>.
- les dépôts non couverts (ferrailles, matériaux, dépôts de véhicules désaffectés,...), uniquement dans le cadre d'activités professionnelles spécifiques (garage, casse automobile,...) et à condition de prévoir des accompagnements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des installations.

Dans le secteur 1AUe :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les habitations sous réserve qu'elles soient nécessaires à la surveillance des équipements.

Dans le secteur 1AUL :

- Les constructions et installations à usage de loisirs ou d'hébergement touristique.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumis à des règles particulières dans les secteurs de risques et nuisances identifiés au plan annexe au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

**Article 3- Mixité sociale et fonctionnelle**

- Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à **orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spatialisée**, le programme de logement devra respecter les prescriptions définies aux OAP spatialisées, et notamment le nombre minimum de logements à réaliser.

Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à Orientation d'aménagement et de programmation spatialisée, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromet pas et/ou ne rend pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu aux « orientations d'aménagement et de programmation ».

Un schéma d'organisation globale de la zone délimitée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doit être joint à la demande, justifiant notamment les équilibres de densité.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

- Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques B1, B2 et B3.**
- **Des dispositions particulières s'appliquent sur le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Sap-en-Auge régi par une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (voir document n°5 : servitudes d'utilité publique).**

**Article 1- Volumétrie et implantation des constructions**

 1) Hauteur des constructions

 a- Dispositions générales :
Dans le secteur 1AUh :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+1+comble (ou R+1+attique), soit 9 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.
- La hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités,...) est limitée à 12 mètres au faitage.

Dans le secteur 1AUz :

- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur 1AUe :

- La hauteur des constructions ne doit pas porter atteinte à la qualité du site.

Dans le secteur 1AUL :

- La hauteur des constructions à usage d'hébergement touristique ne doit pas dépasser 4,5 mètres à l'égout du toit et 9 m de hauteur totale.

 b- Dispositions particulières :

- Dans les couloirs de vue identifiés au règlement graphique, la hauteur des habitations ne doit pas dépasser R+comble (ou R+attique), soit 6 m de hauteur totale.
- Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :
  - lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
  - pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
  - pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable,
  - pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

## 2) Implantation des constructions

### Dans le secteur 1AUh :

- Le mode d'implantation des constructions doit être choisi de telle sorte qu'il permette une organisation claire et structurée des espaces extérieurs, mette en valeur les espaces publics et assure la sécurité des circulations, tel que précisé à **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation B3b**.
- Le mode d'implantation des constructions devra être compatible avec les principes exposés, le cas échéant, dans les **orientations d'aménagement et de programmation spatialisées concernant le secteur**.
- Toute construction nouvelle peut être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie.
- Les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport à une limite séparative, celui-ci doit être d'au moins 1 m.

### Dans le secteur 1AUz :

#### a- Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de :
  - 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des routes départementales,
  - 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies.
- **L'orientation d'aménagement et de programmation spatialisée** « Entrée nord de Vimoutiers » précise des principes d'aménagement en réponse aux dispositions des articles L.111-6 et L.111-7 du code de l'urbanisme.

#### b- Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m.

Dans le secteur 1AUe :

- Le mode d'implantation des constructions doit être choisi de telle sorte qu'il permette une organisation claire et structurée des espaces extérieurs, mette en valeur les espaces publics et assure la sécurité des circulations.

Dans les secteurs 1AUL:

- Le mode d'implantation des constructions doit être choisi de façon à préserver la qualité des panoramas du site du Vitou, et être compatible avec les **principes définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées portant sur le secteur.**

Dispositions particulières :

- Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, abris vélo, mobilier urbain,...

**Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**1) Caractéristiques architecturales

- Les projets doivent respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques B2a et B2b.**
- Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on peut admettre d'autres matériaux que ceux définis aux a-, b-, c- et d- du présent article :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires

- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures (à l'exception des façades en pierre de taille)

On peut également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possibles qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

On pourra s'appuyer sur **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B3a** pour juger de la qualité de la démarche.

- Les extensions et annexes doivent être en harmonie avec la construction principale, c'est-à-dire ne pas créer de contraste trop brutal en termes de volume, teinte ou matériaux employés.

Dispositions particulières au secteur 1AUh :a- Façades et ouvertures

- Les caractéristiques des façades et toitures doivent être compatibles avec les dispositions de **l'orientation d'aménagement et de programmation B2b.**

a- Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions.

