



DEPARTEMENT DU CALVADOS

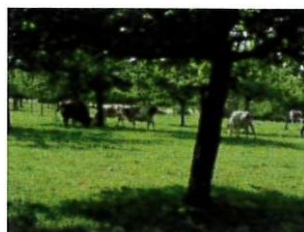
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

014-200069532-20230928-2023-090015-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/10/2023



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Livarot

Document n°4 : Règlement écrit

REVISION ALLEGEE N°1	
Prescrite le	23-06-2022
Approuvée le	28-09-2023

ARCHITOUR architectes associés - Mandataire
Architecture et Urbanisme
63 boulevard OYON 72100 LE MANS

EDATER
Stratégie territoriale
34 avenue du 6 juin 14000 CAEN

GAMA Environnement
Démarche environnementale - Concertation
57-59 Avenue de la Côte de Nacre 14000 CAEN

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

GB Infographie
Numérisation - SIG
19 rue Pierre Mendès France 82100 CASTELSARASIN



• edater

gama

AvL



SOMMAIRE

I- MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT	2
II- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT	4
ARTICLE 2 : MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT	4
ARTICLE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	5
ARTICLE 4 : LEXIQUE	14
III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	19
IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	37
V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	46
VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	55

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 :

- ➡ Les servitudes d'utilité publique, dont la notice et la carte sont jointes au dossier de PLU (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).

II- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de l'ex-communauté de communes du Pays de Livarot.

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 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 règlement graphique indique la division en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme ;

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

2) Le règlement graphique fait également apparaître certains éléments pour lesquels des dispositions particulières s'appliquent en plus du règlement de la zone :

Eléments de paysage, d'environnement et de patrimoine :

- les éléments de paysage (haies, vergers, alignements d'arbres, arbres remarquables), de patrimoine et secteurs écologiques (zones humides, mares) à protéger ou à créer suivant les dispositions des articles L.151-19, L.151-23 et R.151-31 du code de l'urbanisme, et les règles définies au présent règlement,
- les espaces boisés classés où les défrichements sont interdits et où les coupes sont réglementées,
- les couloirs de vue de haute qualité paysagère à préserver suivant les dispositions fixées au présent règlement,
- les sites et zones de sensibilité archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine,
- les points de captage d'eau potable et les périmètres de protection associés où s'appliquent des servitudes portant notamment sur la réglementation des constructions et des dispositifs d'assainissement non collectif (document n°5 : servitudes d'utilité publique)

Risques et nuisances :

- les secteurs soumis à des nuisances sonores au voisinage d'axe bruyants et soumis aux dispositions de l'article R.111-4-1 du code de la construction et de l'habitation,
- les reculs à respecter par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation (RD 579), dans les conditions fixées au règlement,
- les portions de voies où la création de nouveaux accès est interdite dans les conditions fixées au règlement

Autres éléments :

- les itinéraires piétons, cycles ou équestres à protéger,
- les « secteurs commerciaux », où le présent règlement définit des règles destinées à favoriser le maintien des commerces existants,

- les emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- le contour des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées », avec lesquels les projets de construction et d'aménagement doivent être compatibles.

Le détail des zones de risques et cartographié sur des plans annexes au PLUi.

- les zones soumises à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau, comprenant les secteurs où la hauteur d'eau est de plus de 1 m,
- les zones soumises à un risque d'inondation par remontée de nappe,
- les zones soumises à un risque de chute de blocs rocheux,
- les zones soumises à un risque de glissement de terrain,
- les zones concernées par la présence de marnières,
- les zones sur lesquelles ont été localisés, de façon non exhaustive, des cavités souterraines et les périmètres de dangers qui y sont associés,
- les canalisations de transport de gaz.

3) Le règlement fait apparaître des éléments d'information destinés à informer le public sur la présence d'éléments spécifiques, à prendre en compte dans les projets :

- le contour de la zone Natura 2000 « Haute vallée de la Touques et affluents »
- les bâtiments d'élevage agricole existants à la date d'approbation du PLUi, pour lesquels des reculs peuvent être imposés en application de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et du règlement sanitaire départemental,
- des périmètres de vigilance autour de ces bâtiments,
- les sites, non exhaustifs, susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS).

ARTICLE 3 : 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 les éléments de patrimoine bâti remarquable (L151-19) pour tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments.

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.

Changement de destination dans les zones A et N, au titre des dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

Le changement de destination des constructions en zones A et N ne peut être admis que pour les éléments repérés au règlement graphique. 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, et de la Commission Départementale de Protection de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) pour les constructions situées dans les zones N.

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,
- et ne soit pas situé dans un secteur touché par des risques d'inondation ou de chute de blocs,
- et que la reconstruction soit réalisée à l'identique.

RISQUES ET NUISANCES

Pour le repérage précis des zones de risques, se référer au site internet de la DREAL relevant les risques, 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 secteurs soumis à un risque de submersion supérieur à 1 mètre :
 - toute nouvelle construction, extension et exhaussement de terrain sont interdits,
- Dans les secteurs soumis à un risque de submersion inférieur à 1 mètre :
 - En zones non urbanisées (AU, A et N) : toutes nouvelles constructions et exhaussements de terrain sont interdits
 - En zone urbanisées (U) : les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :
 - Une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau,
 - Un niveau du plancher bas situé à 0.20m au-dessus de la cote des PHEE, ou si cette cote est inconnue, à plus d'1m au-dessus du Terrain naturel,
 - Les clôtures ne doivent pas faire entrave aux écoulements,
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa sont interdits,
 - Les exhaussements qui ne sont pas liés aux bâtiments autorisés sont interdits.

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

- Dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1mètre, sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'infiltration des eaux pluviales dans le sol,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
- Dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 m sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
 - L'assainissement autonome.

Il n'est pas défini de prescriptions particulières sur les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est supérieure à 2,5m.

Les secteurs concernés par ces risques sont reportés de façon non exhaustive sur le « plans des risques et nuisances » annexé au rapport de présentation du PLUi.

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 et nuisances » annexé au rapport de présentation du PLUi, les nouvelles constructions sont interdites à moins de 100m aval et amont des secteurs prédisposés.

