



C A B O U R G

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial **approuvé le** **08.12/1975**

RÉVISION N° 1 approuvée le 04.11/1988

RÉVISION N° 2 approuvée le 28.03/1991

RÉVISION N° 3 approuvée le 27.08/1992

RÉVISION N° 4 approuvée le 20.11/1998

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22.02/2008

Modification n° 1 27.11/2009

Modification n° 2 01.09/2011

Modification n° 3 05.05/2017

Mise à jour 18.02/2019

Modification n° 4 17.12/2018

PLU - Modification n°5

ENQUÊTE PUBLIQUE

vu pour être annexé à
l'arrêté du maire

en date du :

LE MAIRE

Monsieur Tristan DUVAL

3a - RÈGLEMENT

Modification de la zone 1AU

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE
1AU

Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension des quartiers urbains. Elle est divisée en secteurs :

- **les secteurs 1AUb, 1AUc et 1AUd** sont des secteurs à vocation résidentielle dominante. Ils pourront recevoir de l'habitat et les activités, services et équipements qui lui sont normalement liés. Ils se distinguent par la forme urbaine autorisée.
- **le secteur 1AUe** est réservé à des constructions, équipements et installations à vocation récréative, sportive ou touristique, permettant la mise en valeur du site.
- **le secteur 1AUf** est plus spécifiquement réservé à la création d'un parc d'activités économiques, en extension du secteur UFa.
- **des secteurs 1AUv**, aménagés conjointement aux secteurs 1AUc et 1AUd, mais préservés de la construction. Ce sont des secteurs d'intérêt écologique et paysager où seront recréées des zones humides (pour la compensation des zones humides détruites en 1AUc et 1AUd), et qui seront aménagées pour la qualité du cadre de vie des quartiers riverains.

Il est rappelé aux pétitionnaires que seront opposées aux autorisations de construire ou d'aménager, nonobstant les dispositions du règlement qui suit

- les dispositions qui résultent de la Loi Littoral, tels qu'elles sont précisées aux articles L121-1 et suivants et R121-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

- les dispositions qui résultent des servitudes d'utilité publique et en particulier, du Plan de Prévention des Risques Littoraux de l'estuaire de la Dives.

Pour ce dernier, dans l'attente de son approbation, les dispositions du règlement porté en annexe au présent règlement, seront appliquées.

Article.1AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AU.1

Les nouvelles occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles avec le caractère de chaque secteur sont interdites et en particulier :

1°- Sur l'ensemble de la zone :

- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés, sauf dans les secteurs spécifiquement aménagés à cet effet **en 1AUf**,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes,
- les terrains de camping, de caravaning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs,
- **en zone inondable : Les affouillements et exhaussements de sols, dans les conditions fixés par le PPRL (ou le règlement annexé au présente règlement, dans l'attente de son approbation).**

Sont de plus interdites:

2° - En 1AUb, 1AUc et 1AUd :

- Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone, soit en particulier les nouvelles installations industrielles.

- la construction de sous-sols ;

3°- En 1AUe :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées par l'article 1AU2,
- Tout hébergement hôtelier ; seuls les hébergements nécessaires à la fréquentation des équipements récréatifs, éducatifs et sportifs autorisés dans le secteur seront autorisés.
- Les constructions destinées à des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services à l'exception des activités qui gèrent les occupations et utilisations du sol autorisées par le caractère de la zone,
- toutes constructions dans la zone spéciale portée sur le règlement graphique dite "zone aménageable mais non constructible".

4°- En 1AUf :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues à l'article 1AU2.

5°- En 1AUv :

- Toutes constructions et installations, à l'exception de celles qui seraient indispensables à des équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

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

Art. 1AU.2

1°- CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les différents secteurs sont ouverts à l'urbanisation pour des opérations d'aménagement qui respectent les principes édictés par le P.A.D.D. et les Orientations Particulières d'Aménagement qui le complètent.

En 1AUb, 1AUe et 1AUf :

L'ouverture à l'urbanisation sera possible au fur et à mesure de la réalisation des équipements et aménagements prévus, dont la voie principale de desserte du secteur. De plus, les nouvelles constructions qui doivent être raccordées au réseau d'assainissement des eaux usées, ne pourront l'être que lorsque la nouvelle station d'épuration sera mise en service.