- Les couvertures en pente des habitations, doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises), en tuile de teinte naturelle ou vieillie ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires. La couverture en chaume est également admise pour les constructions traditionnelles.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.
- Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement. Pour en juger, on s'appuiera sur **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques B1b, B2a et B3a.**
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer dans leur environnement (voir **orientation d'aménagement et de programmation thématique B3e**).

b- Clôtures

- Leurs caractéristiques doivent être compatibles avec les dispositions de **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B1e.**

Dispositions particulières aux secteurs 1AUz, 1AUe et 1AUL :a- Façades et toitures

- Les caractéristiques des façades et toitures doivent être compatibles avec les dispositions de **l'orientation d'aménagement et de programmation B1d.**

b- Clôtures

- Leurs caractéristiques doivent être compatibles avec les dispositions de **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B1e.**

- 1) Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :
- éléments de patrimoine bâti principaux,
  - éléments de petit patrimoine,
  - haies,
  - vergers,
  - arbres remarquables,
  - alignements d'arbres,
  - zones humides.

Pour la protection de ces éléments, on doit :

- Se référer aux dispositions générales du règlement,
- respecter les principes exposés dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques A1, B2c et B2d.**

3) Obligations en matière de performance énergétique :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,...
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible masquées.
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.
- Se référer pour cela aux principes exposés dans l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique A2a.**



**Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- Dans le secteur 1AUh, au moins 25% de la superficie de l'unité foncière devra être conservée en pleine terre (jardin planté ou engazonné). Les surfaces en toitures végétalisées et espaces de stationnement perméables sont également intégrées, pour 50% de leur superficie, dans cette part. Les unités foncières en deçà de 400 m<sup>2</sup> ne feront l'objet d'aucune obligation en la matière.
- On doit respecter les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique A2b.**

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

- Dans le secteur 1AUh, dans les nouveaux groupes d'habitations comportant au moins 10 logements, un espace libre collectif devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Pour l'aménagement de cet espace, on doit respecter les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B3g.** Toutefois, il n'est pas exigé de création de nouvel espace libre collectif si on justifie de la présence à proximité immédiate d'un espace collectif déjà existant ou programmé (par exemple dans le cas de la réalisation d'une opération d'ensemble en plusieurs tranches), facilement accessible à pied. Dans ce cas, le projet devra être conçu de façon à faciliter l'accès à cet espace collectif déjà existant.

**SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

Se référer aux dispositions générales.

## **ZONE A URBANISER, OUVERTURE ULTERIEURE A L'URBANISATION**

### **2AU**

---

#### **Caractère de la zone**

---

La zone 2AU n'est pas suffisamment desservie par des équipements pour pouvoir être urbanisée immédiatement. Elle est destinée à être urbanisée à moyen ou long terme.

La zone 2AU comprend 2 secteurs :

- **2AUh** : secteur à vocation principale d'habitat,
- **2AUz** : secteur à vocation d'accueil d'activités économiques.

La zone 2AU n'est constructible qu'après modification ou révision du PLUi. Celle-ci aura pour effet de transformer tout ou partie de la zone « 2AU » en zone « 1AU ».

Les aménagements devront être compatibles avec les principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLUi le cas échéant.

Les dispositions générales précisées au chapitre II du règlement s'appliquent sur l'ensemble de la zone. Il convient de se reporter au chapitre II du règlement pour prendre connaissance de ces dispositions, qui concernent les éléments suivants :

**Dispositions diverses :**

- Permis de démolir
- Clôtures
- Archéologie
- Reconstruction
- Secteurs commerciaux
- Périmètres des secteurs sur lesquels un programme de logements est défini
- Périmètre des secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation spatialisée
- Changement de destination des constructions en zones A et N
- Périmètre de projet

**Dispositions sur les secteurs concernés par des risques et nuisances (se reporter au plan annexe au règlement graphique pour leur localisation) :**

- Risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe
- Chute de blocs
- Mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles
- Risque sismique
- Glissements de terrain
- Marnières
- Cavités
- Périmètres de protection des points de captage d'eau potable
- Sites susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS)
- Recul à respecter par rapport à certaines Installations Classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Limitation de la constructibilité pour des raisons de risques ou nuisances

**Dispositions portant sur la protection de bois, éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques :**

- Eléments de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : bâtiments remarquables, éléments de petit patrimoine, arbre remarquable, haie, boisement, verger, couloirs de vue à préserver
- Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : haie (rôle hydraulique), mares, zones humides.