Marnières

Dans les secteurs à risques identifiés de manière non exhaustive au plan des risques (plan annexe), il est fortement recommandé au demandeur de réaliser les études géotechniques nécessaires, préalablement à tout projet, pour s'assurer de la nature et de l'importance du risque et d'adapter le projet en conséquence.

Les secteurs concernés par ces risques sont reportés de façon non exhaustive sur le « plans des risques et nuisances » annexé au rapport de présentation du PLUi.

Glissements de terrain

En l'absence de justifications suffisantes dans la demande d'autorisation d'urbanisme écartant le risque pour les biens et les personnes, tout projet pourra être interdit en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

L'assainissement autonome est à proscrire sur ces secteurs.

L'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque.

Les secteurs concernés par ces risques sont reportés de façon non exhaustive sur le « plans des risques et nuisances » annexé au rapport de présentation du PLUi.

Mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles

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

En l'absence de justifications suffisantes dans la demande d'autorisation d'urbanisme écartant le risque pour les biens et les personnes, tout projet pourra être interdit en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

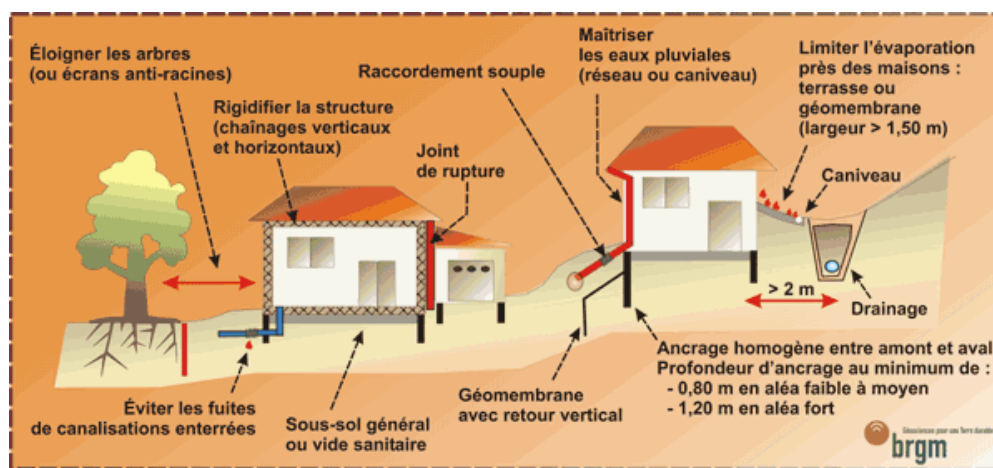
Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.

Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.

Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ? (extrait du site 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 chainages 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

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).

Les arrêtés du 29 mai 1997 et du 10 mai 1992 ainsi que l'arrêté modifié du 22 octobre 2010 déterminent les règles applicables en matière de construction parasismiques.

Cavités

En l'absence de justifications suffisantes dans la demande d'autorisation d'urbanisme écartant le risque pour les biens et les personnes, tout projet pourra être interdit en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Les secteurs concernés par ces risques sont reportés de façon non exhaustive sur le « plans des risques et nuisances » annexé au rapport de présentation du PLUi.

Nuisances sonores au voisinage des axes bruyants

Les secteurs soumis à des nuisances sonores au voisinage d'axe bruyants sont soumis aux dispositions de l'article R.111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, qui fixe des normes d'isolation phonique à respecter en application des dispositions de l'article L.571-10 du code de l'environnement et suivant les dispositions de l'arrêté préfectoral du 15 mai 2017.

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 règlement graphique 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.

Servitude SUP1, correspondant aux zones d'effets létaux (PEL et ELS) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R. 555-39 du code de l'environnement :

Dans ces zones, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R. 555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2, correspondant aux zones d'effets létaux (PEL et ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-39 du code de l'environnement :

Dans ces zones, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-39 du code de l'environnement :

Dans cette zone, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

MESURES DE PROTECTION DES BOIS, ELEMENTS DE PAYSAGE, DE PATRIMOINE ET SECTEURS ECOLOGIQUES

Espaces boisés classés

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Les règles applicables sont précisées aux articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

Il s'agit d'éléments tels que des haies, bois, parcs, vergers, arbres remarquables, alignements d'arbres, bâtiments remarquables, éléments de petit patrimoine, zones humides et mares.

Il est rappelé que des éléments de paysage, patrimoine et secteurs écologiques ont été inventoriés sur le règlement graphique pour leur intérêt paysager, biologique, historique, culturel, identitaire et architectural. Ces éléments à protéger font l'objet de prescriptions définies au présent règlement, conformément aux dispositions de l'article L 151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Dispositions applicables aux éléments et secteurs de patrimoine principaux (habitations, châteaux, anciennes mairies,...) :

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux d'origine. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) doivent être conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.

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

- Les interventions sur les éléments de petit patrimoine doivent assurer leur préservation, sans dénaturer le caractère originel de l'élément et son identité. On doit utiliser des matériaux identiques à ceux existants. Le déplacement d'un élément peut être envisagé à condition de le reconstituer à l'identique.

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.

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 paysage de type **alignements d'arbres** :

- Les alignements d'arbres doivent être préservés et mis en valeur. En cas de nécessité d'abattage (maladie, risque de chute), chaque sujet 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 paysage de type **haie** :

- Les haies repérées au règlement graphiques doivent être protégées dans les conditions fixées aux orientations d'aménagement et de programmation thématiques A1

Dispositions particulières aux **zones humides et mares** (zones humides avérées, relevé non exhaustif au règlement graphique) :

- Toutes les mesures doivent être prises par le demandeur, préalablement à tout projet soumis au régime de déclaration ou d'autorisation en vertu des articles L.214-1 et suivants du code de l'environnement, pour vérifier la fonctionnalité et le contour de la zone humide identifiée au règlement graphique (source DREAL), en application des arrêtés interministériels des 24 juin 2008 et 1^{er} octobre 2009.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides sont seuls autorisés. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, ou le remblai de zones humides est interdit.
- Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides peuvent toutefois être autorisés mais uniquement après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Un regroupement de places sur un espace collectif est possible dans la cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement d'un ensemble de logements, activités ou services.
- Pour les établissements recevant du public et les opérations de logements collectifs, 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.

EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS 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 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.
- La création de nouveaux accès est interdite sur les portions de voies indiquées au règlement graphique (RD 579), sauf accord du service gestionnaire de la voie.
- 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.

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.
- En cas d'alimentation complémentaire par un puits privé, une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...). Il est rappelé que l'alimentation en eau potable en vue de la consommation humaine ne peut s'effectuer que par le réseau public d'alimentation en eau potable.

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, changement de destination, ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

- En cas d'extension, de rénovation, de réhabilitation, de changement de destination ou de construction d'annexes soumis à permis de construire, la mise en conformité du dispositif d'assainissement est obligatoire.
- 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 :

- 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.
- La gestion 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

- Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

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.

ARTICLE 4 : 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. Tout affouillement doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

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.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Appareil / appareillage

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

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.

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).

Densité

La densité telle qu'entendue à l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, est définie comme le cumul des règles de volumétrie (emprise au sol et hauteurs) et d'implantation des constructions.

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

Espace occupé par une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation piétons, 2 roues et/ou automobile, faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains.

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 boisé classé

Le PLU peut désigner comme espaces boisés, des bois, forêts, parcs à conserver, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Le classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe ou abattage est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation n'est pas requise dans les cas prévus à l'article R 113-1 du Code de l'urbanisme, notamment lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. Tout défrichement est interdit (extrait partiel de l'art. L113-1 du code de l'urbanisme).

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 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres

Façade d'une construction

Elévation 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 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 après travaux, après d'éventuels remblais.

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.

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 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.

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.

- **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'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie. 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.

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.

Modénature

Moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

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.

Parement

Matériau assurant la face visible d'une façade ou d'un élément de construction.

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 mobile

Véhicule terrestre habitable d'occupation permanente constituant un habitat.

Surface de plancher

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction (c'est-à-dire à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre). À partir de cette surface de plancher, certaines surfaces sont déduites pour obtenir la surface de plancher définitive :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Vides et trémies qui correspondent aux escaliers et ascenseurs
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, plancher ne supportant pas un tel usage)

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	
Empierrement et espaces gravillonnés sur lits de sable	0,3 à 0,5	Favorable
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.

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 au moins deux 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 secteurs urbains historiques, au caractère urbain traditionnel, 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 engager un renouvellement urbain et à poursuivre l'accueil de constructions, dans le respect de ses caractéristiques traditionnelles.

La zone UA comprend un secteur **UA_{cv}** sur les centres de Livarot et de Fervaques, où les hauteurs maximales admises pour les constructions sont plus élevées.

La zone comprend un secteur indicé « p » sur le bourg de Lisoires, où le règlement précise des règles architecturales particulières.

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

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

Sont interdits les usages, affectation des sols, constructions et activités 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 en zone à vocation principale d'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 caravanning ;
- le stationnement des résidences mobiles et de caravanes, à l'exception de l'installation d'une caravane ou résidence mobile sur le terrain bâti de son propriétaire ;
- les constructions et installations industrielles ;
- les exploitations agricoles ou forestières.

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 termes 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 à l'environnement.

Article 3- Mixité sociale et fonctionnelle

- Dans les secteurs commerciaux identifiés au règlement graphique, les vitrines commerciales et les accès (portes/portes-fenêtres en rez-de-chaussée) doivent rester identiques, de façon à favoriser le maintien et le renouvellement des commerces.
- Toute zone d'urbanisation future ou opération d'aménagement comprenant plus de 20 logements doit comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux, sauf :
 - Si l'opération projetée vient s'inscrire dans une opération d'aménagement dont une précédente phase d'urbanisation comprend le quota requis,
 - S'il est réalisé au moins 20% de logements intermédiaires ou collectifs (cette disposition ne concerne que les communes de Fervaques et Notre Dame de Courson)Si une commune ne peut obtenir l'agrément des services de l'Etat pour la création de logements sociaux, alors, les logements locatifs sociaux prescrits pourront être remplacés par des logements en accession à vocation sociale.

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

Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à OAP sectorisée, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromette 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.

- Dans les secteurs délimités aux OAP sectorisées des centre-bourgs de Livarot et de Fervaques, on respectera les principes définis à l'**OAP thématique C « Réussir les opérations de renouvellement urbain des centres bourgs »**.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes. On privilégiera ainsi des constructions longues et étroites.

Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation B1, B2 et D1**.

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 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m de hauteur totale.
- La hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités,...) est limitée à 12 mètres au faîtage.

b- Dispositions particulières au secteur UAcv :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser R+2+comble (ou R+2+attique) soit 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 m de hauteur totale.

c- Autres dispositions particulières :

- Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :
 - dans le cadre de l'extension ou la reconstruction d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie au présent article,
 - pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).

2) Implantation des constructions

- Pour préserver le caractère de centre bourg de la zone, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :
 - à l'alignement de la principale voie qui dessert la parcelle,
 - et sur au moins une des limites séparatives latérales.

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- des raisons de sécurité,
- tenir compte d'une topographie particulière (talus,...),
- assurer une meilleure continuité avec les constructions voisines,
- les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, transformateurs électriques,...
- étendre une habitation existante qui n'est pas à l'alignement de la voie,
- des démarches bioclimatiques justifiées.

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Dispositions particulières aux couloirs de vue de haute qualité paysagère :

- 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,...

Dispositions générales :

- Caractéristiques architecturales
- Les annexes aux habitations doivent être en harmonie avec la construction principale.
- Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra 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

On pourra 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).

