

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

La zone A correspond à un secteur équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle regroupe les terrains réservés à l'activité agricole (activité correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, activité exercée par un exploitant agricole qui est dans le prolongement de l'acte de production ou qui a pour support l'exploitation, l'hébergement, la commercialisation, l'activité de préparation et d'entraînement des animaux en vue de leur exploitation (à l'exclusion des activités de spectacle).

Les zones Ah, Aa, AL et ALI correspondent à des secteurs de constructibilité limités (STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limités) liée à l'habitat (Ah), à des secteurs où sont déjà implantées des entreprises (Aa), à un secteur deux secteurs spécifique lié à l'activité d'un camping existant (AL) et un secteur d'EBC lié aux aménagements légers nécessaires à l'activité du camping (ALI).

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2. sont interdites.

2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone : les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau et d'installation des réseaux de télécommunication, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

En zone A :

- la reconstruction à l'identique sans changement de destination à condition que celui-ci ne soit pas lié à un risque identifié ;
- les constructions et installations, ainsi que leur extension, nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que celles exercées dans le prolongement d'un acte de production, ou ayant pour support l'exploitation ;
- les constructions à usage d'habitation nécessitant la proximité de l'exploitation agricole ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, ou qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial identifiés sur le document graphique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces bâtiments peuvent faire l'objet d'annexes et d'extensions ;
- sans changement de destination, il est autorisé l'aménagement, la rénovation des constructions existantes sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant ;
- sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et pour permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
 - l'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition que l'emprise au sol créée par l'ensemble des extensions réalisées à compter de la date d'approbation du PLUi soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi du bâtiment objet de l'extension ou 50 m², selon l'hypothèse la plus favorable.
 - les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition de s'implanter entièrement à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal et que l'emprise au sol créée par l'ensemble des annexes réalisées à compter de la date d'approbation du PLUi soit limitée à 150 m². Les annexes créées après l'approbation du présent PLUi ne peuvent être affectées à l'usage d'habitation ou être transformées en logement.

- la densité de l'ensemble des constructions ne peut dépasser 0,20.
- les conditions d'emprise et hauteur sont précisées aux articles 7 et 8.
- pour les biens suivants : bâtiments remarquables répertoriés dans le règlement graphique, bâtiments bénéficiant d'une mesure de classement ou de protection, ou situés dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique, des dérogations aux règles de zones d'implantations, d'emprise, de densité, de hauteur pourront être accordées en justifiant le lien d'usage avec le bâtiment d'habitation principal.
- les éoliennes sous réserve de leur bonne insertion dans le site.

De plus en secteur Ah, sont autorisés, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des paysages et du site les occupations et utilisations du sol à destination d'habitat, de bureau et d'hébergement hôtelier.

De plus en secteur Aa, sont autorisés la construction de bâtiments à vocation d'artisanat ou d'entrepôt, ainsi que leur extension, sous réserve :

- qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des paysages et du site ;
- dès lors qu'existe à la date d'approbation du document un bâtiment à usage d'artisanat ou d'entrepôts en activité sur la même unité foncière ;
- que la construction soit uniquement et exclusivement liée à l'activité en place sur la même unité foncière.

De plus en secteur AL :

- les constructions, installations et aménagements, si ils sont liés à une activité sportive ou de loisirs ;
- les terrains de camping et les constructions liées sous réserve de leur bonne insertion dans le paysage.

De plus en secteur ALI :

- les aménagements légers nécessaires aux activités de loisirs du camping, sous réserve de :
 - ne pas compromettre la conservation des Espaces Boisés Classés au titre du Code de l'Urbanisme ;
 - de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Dans les secteurs **Ah, Aa et AL**, les constructions, ouvrages ou travaux autorisés doivent être conçus pour prévenir toute incommodité pour le voisinage et éviter, en cas d'accident ou de dysfonctionnement, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves aux personnes, aux biens et à l'environnement. Les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussières et de fumées, les nuisances causées à la circulation et au stationnement.

En zones Aa et Ah : l'amélioration et l'agrandissement des activités commerciales existantes, dans la limite de 30 % des surfaces de plancher et à condition de respecter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions existantes.