**Dispositions en matière d'équipements, réseaux et emplacement réservés :**

- Stationnement
- Desserte par les voies
- Desserte par les réseaux : Alimentation en eau potable, Assainissement eaux usées, Assainissement eaux pluviales, Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications, Communications électroniques
- Emplacement réservé

**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES****Article 1- Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits**

- Tous les usages, affectations des sols, constructions et activités sont interdits à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au plan annexe au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

- Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques B1, B2 et B3.**
- **Des dispositions particulières s'appliquent sur le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Sap-en-Auge régi par une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (voir document n°5 : servitudes d'utilité publique).**

**Article 1- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- 1) Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :
  - éléments de patrimoine bâti principaux,
  - éléments de petit patrimoine,
  - haies,
  - vergers,
  - arbres remarquables,
  - alignements d'arbres,
  - zones humides.

Pour la protection de ces éléments, on doit :

- Se référer aux dispositions générales du règlement,
- respecter les principes exposés dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques A1, B2c et B2d.**

**SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES**

Se référer aux dispositions générales.

## **V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## ZONE AGRICOLE

### A

---

#### Caractère de la zone

---

La zone A comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique.

La zone A comprend 3 secteurs de taille et de capacité d'accueil limités définis en application des dispositions de l'article L. 151-13 :

- **Az** : agricole d'activités. Il comprend les artisans et activités de service actuellement présents au sein de la zone agricole et pour lesquels le règlement permet une évolution modérée de leurs activités, en équilibre avec les objectifs de protection des activités agricoles.
- **At** : agricole de tourisme. Il comprend les sites de loisirs et/ou d'hébergement touristique actuellement existant ou en projet sur le territoire et non liés à l'activité agricole, pour lesquels le règlement permet un développement modéré, en équilibre avec les objectifs de protection des activités agricoles.
- **Ah** : agricole de hameau. Il comprend les espaces bâtis ne présentant pas de véritable caractère urbain et présentant une capacité d'accueil de nouveaux logements en densification.

La zone A comprend des bâtiments identifiés par une étoile au règlement graphique, pour lesquels un changement de destination est admis, sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Les dispositions générales précisées au chapitre II du règlement s'appliquent sur l'ensemble de la zone. Il convient de se reporter au chapitre II du règlement pour prendre connaissance de ces dispositions, qui concernent les éléments suivants :

**Dispositions diverses :**

- Permis de démolir
- Clôtures
- Archéologie
- Reconstruction
- Secteurs commerciaux
- Périmètres des secteurs sur lesquels un programme de logements est défini
- Périmètre des secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation spatialisée
- Changement de destination des constructions en zones A et N
- Périmètre de projet

**Dispositions sur les secteurs concernés par des risques et nuisances (se reporter au plan annexe au règlement graphique pour leur localisation) :**

- Risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe
- Chute de blocs
- Mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles
- Risque sismique
- Glissements de terrain
- Marnières
- Cavités
- Périmètres de protection des points de captage d'eau potable
- Sites susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS)
- Recul à respecter par rapport à certaines Installations Classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Limitation de la constructibilité pour des raisons de risques ou nuisances

**Dispositions portant sur la protection de bois, éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques :**

- Eléments de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : bâtiments remarquables, éléments de petit patrimoine, arbre remarquable, haie, boisement, verger, couloirs de vue à préserver
- Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : haie (rôle hydraulique), mares, zones humides.

**Dispositions en matière d'équipements, réseaux et emplacement réservés :**

- Stationnement
- Desserte par les voies
- Desserte par les réseaux : Alimentation en eau potable, Assainissement eaux usées, Assainissement eaux pluviales, Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications, Communications électroniques
- Emplacement réservé

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

### Article 1- Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

- Tous les usages, affectation des sols, constructions et activités sont interdits à l'exception :
  - de ceux visés à l'article 2.
  - des équipements d'intérêt collectif et services publics, à conditions d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au plan annexe au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

### Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » en terme de composition, de programme, d'équipement et d'échéancier d'aménagement.

Dans l'ensemble de la zone :

Equipements publics et installations diverses  
**A-Ah-Az-At**

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ;
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole ; les choix d'implantation des éoliennes devront être compatibles avec les principes exposés à l'orientation d'aménagement et de programmation B3f.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée des ouvrages et coffrets techniques.

Constructions agricoles  
**A-Ah-Az-At**

- les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- les activités agritouristiques dans le prolongement de l'activité agricole (gîte, chambre d'hôte, local de vente, constructions légères d'hébergement, camping à la ferme,...).



Habitations  
agricoles  
**A-Ah-Az-At**

- Les constructions nouvelles, réhabilitations et extensions pour un usage de logement nécessaire à l'exploitation agricole (suivant la définition figurant à l'article L.311-1 du code rural) à condition :
  - qu'ils soient réalisés à une distance maximale de 100 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation (ou siège annexe justifiant une présence permanente), dans une limite de un logement maximum par associé gérant.
  - que les extensions :
    - soient limitées à +30% de surface de plancher, par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi,
    - ou soient limitées à +50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi.