Ces dérogations ne sont possible 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.

a- Façades et ouvertures

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages. Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel du Pays d'Auge. On doit se référer aux teintes présentées dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B1b).**
- L'isolation thermique par recouvrement extérieur des constructions traditionnelles à pan de bois ou aux façades en briques traditionnelles est interdite. On privilégiera une isolation par l'intérieur afin de préserver le caractère du bâti traditionnel.

b- Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40° 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, et de leurs annexes de plus de 20 m², doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) ou en tuiles plates de teinte terre cuite, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires. La couverture en chaume est également admise pour les constructions traditionnelles.
- 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.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de respecter les principes d'intégration exposés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation B1e.**

c- Clôtures

Les clôtures devront respecter les principes définis dans **l'orientation d'aménagement et de programmation B2c.**

d- Dispositions particulières au secteur indicé « p » :

- Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale et ne pas dénaturer la qualité de la façade.
- Les coffres de volets roulants ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
- Les plaques en fibrociments et tôles ondulées sont interdites.
- Les ouvertures en façade ou en toiture doivent être plus hautes que larges (ou carrées).
- Lors de réhabilitations, les lucarnes traditionnelles doivent être préservées dans leurs matériaux, formes et proportions. Les souches de cheminées en brique doivent être conservées.
- 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 et mares.

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 A1, A2 et A3.**

Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

On doit respecter les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation D2.**

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, un espace libre collectif devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération.

Ses caractéristiques et sa localisation devront respecter les principes définis dans les **Orientations d'aménagement et de programmation sectorisées**, le cas échéant.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

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, 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 et à l'architecture globalement standardisée.

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.

La zone comprend un secteur indicé « p » sur les bourgs de Le Mesnil Durand, Heurtevent et Saint Ouen le Houx, où le règlement précise des règles architecturales particulières.

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

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

Sont interdits les usages, affectation des sols, constructions et activités 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 en zone à vocation principale d'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 caravanning ;
- le stationnement des résidences mobiles et de caravanes, à l'exception de l'installation d'une caravane ou résidence mobile sur le terrain bâti de son propriétaire ;
- les constructions et installations industrielles ;
- les exploitations agricoles ou forestières.

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 à l'environnement.

Article 3- Mixité sociale et fonctionnelle

- Toute zone d'urbanisation future ou opération d'aménagement comprenant plus de 20 logements doit comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux, sauf :
 - Si l'opération projetée vient s'inscrire dans une opération d'aménagement dont une précédente phase d'urbanisation comprend le quota requis,
 - S'il est réalisé au moins 20% de logements intermédiaires ou collectifs (cette disposition ne concerne que les communes de Fervaques et Notre Dame de Courson)
 Si une commune ne peut obtenir l'agrément des services de l'Etat pour la création de logements sociaux, alors, les logements locatifs sociaux prescrits pourront être remplacés par des logements en accession à vocation sociale.
- Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorisée, le programme de logement devra respecter les principes définis aux OAP sectorisées, et notamment le nombre minimum de logements à réaliser.

Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à OAP sectorisée, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromette 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, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes. On privilégiera ainsi des constructions longues et étroites.

Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation B1, B2 et D1.**

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 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 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 :
 - dans le cadre de l'extension ou la reconstruction d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie au présent article,
 - pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).

c- Implantation des constructions

- Dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions devra prolonger cette continuité bâtie.

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions particulières aux couloirs de vue de haute qualité paysagère :

- 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,...

Dispositions générales :

1) Caractéristiques architecturales

- Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation B1 et B2.**
- Les annexes aux habitations doivent être en harmonie avec la construction principale.

- Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra 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

On pourra 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).

Ces dérogations ne sont possible 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.

a- Façades et ouvertures

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages. Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel du Pays d'Auge. On doit se référer aux teintes présentées dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B1b)**.
- L'isolation thermique par recouvrement extérieur des constructions traditionnelles à pan de bois ou aux façades en briques traditionnelles est interdite. On privilégiera une isolation par l'intérieur afin de préserver le caractère du bâti traditionnel.

b- Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40° 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, et de leurs annexes de plus de 20 m², doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) ou en tuiles plates de teinte terre cuite, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires. La couverture en chaume est également admise pour les constructions traditionnelles.
- 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.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de respecter les principes d'intégration exposés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation B1e**.

c- Clôtures

Les clôtures devront respecter les principes définis dans **l'orientation d'aménagement et de programmation B2c)**.

d- Dispositions particulières au secteur indicé « p » :

- Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale et ne pas dénaturer la qualité de la façade.
- Les coffres de volets roulants ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
- Les plaques en fibrociments et tôles ondulées sont interdites.
- Les ouvertures en façade ou en toiture doivent être plus hautes que larges (ou carrées).
- Lors de réhabilitations, les lucarnes traditionnelles doivent être préservées dans leurs matériaux, formes et proportions. Les souches de cheminées en brique doivent être conservées.
- 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 et mares.

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 A1, A2 et A3.

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

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- On doit respecter les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation D2.
- 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 parcelles d'une superficie inférieure à 400 m² ne feront l'objet d'aucune obligation en la matière.

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, un espace libre collectif devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération.

Ses caractéristiques et sa localisation devront respecter les principes définis dans les Orientations d'aménagement et de programmation sectorisées, le cas échéant.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

ZONE URBAINE D'EQUIPEMENTS

UE

Caractère de la zone

La zone UE comprend des secteurs d'équipements et d'infrastructures : plateaux sportifs, pôles de services publics, grands équipements scolaires, équipements de loisirs et tourisme (camping,...), EHPAD,....

Elle se caractérise par l'accueil de constructions de type équipements et infrastructures d'intérêt public.

La zone est destinée à accueillir une poursuite du développement des équipements et installations d'intérêt public (sport, culture, santé, éducation,...).

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 (équipements sportifs, scolaires, EHPAD,...),
 - et des hébergements hôteliers et touristiques.

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

- Les habitations sont admises sous réserve qu'elles soient nécessaires à la surveillance des équipements.
- 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 (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes.

Les projets devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation B1, B2 et D1.

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions particulières aux couloirs de vue de haute qualité paysagère :

- 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,...

Dispositions générales :

1) Caractéristiques architecturales

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

a- Façades et ouvertures

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages.

b- Toitures

- On ne doit pas employer de matériaux de teinte vive ou criarde.

c- Clôtures

- Les grillages doivent être de teinte sombre.

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 et mares.

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 A1, A2 et A3.

Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- On doit respecter les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation D2.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

ZONE URBAINE D'ACTIVITES

UY

Caractère de la zone

La zone UY comprend les principales zones économiques ou commerciales du territoire, 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.

Elle accueille également des équipements publics qui doivent pouvoir se développer, par l'extension d'équipements existants ou l'accueil de nouveaux équipements.