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

Généralités

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions concernant les façades, toitures et clôtures ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

Façades

Harmonie des façades

- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.
- Pour des raisons de sécurité les éléments techniques en saillie sur l'espace public (conduits d'évacuations,...) devront être placés à 2 mètres de hauteur minimum sauf impératif technique.
- Les coffrets, compteurs et boîtes à lettres devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.
- Le volume d'une extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle il se greffe. Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les extensions seront soit dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures...), soit dans un style résolument contemporain.
- Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Aspects et tonalités des façades

- L'usage des couleurs criardes pour les teintes des façades est interdit.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge pour les murs et les essentages.
- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries et des ferronneries, doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région. Les teintes des menuiseries et ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet.
- Les parties de façade correspondant à une activité économique et nécessitant une insertion publicitaire peuvent recevoir un traitement différent, tant au niveau des matériaux que des couleurs, sous réserve d'un souci d'intégration dans la façade initiale et dans l'environnement immédiat.

Toitures

Harmonie des toitures

- Les toitures présentant au moins deux pans seront réalisées avec un angle minimum de 30 degrés compté par rapport à l'horizontale.
- Les toits courbes, terrasses ou monopentes sont autorisés :
 - dans le cas d'architecture de qualité, sous réserve d'une bonne intégration de la construction dans son environnement proche ;
 - dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
 - pour les annexes et les extensions, à condition de s'intégrer harmonieusement à la construction principale.
- Les toitures terrasses autorisées seront accompagnées d'un acrotère.
- Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.
- Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :
 - de s'intégrer complètement dans le pan de toiture ;
 - concernant les toitures terrasses, de s'intégrer à l'enveloppe des constructions en supprimant l'effet de superstructures surajoutées ; un accompagnement végétal est préconisé ;
 - ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux.
- Aucune prescription de pente n'est imposée pour les constructions qui, de par leur nature, ne peuvent répondre aux règles générales (vérandas, piscines couvertes, gloriette, pigeonniers, etc.) et les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aspects et tonalités des toitures

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaires).
- Est interdit l'emploi des matériaux métalliques bruts (non laqués) et de tout matériaux de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaires.
- En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être en harmonie avec la toiture existante, sauf si la toiture existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus ou s'il s'agit d'un geste architectural contemporain volontairement différent.

- En cas de réfection totale de la couverture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 mètres. La clôture sur voie doit être réalisée en harmonie de matériaux et de couleurs avec l'aspect général de la façade correspondante et son environnement.
- La hauteur maximale des clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser à 1,50 m.
- Les clôtures sur voie peuvent être, en mur plein ou à claire-voie ou constituées d'un mur-bahut doublé ou non d'une haie vive, surmonté d'un barreaudage simple, ou de lisses peintes ou d'un grillage.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- L'emploi pour les clôtures de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures sur rue en plaques de béton entre poteaux sont interdits.
- Les coloris des clôtures ne doivent pas être criards et doivent s'harmoniser avec le tissu urbain environnant.

Bâtiments d'habitations et techniques

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

Bâtiments techniques uniquement :

- Façades et pignons : les couleurs doivent permettre l'intégration du bâtiment dans l'environnement paysager.
- Pente de toiture : les toitures à faible pente sont admises.

4. Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'imperméabilisation des sols doit être limitée : 50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ».

De plus, en limite séparative, les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

Sont recommandés pour les constructions, hormis celles liées à l'exploitation agricole :

- l'orientation nord-sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- l'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ;
- le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois)... ;
- la préservation de la ressource en eau et de son traitement :
 - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales ;
 - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

Traitement des eaux pluviales :

- les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur ;

- l'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle ; en cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

5. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

Habitations faisant référence à un modèle traditionnel

Type 1 : Maison ou dépendance auvergnonne à colombages

- Les constructions réalisées en référence à ce modèle traditionnel (la réalisation de colombages ou d'aspect colombeau n'étant pas obligatoire) respecteront les principes suivants :
 - les volumes seront étroits et plus longs que larges (dans un rapport au moins égal à 3 longueurs pour 2 largeurs) ;
 - les fenêtres seront plus hautes que larges ;
 - les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 45° ; les extensions ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors que celle-ci sera au moins égale à 30°.
- Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales :
 - respect de la volumétrie générale (rapport bâti/toiture, etc...) ;
 - les matériaux utilisés seront ceux qui sont utilisés traditionnellement, ils le seront à la façon traditionnelle ; en particulier, les pans de bois et huisseries pourront être colorés.