Suivant les cas, on retiendra la possibilité d'extension la plus favorable.

Evolution des  
habitations  
non agricoles  
**A-Ah-Az-At**

- La réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation non liées à une exploitation agricole à condition que les extensions :
  - soient limitées à +30% de surface de plancher, par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU,
  - ou soient limitées à +50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.

Suivant les cas, on retiendra la possibilité d'extension la plus favorable.

- Et que le projet ne crée pas plus d'un logement maximum par bâtiment sauf dans le cas d'un hébergement touristique.

Annexes aux  
habitations  
**A-Ah-Az-At**

- Les annexes (abri de jardin,...) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée (y compris les locaux techniques des piscines) et d'être implantées à moins de 30 m de l'habitation. Pour les piscines, en supplément des surfaces autorisées ci-dessus, la surface de bassin est limitée à 100m<sup>2</sup>.
- Les abris pour animaux de loisirs sont admis sans limite de distance par rapport aux habitations, mais doivent :
  - être limités à une construction maximum par unité foncière,
  - présenter une emprise au sol maximum de 50 m<sup>2</sup>,
  - être aisément démontables,
  - être ouverts sur au moins un côté.

Changements  
de destination  
**A-Ah-Az-At**

- Le changement de destination de bâtiments existants pour un usage d'habitation, d'hébergement hôtelier ou touristique ou de restauration, à conditions :
  - que le bâtiment soit situé dans le secteur Ah ou At ou soit identifié au règlement graphique en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers une vocation d'habitation, d'hébergement hôtelier ou touristique ou de restauration ;
  - que la construction respecte les reculs imposés par la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et le Règlement Sanitaire Départemental par rapport aux bâtiments agricoles en activité (sauf pour l'habitation de l'exploitant agricole), et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou son développement futur, ou la qualité paysagère du site ;
  - que dans le cas d'une habitation (hors hébergement touristique), il ne soit créé qu'un seul logement supplémentaire maximum à l'intérieur de la construction identifiée au règlement graphique ;
  - et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.
- Le changement de destination de bâtiments existants pour un usage de commerce, activités de service ou autres activités du secteur secondaire ou tertiaire à conditions :
  - que le bâtiment soit situé dans le secteur Ah ou Az ou soit identifié au règlement graphique en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers une vocation de commerce, activités de service ou autres activités du secteur secondaire ou tertiaire et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.
- Le changement de destination de bâtiments existants pour un usage complémentaire à une activité agricole principale, sous réserve de l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture et de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Dispositions particulières au secteur Az : sont admises, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

Autres  
activités  
**Az**

- l'extension et la réhabilitation des constructions à vocation d'activités économiques, dans une limite de :
  - +30% de l'emprise au sol totale des constructions existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU, ou +50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi. Suivant les cas, on retiendra la possibilité d'extension la plus favorable.
  - et à condition que l'opération ne conduise pas à compromettre le développement futur d'une exploitation agricole.
- les nouvelles constructions à usage d'artisanat ou de services sont tolérées dans la limite d'une nouvelle construction par STECAL : le cumul de la superficie en destination de l'activité doit être inférieur ou égal à 150 m<sup>2</sup>.

Dispositions particulières au secteur Ah : sont admises, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

Nouvelles  
constructions  
à usage  
d'habitation  
**Ah**

- les constructions nouvelles à usage d'habitation
- Les annexes (abri de jardin,...) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée (y compris les locaux techniques des piscines) et d'être

implantées à moins de 30 m de l'habitation. Pour les piscines, en supplément des surfaces autorisées ci-dessus, la surface de bassin est limitée à 100m<sup>2</sup>.

Dispositions particulières au secteur At : sont admises, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

Développement du tourisme et des loisirs  
**At**

- L'extension et la réhabilitation des constructions existantes pour une vocation d'hébergement touristique ou de loisirs, sous réserve :
  - que les extensions :
    - soient limitées à +30% de l'emprise au sol de la construction, par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi,
    - ou soient limitées à +50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de la construction par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi.

Suivant les cas, on retiendra la possibilité d'extension la plus favorable.