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 de ceux visés à l'article 2 et des équipements d'intérêt collectif et services publics.

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,
 - que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 80 m².
- 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 et environnemental 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 merlons de terre sont autorisés uniquement lorsqu'ils permettent de protéger les habitations voisines des éventuelles nuisances générées par les activités.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes.

Les projets devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation B1, B2 et D1.

1) Hauteur des constructions

- La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 12 m au faîtage.
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment.

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions particulières aux couloirs de vue de haute qualité paysagère :

- 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,...

Dispositions générales :

1) Caractéristiques architecturales

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

a- Façades et ouvertures

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages.

b- Toitures

- On ne doit pas employer de matériaux de teinte vive ou criarde.

c- Clôtures

- Les grillages doivent être de teinte sombre.

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 et mares.

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 A1, A2 et A3.**

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

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- On doit respecter les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation D2.**

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

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 2 secteurs :

- **1AUh** : secteur à vocation principale d'habitat,
- **1AUy** : secteur à vocation d'accueil d'activités économiques.

La zone comprend un secteur indicé « p » sur le bourg de Le Mesnil Durand où le règlement précise des règles architecturales particulières.

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 PLUi.

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 de ceux visés à l'article 2 et des équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 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 (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.

Dans le secteur 1AUh :

- les constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble,
- 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 1AUy :

- 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,
 - que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 80 m².

Article 3- Mixité sociale et fonctionnelle

- Toute zone d'urbanisation future ou opération d'aménagement comprenant plus de 20 logements doit comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux, sauf :
 - Si l'opération projetée vient s'inscrire dans une opération d'aménagement dont une précédente phase d'urbanisation comprend le quota requis,
 - S'il est réalisé au moins 20% de logements intermédiaires ou collectifs (cette disposition ne concerne que les communes de Fervaques et Notre Dame de Courson)

Si une commune ne peut obtenir l'agrément des services de l'Etat pour la création de logements sociaux, alors, les logements locatifs sociaux prescrits pourront être remplacés par des logements en accession à vocation sociale.

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

Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à OAP sectorisée, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromette 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, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes. On privilégiera ainsi des constructions longues et étroites.

Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation B1, B2 et D1**.

1) Hauteur des constructions

a- Dispositions générales :

Dans le secteur 1AUh :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser R+1+comble (ou R+1+attique) soit 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m de hauteur totale.

Dans le secteur 1AUy :

- La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 12 m au faîtage.
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment.

b- Autres dispositions particulières :

- Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :
 - Dans le cadre de l'extension ou la reconstruction d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie au présent article,
 - pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).

2) Implantation des constructions

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes définis dans les **orientations d'aménagement et de programmation B1 et B2.**
- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD579, excepté pour les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - les réseaux d'intérêt public.

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagèreDispositions particulières aux couloirs de vue de haute qualité paysagère :

- Dans le secteur 1AUh :
 - La hauteur des constructions ne doit pas dépasser R+comble (ou R+attique) soit 4,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 m de hauteur totale.
- Dans le secteur 1AUy :
 - 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,...

Dispositions générales :1) Caractéristiques architecturales

- Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation B1 et B2.**
- Dans le secteur 1AUh, les annexes aux habitations doivent être en harmonie avec la construction principale.
- Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis aux a-, b-, c- et d- du présent article (partie concernant la zone 1AUh) :
 - en toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
 - en façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures

On pourra 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).

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.

Dans le secteur 1AUh :

a- Façades et ouvertures

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages. Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel du Pays d'Auge. On doit se référer aux teintes présentées dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B1b).**
- L'isolation thermique par recouvrement extérieur des constructions traditionnelles à pan de bois ou aux façades en briques traditionnelles est interdite. On privilégiera une isolation par l'intérieur afin de préserver le caractère du bâti traditionnel.

b- Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40° 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, et de leurs annexes de plus de 20 m², doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) ou en tuiles plates de teinte terre cuite, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires.
- 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.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de respecter les principes d'intégration exposés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation B1e.**

c- Clôtures

Les clôtures devront respecter les principes définis dans **l'orientation d'aménagement et de programmation B2c).**

d- Dispositions particulières au secteur indicé « p » :

- Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale et ne pas dénaturer la qualité de la façade.
- Les coffres de volets roulants ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
- Les plaques en fibrociments et tôles ondulées sont interdites.
- Les ouvertures en façade ou en toiture doivent être plus hautes que larges (ou carrées).
- Lors de réhabilitations, les lucarnes traditionnelles doivent être préservées dans leurs matériaux, formes et proportions. Les souches de cheminées en brique doivent être conservées.

Dans le secteur 1AUy :a- Façades et ouvertures

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages.

b- Toitures

- On ne doit pas employer de matériaux de teinte vive ou criarde.

c- Clôtures

- Les grillages doivent être de teinte sombre.

- 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 et mares.

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 A1, A2 et A3.**

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

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- On doit respecter les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation D2.**
- 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 parcelles d'une superficie inférieure à 400 m² ne feront l'objet d'aucune obligation en la matière.

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 groupes d'habitations, un espace libre collectif devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Ses caractéristiques et sa localisation devront respecter les principes définis dans les **Orientations d'aménagement et de programmation sectorisées**, le cas échéant.

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,
- **2AUy** : secteur à vocation d'accueil d'activités économiques,

La zone 2AU n'est constructible qu'après modification ou révision du PLU. 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 PLU le cas échéant.

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.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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 et mares.

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 A1, A2 et A3.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS 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.

Elle comprend un indice « p » sur certains bourgs de haute valeur patrimoniale, où le règlement précise des règles architecturales particulières.

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

- **Ay** : activités artisanales et de services. 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.
Il comprend un secteur **Ayv** correspondant à la clinique vétérinaire équine de Livet où le règlement autorise de nouvelles constructions dans des conditions particulières.
- **At** : activités de tourisme et loisirs. Il comprend les sites d'hébergement touristique actuellement existant sur le territoire et liées ou non à une activité agricole, pour lesquels le règlement permet des évolutions modérées, en équilibre avec les objectifs de protection des activités agricoles.
 - Il comprend un secteur **Atc** où le règlement autorise de nouvelles constructions dans des conditions particulières.
- **Ah** : hameaux d'habitations. Il comprend les espaces bâtis ne présentant pas de véritable caractère urbain et présentant une capacité d'accueil de nouveaux logements en densification.