L'ouverture à l'urbanisation ne sera possible que sous réserve que les opérations d'aménagement qui ne concernent qu'une partie de la zone, ne soient pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

Sur le reste de la zone :

~~La zone est ouverte à l'urbanisation pour des opérations d'aménagement qui portent sur une superficie au moins égale à 0,8 Ha (sauf pour l'opération qui termine l'aménagement d'un secteur).~~

L'ouverture à l'urbanisation est possible sous réserve que les opérations d'aménagement qui ne concernent qu'une partie de la zone, ne soient pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

De plus, les nouvelles constructions qui doivent être raccordées au réseau d'assainissement des eaux usées, ne pourront l'être que lorsque la nouvelle station d'épuration sera mise en service. les travaux prévus pour augmenter la capacité épuratoire de la station d'épuration, le permettront.

2°- Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres : (indiquées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement

phonique en application des derniers arrêtés préfectoraux pris en application de l'arrêté du 30 mai 1996.

3°- ZONE INONDABLE :

Les dispositions du règlement du PPRL de l'Estuaire de la Dives seront appliquées dès son approbation. *Dans l'attente de son approbation, les dispositions du règlement (en projet) porté en annexe seront appliquées.*

~~Pour toute nouvelle construction, le niveau fini du plancher le plus bas de la construction, sera établi à une cote NGF au moins égale à 3,90 m, sous réserve des dispositions spécifiques qui pourraient être imposées dans les zones situées sous le niveau marin centennal (ZNM), en fonction de l'état de la connaissance de l'aléa et ce, par application de l'article R111-2.~~

~~En conséquence Elles s'accompagneront d'un soin particulier sera~~ apporté au modelage et à l'aménagement paysager des terrains pour concilier qualité du paysage et la préservation des écoulements d'eau en cas d'inondation.

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

4°- Logements en 1AUe ~~et 1AUf~~ : Seule la construction des logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance ou le gardiennage des services généraux de la zone est autorisée.

Elle l'est sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité ou à un équipement.

5°- En 1AUe : Seules les occupations et utilisations du sol qui sont compatibles avec la qualité du milieu naturel ou qui participent à son ouverture au public ou à sa mise en valeur sont autorisées.

Dans la zone spéciale portée sur le règlement graphique, seuls les aménagements légers et objets mobiliers nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel ou à son ouverture au public (cheminements aménagés, aires de stationnement paysagers, signalisations, etc.) sont autorisés.

6°- Occupations présentes avant l'entrée en application du PLU : l'extension limitée et la construction des annexes des constructions existantes est autorisée ; le changement de destination est autorisée dans la limite des destinations autorisées dans le secteur.

Article 1AU.3 Accès et voirie

Art. 1AU.3

I - ACCES :

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

Ce passage aura une largeur minimale de :

- en 1AUb, 1AUc et 1AUd : 3 m,
- en 1AUf et 1AUe : 5 m.

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

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

En 1AUe : aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD513

II - VOIRIE (publique ou privée) :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles auront des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles respecteront les principes et profils définis par les Orientations Particulières d'aménagement qui complètent le P.A.D.D.

Les carrefours seront aménagés de pans coupés d'une longueur de 5 m minimum.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement la possibilité de raccorder sa voirie (rue ou chemin), en espace non-privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës prévues ultérieurement.

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les chemins pédestres auront une largeur minimale d'emprise de 3 m (chaussée + abords dont clôtures).

Les pistes cyclables auront une largeur minimale d'emprise de 5 m (chaussée + abords dont clôtures).

Les rues (autres voies ouvertes à la circulation automobile collective) auront une largeur minimale d'emprise de 5m (au minimum 3,5m de chaussée et les espaces nécessaires au déplacement des piétons)

Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AU.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

Les nouvelles autorisations de raccordement ne seront accordées que lors de la mise en service de la nouvelle station d'épuration

b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales : (dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) "Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux. "

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

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX :

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

IV – ORDURES MÉNAGÈRES :

Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction comprendront une aire ou un local aménagé pour recevoir les poubelles ou containers nécessaires à la collecte des ordures ménagères (dont le tri sélectif). Il sera facilement accessible depuis la voie publique et intégré à l'architecture ou aux aménagements paysagers de l'opération. Cette disposition ne s'applique pas à une construction individuelle.

Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AU.5

Néant.

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

Art. 1AU.6

Les constructions respecteront les zones d'implantation ainsi que les marges de recul ou d'alignement, portées sur le règlement graphique. En l'absence d'indication, les dispositions suivantes s'appliquent.

En 1AUb :

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 5 m. Cette distance peut être réduite à 3m pour les parties de constructions ne comprenant pas de garage ouvrant sur la voie.

Les constructions sont implantées à une distance des autres voies (chemins) au moins égale à 3 m.