- L'installation de structures légères d'hébergement touristique (yourtes, cabanes dans les arbres, espaces de camping,...), sans usage d'habitat permanent, sans fondation, démontable et transportable et à condition de préserver le caractère naturel du site.
- Pour les piscines, la surface de bassin est limitée à 200 m<sup>2</sup> (en plus de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol autorisés pour les locaux techniques liés à la piscine).
- Les espaces de stationnement doivent être prévus sur le domaine privé.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumis à des règles particulières dans les secteurs de risques et nuisances identifiés au plan annexe au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

- Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques B1, B2 et B3.**
- **Des dispositions particulières s'appliquent sur le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Sap-en-Auge régi par une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (voir document n°5 : servitudes d'utilité publique).**

**Article 1- Volumétrie et implantation des constructions**

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble d'un terrain de façon substantielle est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins et sauf pour les constructions agricoles en cas de contraintes techniques liées à la forme ou à la taille de la parcelle ou du bâtiment.

1) Hauteur des constructionsa- Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+1+comble (ou R+1+attique), soit 9 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions agricoles.
- Dans le secteur Az, la hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités,...) est limitée à 12 mètres au faitage. Une hauteur supérieure peut être admise lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment.
- Dans le secteur At, la hauteur des constructions (Habitations Légères de Loisirs) ne doit pas dépasser 5 m de hauteur totale.

b- Dispositions particulières aux couloirs de vue identifiés au règlement graphique:

- La hauteur des habitations ne doit pas dépasser R+comble (ou R+attique), soit 6 m de hauteur totale.
- Pour les constructions agricoles, artisanales et touristiques, la recherche d'intégration paysagère devra être particulièrement poussée : décomposition des volumes bâtis, adaptation au relief, choix de couleurs sombres, utilisation privilégiée du bardage bois,... Se référer à **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B1d.**

c- Autres dispositions particulières :

- Les hauteurs maximales peuvent être ponctuellement dépassées :
  - lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
  - pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
  - pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable,
  - pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - Aux édifices du culte et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

## 2) Densité des constructions

- Dans la zone A, à l'exception des secteurs Ah, At et Az, l'emprise au sol des annexes aux habitations est limitée à 50 m<sup>2</sup> emprise au sol cumulée des annexes construites après la date d'approbation du présent PLUi. L'emprise au sol des abris pour animaux de loisirs est limitée à 50 m<sup>2</sup>. La surface de bassin des piscines est limitée à 100 m<sup>2</sup> (en plus des 50 m<sup>2</sup> définis pour les annexes).
- Dans le secteur Az :
  - l'extension des bâtiments d'activité est limitée à +30% ou + 50 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol existante.
  - les nouvelles constructions à usage d'artisanat ou de services sont tolérées : le cumul de la superficie en destination de l'activité doit être inférieur ou égal à 150 m<sup>2</sup>.
- Dans les secteurs At et Ah, pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, les extensions et annexes ne peuvent avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20 % de l'unité foncière.  
La superficie des constructions enterrées ou semi-enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert.

## 3) Implantation des constructions

### Dispositions générales :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins :
  - 75 m par rapport à l'axe de la RD979,excepté pour les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - aux bâtiments d'exploitation agricole, à condition de respecter un recul minimum de 35 m comptés à partir de l'axe de la voie ;
  - aux réseaux d'intérêt public ;
  - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- Pour les autres voies, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :
  - 5 m pour les autres routes départementales,
  - 3 m pour les autres voies.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport à une limite séparative, ce recul doit être d'au moins 3 mètres, sauf pour les annexes.

Dispositions particulières :

- Des implantations différentes peuvent être admises pour des raisons de sécurité (visibilité,...), et pour les équipements techniques de type abribus, abris vélo, mobilier urbain,...
- Dans le secteur Ah, lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport à une limite séparative, ce recul doit être d'au moins 1 mètre.

**Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**1) Caractéristiques architecturales

- Les projets doivent respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques B2a et B2b**.
- Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on peut admettre d'autres matériaux que ceux définis aux a-, b-, c- du présent article :

- en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires

- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures (à l'exception des façades en pierre de taille)

On peut également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possibles qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

On pourra s'appuyer sur **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B3a** pour juger de la qualité de la démarche.

- Les extensions et annexes doivent être en harmonie avec la construction principale, c'est-à-dire ne pas créer de contraste trop brutal en termes de volume, teinte ou matériaux employés.

a- Façades et ouvertures

- Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel. Pour en juger, on s'appuiera sur les dispositions de **l'orientation d'aménagement et de programmation B2b**.

b- Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions.

- Les couvertures en pente des habitations, doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises), en tuile de teinte naturelle ou vieillie ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires. La couverture en chaume est également admise pour les constructions traditionnelles.

- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.
- Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement. Pour en juger, on s'appuiera sur **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques B1b, B2a et B3a**.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer dans leur environnement (voir **orientation d'aménagement et de programmation thématique B3e**).