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 de ceux visés à l'article 2 et des équipements d'intérêt collectif et services publics (stations d'épuration, salles communales, cimetières,...), à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Dans le secteur Ah, la transformation en habitation des annexes construites après la date d'approbation du PLUi.
- Dans les STECAL et en Ap, les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

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

DISPOSITIONS GENERALES (zone A, Ap et STECAL)

- 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 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 et sous condition d'une bonne intégration à l'environnement.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.
- Le changement de destination de bâtiments existants, au titre des dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme :
 - dans le cadre d'une diversification ayant pour support l'exploitation agricole, à conditions :
 - que le bâtiment soit identifié au règlement graphique en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers,
 - que le projet participe à la qualité de l'exploitation agricole.
 - pour un usage d'habitation non agricole ou d'hébergement touristique, à conditions :
 - que le bâtiment soit identifié au règlement graphique en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
 - que la construction soit entièrement située à plus de 100 m d'un bâtiment agricole en activité, et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - que dans le cas d'une habitation, 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.

- La réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation à condition que les extensions soient limitées à +50 m² d'emprise au sol de la construction par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi.
- L'emprise au sol de l'ensemble des annexes aux constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 50m² à la date d'approbation du PLUi, **exception faite** des piscines qui ne sont pas décomptées du total autorisé. Ces dernières sont limitées à 100 m² d'emprise au sol.

Les annexes devront être implantées à moins de 35 m de l'habitation.

DANS LA ZONE A (hors STECAL et secteur Ap), et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement :

- les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions nouvelles pour un usage de logement nécessaire à l'exploitation agricole à condition qu'ils soient réalisés à une distance maximale de 150m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation (ou siège annexe justifiant une présence permanente).
- Le stationnement de caravanes et de résidences mobiles dans le cadre de camping à la ferme réglementairement autorisé.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES STECAL

1) Dans les secteurs At et Atc : sont admises :

- L'extension et la réhabilitation de bâtiments pour une vocation d'hébergement touristique, liés ou non à une activité agricole, ainsi que la construction de bâtiments annexes et aménagements extérieurs liés à cette activité touristique, 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 m² 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.

- que les annexes soient limitées à 50 m² d'emprise au sol construction par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi.
- Le stationnement de caravanes et de résidences mobiles dans le cadre de camping réglementairement autorisé.

2) Dans le secteur Atc : sont admises :

- Les constructions nouvelles pour une vocation d'hébergement touristique, liées ou non à une activité agricole, à condition de présenter une intégration particulièrement soignée à l'environnement.

3) Dans le secteur Ay : sont admises :

- L'extension et la réhabilitation des constructions à vocation d'activités économiques, uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, sous réserve :
 - Que les extensions :
 - soient limitées à +30% de l'emprise au sol totale des constructions existantes dans le STECAL Ay à la date d'approbation du PLUi,
 - ou soient limitées à +50 m² d'emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi.

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

- Les nouvelles constructions à usage d'artisanat, commerce de détail, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'industrie, d'entrepôt ou de bureau dans une limite de 200 m² d'emprise au sol, et dans une limite de une construction supplémentaire par rapport à celles existantes dans le STECAL Ay à la date d'approbation du PLUi,
- et à condition que l'opération ne conduise pas à réduire la distance vis-à-vis d'un bâtiment agricole situé à moins de 100 mètres.

4) Dans le secteur Ayv : sont admises :

- L'extension et la réhabilitation des constructions d'activités économiques, uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, sous réserve :
 - Que les extensions :
 - soient limitées à +30% de l'emprise au sol totale des constructions existantes dans le STECAL Ayv à la date d'approbation du PLUi,
 - ou soient limitées à +50 m² d'emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi.

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

- Les nouvelles constructions, installations et aménagements à usage de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve :
 - D'être liées et nécessaires à l'activité principale du secteur ;
 - D'être limitées à 950 m² d'emprise au sol par rapport à celles existantes dans le STECAL Ayv à la date d'approbation du PLUi.
- Les nouvelles constructions à usage de logement sous réserve :
 - D'être liées et nécessaires à l'activité principale du secteur ;
 - D'être limitées à 250 m² d'emprise au sol par rapport à celles existantes dans le STECAL Ayv à la date d'approbation du PLUi

5) Dans le secteur Ah : sont admis :

- les constructions nouvelles et les extensions à usage d'habitation et leurs annexes
- le changement de destination des constructions existantes, l'ensemble des constructions est considéré comme repéré à ce titre.

Article 3- Mixité sociale et fonctionnelle

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

Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à OAP sectorisée, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromette 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, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes. On privilégiera ainsi des constructions longues et étroites.

Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation B1, B2, B3 et D1.**

1) Hauteur des constructions

a- Dispositions générales :

- La hauteur des habitations ne doit pas dépasser R+1+comble (ou R+1+attique) soit 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes aux habitations est limitée à 6 m de hauteur totale. Dans le cas d'un toit plat ou toit terrasse, la hauteur totale de la construction ne doit pas dépasser 4,5 m.

b- Dispositions particulières aux secteurs Ah, At, Ap et Atc :

- La hauteur des constructions est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 m de hauteur totale.

c- Dispositions particulières :

- La hauteur totale des constructions autres que les habitations et annexes ne doit pas dépasser 12 m au faîtage. Une hauteur supérieure peut être admise lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment.

d- Autres dispositions particulières :

- Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :
 - Dans le cadre de l'extension ou la reconstruction d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie au présent article,
 - pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).

e- Dispositions particulières aux couloirs de vue de haute qualité paysagère :

- La hauteur des habitations ne doit pas dépasser R+comble (ou R+attique) soit 4,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 m de hauteur totale.

2) Densité des constructions

- a- Dans les secteurs Ap, Ah, Ay et Ayy, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière de la zone concernée.

- b- Dans les secteurs At et Atc, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20% de la superficie de l'unité foncière de la zone concernée.