Type 2 : Maison bourgeoise du XIX^e siècle

- La réalisation de constructions neuves suivant ce modèle traditionnel respectera les principes suivants :
 - elles présenteront un rez-de-chaussée et un étage plein ;
 - les façades seront ordonnées (composition des ouvertures suivant un axe) ; elles présenteront des toitures à pans symétriques : à 4 pans ou à 2 pans (s'ils ont une pente au moins égale à 35°) ;
 - les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors que celle-ci sera au moins égale à 30° ;
 - les encadrements de fenêtre seront soulignés par des appareillages de couleur brique ou pierre ou par un enduit qui contraste avec celui de la façade ;
 - les allèges de fenêtres seront basses et surmontées de garde-corps.
- Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales (définies ci-dessus).
- Un soin particulier sera apporté à la réalisation des extensions afin qu'elles ne dénaturent pas la composition symétrique de la construction principale, lorsqu'elle existe.

Caractéristiques urbaines

6. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :

Dans l'ensemble de la zone A (hors Ah, Aa, AL et ALI)

- Les bâtiments agricoles doivent être implantés à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies.
- Les autres constructions devront être implantées à un minimum de 5 mètres.

Dans les secteurs Ah, Aa, AL et ALI

Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre. En l'absence d'alignement de fait, elles seront implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone A

Une implantation autre est admise :

- en cas de reconstruction à l'identique ;
- en cas de changement de destination ;
- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans toutefois aggraver l'écart à la règle ;
- pour les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2 Par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone A (hors Ah, Aa, AL et ALI) :

- toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser. Sinon, elle doit être implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 m ;
- les bâtiments agricoles devront être implantés avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs Ah, Aa, AL et ALI : Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 5 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone A :

Une implantation autre est admise :

- en cas de reconstruction à l'identique ;
- en cas de changement de destination ;
- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée différemment des règles définies ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans toutefois aggraver l'écart à la règle ;
- pour permettre l'implantation d'annexes d'une superficie inférieure à 20 m² d'emprise au sol, la distance peut être réduite à 2 m ;
- pour les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 Les unes par rapport aux autres

Dispositions générales

7. Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone A

Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, les extensions et annexes ne peuvent avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20 % de l'unité foncière.

Dans les secteurs Ah et Aa :

- L'enveloppe des projections au sol de la construction y compris ses annexes ne doit pas excéder **20 %** de la superficie du terrain pour du logement. Par exception, l'emprise au sol est portée à **30 %** si le rez-de-chaussée de la construction ou la construction elle-même est affecté à l'artisanat et/ou au bureau.
- La superficie des constructions enterrées ou semi-enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert.

Dans le secteur AL :

- L'enveloppe des projections au sol de la construction ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur ALI :

- L'enveloppe des projections au sol de la construction ne doit pas excéder 2 % de la superficie du terrain.

8. Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone A et dans les secteurs A, Aa, Ah, AL et ALI :

- La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole ne peut excéder 3 mètres à l'égout de toiture et 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.
- Pour les constructions à usage agricole, la hauteur ne devra pas excéder 15 m hors tout.
- Pour les autres constructions et installations autorisées la hauteur ne devra pas excéder 10 m hors tout.

Dans le secteur AL :

- pour les équipements sportifs et de loisirs, pour les constructions liées aux aires de camping la hauteur ne devra pas excéder 6 m hors tout.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone A et dans les secteurs A, Aa, Ah, AL et ALI :

- Une hauteur différente est autorisée :
 - en cas de reconstruction à l'identique ;
 - en cas de changement de destination ;
 - pour des raisons d'homogénéité ;
 - pour des travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise ; dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
 - pour les édifices techniques (ascenseurs, tête de cheminée...), un dépassement de 10% de la hauteur maximale est autorisé sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale ;
 - pour les constructions à usage agricole de moins de 20m² d'emprise au sol.
- Pour les terrains de très faible pente, le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètre (dans la partie la plus haute du terrain naturel recouverte par ce plancher).

9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain

Pas de prescription.

Caractéristiques écologiques

10. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau reportés au règlement graphique.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements légers (zones vertes récréatives, zones de circulation douce, installations légères contribuant à la mise en valeur du milieu, etc.) ne remettant pas en cause les continuités paysagères.

11. Espaces verts et plantations

Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Section 3 : Équipement de la zone

12. Accès et voirie

Dispositions générales.

13. Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)

Dispositions générales.

14. Stationnement

Dispositions générales.