Uniquement  
pour le secteur  
Ah

#### Clôtures

Leurs caractéristiques doivent être compatibles avec les dispositions de l'**orientation d'aménagement et de programmation thématique B1e**.

- 2) Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :
- éléments de patrimoine bâti principaux,
  - éléments de petit patrimoine,
  - haies,
  - vergers,
  - arbres remarquables,
  - alignements d'arbres,
  - zones humides.

Pour la protection de ces éléments, on doit :

- Se référer aux dispositions générales du règlement,
- respecter les principes exposés dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques A1, B2c et B2d**.

#### 3) Obligations en matière de performance énergétique :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,....,
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible masquées.
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.
- Se référer pour cela aux principes exposés dans l'**Orientaion d'Aménagement et de Programmation thématique A2a**.

**Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- On doit respecter les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique A2b.**

<b>SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES</b>
--

Se référer aux dispositions générales.



## **VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **ZONE NATURELLE**

### **N**

---

#### **Caractère de la zone**

---

La zone N comprend les secteurs naturels ou forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, ou de la présence de risques naturels.

La zone N comprend un secteur **Nf** naturel forestier comprenant les principaux ensembles boisés.

La zone N comprend également 3 secteurs de taille et de capacité d'accueil limités définis en application des dispositions de l'article L. 151-13 :

- **Nz** : secteur naturel d'activités. Il comprend les artisans et activités de service actuellement présents au sein de la zone naturelle et pour lesquels le règlement permet une évolution modérée de leurs activités, en équilibre avec les objectifs de protection des activités agricoles.
- **Nt** : secteur naturel de tourisme ou de loisirs. Il comprend les sites de loisirs et/ou d'hébergement touristique actuellement existant ou en projet sur le territoire et non liés à l'activité agricole, pour lesquels le règlement permet un développement modéré, en équilibre avec les objectifs de protection des espaces naturels et des activités agricoles.
- **NL** : secteur naturel de loisirs. Il comprend les espaces de loisirs et les jardins ouvriers. Le règlement y autorise des installations légères en lien avec la vocation de la zone.

La zone N comprend des bâtiments identifiés par une étoile au règlement graphique, pour lesquels un changement de destination est admis, sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages.

Les dispositions générales précisées au chapitre II du règlement s'appliquent sur l'ensemble de la zone. Il convient de se reporter au chapitre II du règlement pour prendre connaissance de ces dispositions, qui concernent les éléments suivants :

**Dispositions diverses :**

- Permis de démolir
- Clôtures
- Archéologie
- Reconstruction
- Secteurs commerciaux
- Périmètres des secteurs sur lesquels un programme de logements est défini
- Périmètre des secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation spatialisée
- Changement de destination des constructions en zones A et N
- Périmètre de projet

**Dispositions sur les secteurs concernés par des risques et nuisances (se reporter au plan annexe au règlement graphique pour leur localisation) :**

- Risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe
- Chute de blocs
- Mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles
- Risque sismique
- Glissements de terrain
- Marnières
- Cavités
- Périmètres de protection des points de captage d'eau potable
- Sites susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS)
- Recul à respecter par rapport à certaines Installations Classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Limitation de la constructibilité pour des raisons de risques ou nuisances

**Dispositions portant sur la protection de bois, éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques :**

- Eléments de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : bâtiments remarquables, éléments de petit patrimoine, arbre remarquable, haie, boisement, verger, couloirs de vue à préserver
- Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : haie (rôle hydraulique), mares, zones humides.

**Dispositions en matière d'équipements, réseaux et emplacement réservés :**

- Stationnement
- Desserte par les voies
- Desserte par les réseaux : Alimentation en eau potable, Assainissement eaux usées, Assainissement eaux pluviales, Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications, Communications électroniques
- Emplacement réservé

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

### Article 1- Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

- Tous les usages, affectation des sols, constructions et activités sont interdits à l'exception :
  - de ceux visés à l'article 2.
  - des équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'installation d'éoliennes est interdite dans le secteur Nf.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être interdits dans les secteurs soumis à des risques et nuisances identifiés au plan annexe au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

### Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » en terme de composition, de programme, d'équipement et d'échéancier d'aménagement.

Dans l'ensemble de la zone :

Equipements publics et installations diverses  
**N-Nz-Nt-Nf**

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ;
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes sauf dans le secteur Nf, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole ; les choix d'implantation des éoliennes devront être compatibles avec les principes exposés à l'orientation d'aménagement et de programmation B3f.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée des ouvrages et coffrets techniques.

Evolution des habitations  
**N-Nz-Nt-Nf**

- La réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation à conditions que les extensions :
  - soient limitées à +30% de surface de plancher, par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi,
  - ou soient limitées à +50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi.