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 RD579, excepté pour les occupations et utilisations du sol suivantes, pour lesquelles aucune distance minimale n'est requise :
 - a- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - b- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - c- aux réseaux d'intérêt public.
 - 35 m par rapport à l'axe de la RD4 ;
- Pour les autres voies, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :
 - 10 m pour les autres routes départementales,
 - 3 m pour les autres voies.
- Toute construction nouvelle doit être implantée ou à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives ou en limites séparatives.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - Pour les bâtiments d'exploitation agricole, à condition de respecter un recul minimum de 35 m comptés à partir de l'axe de la RD 579,
 - pour la réfection et le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas la réglementation en vigueur.
 - pour les extensions des constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas la réglementation en vigueur. Dans ce cas, le recul de la construction par rapport à l'alignement de fait ou par rapport aux limites séparatives ne doit pas être réduit.

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation A3, B1 et B3.**

Dispositions particulières aux couloirs de vue de haute qualité paysagère :

- Pour les constructions agricoles, 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,...

Dispositions générales :1) Caractéristiques architecturales

- Les projets devront respecter les principes définis dans **l'orientation d'aménagement et de programmation B3.**
- Les annexes aux habitations doivent être en harmonie avec la construction principale.
- Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra 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

On pourra 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).

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.

a- Façades et ouvertures

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages. Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel du Pays d'Auge. On doit se référer aux teintes présentées dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B1b).**
- L'isolation thermique par recouvrement extérieur des constructions traditionnelles à pan de bois ou aux façades en briques traditionnelles est interdite. On privilégiera une isolation par l'intérieur afin de préserver le caractère du bâti traditionnel.

b- Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40° 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, et de leurs annexes de plus de 20 m², doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) ou en tuiles plates de teinte terre cuite, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires. La couverture en chaume est également admise pour les constructions traditionnelles.
- 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.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de respecter les principes d'intégration exposés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation B1e.**

c- Clôtures

Les clôtures devront respecter les principes définis dans **l'orientation d'aménagement et de programmation B2c).**

d- Dispositions particulières aux secteurs indicés « p » :

- Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale et ne pas dénaturer la qualité de la façade.
- Les coffres de volets roulant ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
- Les plaques en fibrociments et tôles ondulées sont interdites.
- Les ouvertures en façade ou en toiture doivent être plus hautes que larges (ou carrées).
- Lors de réhabilitations, les lucarnes traditionnelles doivent être préservées dans leurs matériaux, formes et proportions. Les souches de cheminées en brique doivent être conservées.

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 et mares.

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 A1, A2 et A3.

3) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

On doit respecter les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation D2.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

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.

Elle comprend un indice « p » sur certains bourgs de haute valeur patrimoniale, où le règlement précise des règles architecturales particulières.

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

La zone comprend un secteur **Nn**, correspondant à des secteurs exploités par l'agriculture dans un site Natura 2000, où le règlement interdit les constructions agricoles.

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 :

- **Ny** : activités artisanales et de services. 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** : activités de tourisme et de loisirs. Il comprend les sites d'hébergement touristique et de visite actuellement existant sur le territoire et non liés à l'activité agricole, pour lesquels le règlement permet des évolutions modérées, en équilibre avec les objectifs de protection des espaces naturels et des activités agricoles.
 - o Il comprend un secteur **Ntc** où le règlement autorise de nouvelles constructions dans des conditions particulières.
 - o Il comprend un secteur **Ntm** correspondant au site du musée Fernand LEGER où les aménagements et les adaptations du bâti existant sont autorisés.
- **Nh** : hameaux d'habitation. Il comprend les espaces bâtis ne présentant pas de véritable caractère urbain et présentant une capacité d'accueil de nouveaux logements en densification.

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 de ceux visés à l'article 2 et des équipements d'intérêt collectif et services publics (stations d'épuration, salle communale, cimetière,...), à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages..
- Les défrichements dans les espaces boisés classés, dans les conditions fixées aux articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Dans le secteur Nh, la transformation en habitation des annexes construites après la date d'approbation du PLUi.
- Dans les STECAL et en Np et Nn : les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles.

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

DISPOSITIONS GENERALES (zone N, Np et STECAL)

- 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 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 et sous condition d'une bonne intégration à l'environnement.
- Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement.
- Le changement de destination de bâtiments existants, au titre des dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, pour un usage d'habitation ou d'hébergement touristique, à conditions :
 - que le bâtiment soit identifié au règlement graphique en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
 - que la construction soit entièrement située à plus de 100 m d'un bâtiment agricole en activité, et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - que dans le cas d'une habitation, 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.
- La réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation à condition que les extensions soient limitées à +50 m² d'emprise au sol de la construction par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi.
- L'emprise au sol de l'ensemble des annexes aux constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 50m² à la date d'approbation du PLUi, **exception faite** des piscines qui ne sont pas décomptées du total autorisé. Ces dernières sont limitées à 100 m² d'emprise au sol.

Les annexes devront être implantées à moins de 35 m de l'habitation.

DANS LA ZONE N (hors STECAL et secteurs Np et Nn), et sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement :

- les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, à conditions :
 - que la construction ne dépasse pas 100 m² d'emprise au sol,
 - que la construction soit ouverte sur au moins un côté,
 - qu'il ne soit pas réalisé de dalle béton ou dispositif équivalent conduisant à une imperméabilisation irréversible du sol.
- L'aménagement de pistes d'entraînement pour chevaux.
- Les constructions légères de type halte équestre, dans une limite de 30 m² d'emprise au sol et à condition d'être ouverte sur au moins un côté.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES STECAL**1) Dans les secteurs Nt et Ntc : sont admis :**

- L'extension et la réhabilitation de bâtiments pour une vocation d'hébergement touristique, non liés à une activité agricole, ainsi que la construction de bâtiments annexes et aménagements extérieurs (affouillements, exhaussements de sol,...) de mise en valeur d'espaces communs (parc, plan d'eau,...) liés à une activité de tourisme 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 m² de l'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.

 - que les annexes soient limitées à 50 m² d'emprise au sol construction par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi.
- Le stationnement de caravanes et de résidences mobiles dans le cadre de camping réglementairement autorisé.

2) Dans le secteur Ntc : sont admises :

- Les constructions nouvelles pour une vocation d'hébergement touristique, non liés à une activité agricole, à condition de présenter une intégration particulièrement soignée à l'environnement et de préserver le caractère naturel de la zone.

3) Dans le secteur Ntm : sont admis :

- Le changement de destination des bâtiments existants pour un usage de salle d'art et de spectacle sous réserve que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les aménagements extérieurs liés à l'accessibilité (parking, cheminement, etc) et la mise en valeur de l'espace (parc, plan d'eau, etc) sous réserve :
 - Qu'ils soient liés à l'activité touristique de la zone ;
 - Qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

4) Dans le secteur Ny : sont admis :

- L'extension et la réhabilitation des constructions à vocation d'activités économiques, uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, sous réserve :
 - Que les extensions :
 - soient limitées à +30% de l'emprise au sol totale des constructions existantes dans le STECAL Ny à la date d'approbation du PLUi,
 - ou soient limitées à +50 m² d'emprise au sol par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi.

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

- Les nouvelles constructions à usage d'artisanat, commerce de détail, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'industrie, d'entrepôt ou de bureau dans une limite de 200 m² d'emprise au sol, et dans une limite de une construction supplémentaire par rapport à celles existantes dans le STECAL Ny à la date d'approbation du PLUi,
- et à condition que l'opération ne conduise pas à réduire la distance vis-à-vis d'un bâtiment agricole situé à moins de 100 mètres.

5) Dans le secteur Nf : sont admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à condition qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente.

6) Dans le secteur Nh : sont admis :

- les constructions nouvelles et les extensions à usage d'habitation et leurs annexes.
- le changement de destination des constructions existantes, l'ensemble des constructions est considéré comme repéré à ce titre.

Article 3- Mixité sociale et fonctionnelle

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

Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à OAP sectorisée, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromette 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, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**Article 1- Volumétrie et implantation des constructions**

Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes. On privilégiera ainsi des constructions longues et étroites.

Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation B1, B2, B3 et D1.**

1) Hauteur des constructions

a- Dispositions générales :

- La hauteur des habitations ne doit pas dépasser R+1+comble (ou R+1+attique) soit 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 m de hauteur totale.
- La hauteur des annexes aux habitations est limitée à 6 m de hauteur de totale. Dans le cas d'un toit plat ou toit terrasse, la hauteur totale de la construction ne doit pas dépasser 4,5 m.

b- Dispositions particulières aux secteurs Nh, Nt, Np, Ntc et Ntm :

- La hauteur des constructions est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 m de hauteur totale.

c- Dispositions particulières :

- La hauteur totale des constructions autres que les habitations et annexes ne doit pas dépasser 12 m au faîtage. Une hauteur supérieure peut être admise lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment.

d- Autres dispositions particulières :

- Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :
 - dans le cadre de l'extension ou la reconstruction d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie au présent article,
 - pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).

e- Dispositions particulières aux couloirs de vue de haute qualité paysagère :

- La hauteur des habitations ne doit pas dépasser R+comble (ou R+attique) soit 4,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 m de hauteur totale.

2) Densité des constructions

- Dans les secteurs Np, Nh et Ny, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière de la zone concernée.
- Dans les secteurs Nt, Ntc et Ntm, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20% de la superficie de l'unité foncière de la zone concernée.

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 RD579, excepté pour les occupations et utilisations du sol suivantes, pour lesquelles aucune distance minimale n'est requise :
 - 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.
 - 35 m par rapport à l'axe de la RD4 ;
- Pour les autres voies, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par

rapport à l'alignement de la voie d'au moins :

- 10 m pour les autres routes départementales,
- 3 m pour les autres voies.
- Toute construction nouvelle doit être implantée ou à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives ou en limites séparatives.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection et le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas la réglementation en vigueur.
 - pour les extensions des constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas la réglementation en vigueur. Dans ce cas, le recul de la construction par rapport à l'alignement de fait ou par rapport aux limites séparatives ne doit pas être réduit.

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation A3, B1 et B3.**

Dispositions particulières aux couloirs de vue de haute qualité paysagère :

- Pour les autres constructions, 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,...

Dispositions générales :

1) Caractéristiques architecturales

- Les projets devront respecter les principes définis dans **l'orientation d'aménagement et de programmation B3.**
- Les annexes aux habitations doivent être en harmonie avec la construction principale.
- Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra 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

On pourra 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).

Ces dérogations ne sont possible 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.

a- Façades et ouvertures

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages. Les

couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel du Pays d'Auge. On doit se référer aux teintes présentées dans **l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B1b).**

- L'isolation thermique par recouvrement extérieur des constructions traditionnelles à pan de bois ou aux façades en briques traditionnelles est interdite. On privilégiera une isolation par l'intérieur afin de préserver le caractère du bâti traditionnel.

b- Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 40° 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, et de leurs annexes de plus de 20 m², doivent être réalisées en ardoises naturelles (ou fibro ardoises) ou en tuiles plates de teinte terre cuite, ou en matériaux d'aspect, de taille et de teinte similaires. La couverture en chaume est également admise pour les constructions traditionnelles.
- 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.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de respecter les principes d'intégration exposés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation B1e.**

c- Clôtures

Les clôtures devront respecter les principes définis dans **l'orientation d'aménagement et de programmation B2c).**

d- Dispositions particulières aux secteurs indicés « p » :

- Les réhabilitations devront respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale et ne pas dénaturer la qualité de la façade.
- Les coffres de volets roulants ne devront pas être visibles depuis le domaine public.
- Les plaques en fibrociments et tôles ondulées sont interdites.
- Les ouvertures en façade ou en toiture doivent être plus hautes que larges (ou carrées).
- Lors de réhabilitations, les lucarnes traditionnelles doivent être préservées dans leurs matériaux, formes et proportions. Les souches de cheminées en brique doivent être conservées.

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 et mares.

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 A1, A2 et A3.**

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

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

On doit respecter les principes exposés dans **l'orientation d'aménagement et de programmation D2.**

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Se référer aux dispositions générales.