Suivant les cas, on retiendra la possibilité d'extension la plus favorable.

- Et que le projet ne crée pas plus d'un logement maximum par bâtiment sauf dans le cas d'un hébergement touristique.

Annexes aux habitations  
**N-Nz-Nt-Nf**

- Les annexes (abri de jardin,...) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée (y compris les locaux techniques des piscines) et d'être implantées à moins de 30 m de l'habitation. Pour les piscines, en supplément des surfaces autorisées ci-dessus, la surface de bassin est limitée à 100m<sup>2</sup>.
- Les abris pour animaux de loisirs sont admis sans limite de distance par rapport aux habitations, mais doivent :
  - être limités à une construction maximum par unité foncière,
  - présenter une emprise au sol maximum de 50 m<sup>2</sup>,
  - être aisément démontables,
  - être ouverts sur au moins un côté.

Changements de destination  
**N-Nz-Nt-Nf**

- Le changement de destination de bâtiments existants pour un usage d'habitation, d'hébergement hôtelier ou touristique ou de restauration, à conditions :
  - que le bâtiment soit situé dans le secteur Nt ou soit identifié au règlement graphique en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers une vocation d'habitation, d'hébergement hôtelier ou touristique ou de restauration,
  - que la construction respecte les reculs imposés par la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et le Règlement Sanitaire Départemental par rapport aux bâtiments agricoles en activité (sauf pour l'habitation de l'exploitant agricole), et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou son développement futur, ou la qualité paysagère du site ;
  - que dans le cas d'une habitation (hors hébergement touristique), il ne soit créé qu'un seul logement supplémentaire maximum à l'intérieur de la construction identifiée au règlement graphique.
  - et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages.
- Le changement de destination de bâtiments existants pour un usage de commerce, activités de service ou autres activités du secteur secondaire ou tertiaire à conditions :
  - que le bâtiment soit situé dans le secteur Nz ou soit identifié au règlement graphique en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers une vocation de commerce, activités de service ou autres activités du secteur secondaire ou tertiaire et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages.

Dispositions particulières au secteur Nt : sont admises, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

Développement des activités de tourisme ou loisirs  
**Nt**

- L'extension et la réhabilitation des constructions existantes pour une vocation d'hébergement touristique ou de loisirs, sous réserve que les extensions :
  - soient limitées à +30% de surface de plancher, par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi,
  - ou soient limitées à +50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi.
 Suivant les cas, on retiendra la possibilité d'extension la plus favorable.
- L'installation de structures légères d'hébergement touristique (yourtes, cabanes dans les arbres, espaces de camping,...), sans usage d'habitat permanent, sans fondation, démontable et transportable et à condition de préserver le caractère naturel du site.
- Pour les piscines, la surface de bassin est limitée à 200 m<sup>2</sup> (en plus de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol autorisés pour les locaux techniques liés à la piscine).
- Les espaces de stationnement doivent être prévus sur le domaine privé.

Dispositions particulières au secteur Nz : sont admises, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

Autres  
activités  
**Nz**

- l'extension et la réhabilitation des constructions à vocation d'activités économiques, dans une limite de :
  - +30% de l'emprise au sol totale des constructions existantes dans la zone à la date d'approbation du PLUi, ou +50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi. Suivant les cas, on retiendra la possibilité d'extension la plus favorable.
  - et à condition que l'opération ne conduise pas à compromettre le développement futur d'une exploitation agricole.
- les nouvelles constructions à usage d'artisanat ou de services sont tolérées dans la limite d'une nouvelle construction par STECAL : le cumul de la superficie en destination de l'activité doit être inférieur ou égal à 150 m<sup>2</sup>.

Dispositions particulières au secteur Nf : sont admis, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

Exploitation  
forestière  
**Nf**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à condition qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et sous réserve de l'avis de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages.

Dispositions particulières au secteur NL : sont admis, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

Installations  
de loisirs  
**NL**

- Les installations légères à usage de loisirs sous réserve de l'avis de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages.
- Les abris de jardin édifiés avec des matériaux légers dont la surface de plancher est inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

Certains usages, affectation des sols, constructions et activités peuvent être soumis à des règles particulières dans les secteurs de risques et nuisances identifiés au plan annexe au règlement graphique. Se référer pour cela aux règles édictées dans les dispositions générales du règlement.

## SECTION 2: CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques B1, B2 et B3.**
- **Des dispositions particulières s'appliquent sur le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Sap-en-Auge régi par une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (voir document n°5 : servitudes d'utilité publique).**

### Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble d'un terrain de façon substantielle est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

#### 1) Hauteur des constructions

##### a- Dispositions générales:

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+1+comble (ou R+1+attique), soit 9 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.
- Dans le secteur Nz, la hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités,...) est limitée à 12 mètres au faitage. Une hauteur supérieure peut être admise lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment.
- Dans le secteur Nt, la hauteur des constructions (Habitations Légères de Loisirs) ne doit pas dépasser 5 m de hauteur totale.

##### b- Dispositions particulières aux couloirs de vue identifiés au règlement graphique:

- La hauteur des habitations ne doit pas dépasser R+comble (ou R+attique), soit 6 m de hauteur totale.
- Pour les constructions artisanales et touristiques, la recherche d'intégration paysagère devra être particulièrement poussée : décomposition des volumes bâtis, adaptation au relief, choix de couleurs sombres, utilisation privilégiée du bardage bois,... Se référer à **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B1d.**

##### d- Autres dispositions particulières :

- Les hauteurs maximales peuvent être ponctuellement dépassées :
  - lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment,
  - pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
  - pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable,
  - pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - Aux édifices du culte et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

## 2) Densité des constructions

- Dans la zone N, à l'exception des secteurs Nt et Nz, l'emprise au sol des annexes aux habitations est limitée à 50 m<sup>2</sup> (surface cumulée des annexes construites après la date d'approbation du présent PLUi). L'emprise au sol des abris pour animaux de loisirs est limitée à 50 m<sup>2</sup>. La surface de bassin des piscines est limitée à 100 m<sup>2</sup> (en plus des 50 m<sup>2</sup> définis pour les annexes).
- Dans le secteur Nz :
  - l'extension des bâtiments d'activité est limitée à +30% ou + 50 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol existante.
  - les nouvelles constructions à usage d'artisanat ou de services sont tolérées : le cumul de la superficie en destination de l'activité doit être inférieur ou égal à 150 m<sup>2</sup>.
- Dans le secteur Nt, pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, les extensions et annexes ne peuvent avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20 % de l'unité foncière.  
La superficie des constructions enterrées ou semi-enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert.

## 3) Implantation des constructions

### Dispositions générales :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins :
  - 75 m par rapport à l'axe de la RD979,
 excepté pour les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - aux réseaux d'intérêt public ;
  - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- Pour les autres voies, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :
  - 5 m pour les autres routes départementales,
  - 3 m pour les autres voies.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport à une limite séparative, ce recul doit être d'au moins 1 mètres, sauf pour les annexes .

### Dispositions particulières :

- Des implantations différentes peuvent être admises pour des raisons de sécurité (visibilité,...), et pour les équipements techniques de type abribus, abris vélo, mobilier urbain,...



## Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1) Caractéristiques architecturales

- Les projets doivent respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques B2a et B2b**,
- Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on peut admettre d'autres matériaux que ceux définis aux a-, b-, c- du présent article:

- en toiture: vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires

- en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures (à l'exception des façades en pierre de taille)

On peut également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes,...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes,...).

Ces dérogations ne sont possibles qu'à condition que le projet :

- justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines,
- démontre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

On pourra s'appuyer sur **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B3a** pour juger de la qualité de la démarche.

- Les extensions et annexes doivent être en harmonie avec la construction principale, c'est-à-dire ne pas créer de contraste trop brutal en termes de volume, teinte ou matériaux employés.

### a- Façades et ouvertures

- Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel. Pour en juger, on s'appuiera sur les dispositions de **l'orientation d'aménagement et de programmation B2b**.

### b- Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les extensions.

- Les couvertures en pente des habitations, doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises), en tuile de teinte naturelle ou vieillie ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires. La couverture en chaume est également admise pour les constructions traditionnelles.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.
- Les toitures terrasse sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve d'une bonne intégration au relief et à l'environnement. Pour en juger, on s'appuiera sur **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques B1b, B2a et B3a**.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer dans leur environnement (voir **orientation d'aménagement et de programmation thématique B3e**).

2) Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- éléments de patrimoine bâti principaux,
- éléments de petit patrimoine,
- haies,
- vergers,
- arbres remarquables,
- alignements d'arbres,
- zones humides.

Pour la protection de ces éléments, on doit :

- Se référer aux dispositions générales du règlement,
- respecter les principes exposés dans **les orientations d'aménagement et de programmation thématiques A1, B2c et B2d.**

3) Obligations en matière de performance énergétique :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,...
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible masquées.
- La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.
- Se référer pour cela aux principes exposés dans **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique A2a.**

**Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- On doit respecter les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique A2b.**

<b>SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES</b>
--

Se référer aux dispositions générales.