En 1AUc et 1AUd :

Les constructions seront implantées à une distance minimale de :

- avenue de la Divette et des Diablotins : 15m de l'alignement,
- avenue Guillaume le Conquérant : 20m de l'axe.
- autres voies ouvertes à la circulation automobile : 5m de l'alignement ; cette distance peut être réduite à 3m sur les voies internes de desserte du secteur pour les parties de constructions ne comprenant pas de garage ouvrant sur la voie ;
- autres chemins cyclables ou pédestres (qui ne longent pas une voie ouverte à la circulation automobile) : 2 m de l'alignement.

En 1AUe et 1AUf :

Les constructions seront implantées à une distance minimale de :

- RD513 : 20 m de l'alignement,
- avenue de la Divette et de son prolongement à venir : 15 m de l'axe,
- autres voies ouvertes à la circulation automobile : 5 m de l'alignement,
- autres chemins : 3m de l'alignement,

En 1AUe, aucune construction ne sera implantée à plus de 80m de l'axe de la future voie de desserte du secteur.

Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions sont implantées à une distance des berges de la Dives ou de la Divette et des canaux : **au moins égale à 10m**. Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.

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

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

Art. 1AU.7

En 1AUb :

Les constructions seront implantées en limites séparatives de propriétés ou à une distance de celles-ci au moins égale à 2 m.

De plus, dans la bande recul portée au règlement graphique qui borde la zone UEg, aucune construction n'est autorisée.

En 1AUc :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative de propriétés,
- soit à une distance de celle-ci au moins égale à 3 m.

En 1AUd :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de propriétés doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne sera jamais inférieure à 3 m.

En 1AUe

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative de propriétés doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne sera jamais inférieure à 5 m.

En 1AUf :

Les constructions seront implantées soit en limite séparative de propriétés, soit à une distance de celle-ci, au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction (au faîtage ou à l'acrotère) ; cette distance ne sera jamais inférieure à 5 m.

Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions sont implantées à une distance des berges de la Dives ou de la Divette et des canaux : **au moins égale à 10m**. Cette bande de recul nécessaire à leur entretien ne peut être clôturée.

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

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

Art. 1AU.8

En 1AUb : néant.

En 1AUc et 1AUd :

Pour les constructions qui ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. **Cette distance peut être réduite de moitié sans être ne sera jamais inférieure à 3 m, lorsque les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales (les baies de cuisine sont assimilées à des baies principales).** Entre une construction et son annexe ou entre deux annexes, cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2m lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales **(les baies de cuisine sont assimilées à des baies principales).**

En 1AUe et 1AUf : néant

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

Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AU.9

~~En 1AUb et 1AUe : Néant.~~

~~En 1AUc : L'emprise au sol des constructions est limitée à 35 % de la superficie totale de l'unité foncière. Dans le cas d'un lotissement, cette disposition s'applique à chacun des lots.~~

~~En 1AUd et 1AUf : L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.~~

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

Nota : Prendre en compte les dispositions prévues par le PPRL

Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

*Pour le mode de calcul des hauteurs :
voir le glossaire des Dispositions Générales*

~~En 1AUb et 1AUc : Les constructions auront une hauteur maximale de :~~

- ~~- 7 m à l'égout ou à l'acrotère ; cette disposition ne s'applique ni aux éléments architecturaux tels que les tourelles, lucarnes, etc. ni à l'égout de l'étage en attique ;~~
- ~~- 12 m au faîtage.~~

~~En 1AUc :~~

- ~~- 8 m à l'égout ou à l'acrotère ; cette disposition ne s'applique ni aux éléments architecturaux tels que les tourelles, lucarnes, etc. ni à l'égout de l'étage en attique ;~~
- ~~- 13 m au faîtage.~~

~~En 1AUd : Les constructions auront une hauteur maximale de :~~

- ~~- 10m-11m à l'égout ou à l'acrotère ; cette disposition ne s'applique ni aux éléments architecturaux tels que les tourelles, lucarnes, etc. ni à l'égout de l'étage en attique ;~~
- ~~- 15m-16m au faîtage.~~

~~En 1AUe et 1AUv : Néant.~~

~~En 1AUf :~~

~~La hauteur maximale des constructions (au faîtage ou à l'acrotère) est fixée à 10 m.
La hauteur totale des enseignes sur mât sera inférieure à 5 m.~~

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

Article 1AU.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. 1AU.11

A – DISPOSITIONS APPLICABLES EN 1AUb, 1AUc et 1AUd

HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra pour son expression architecturale et son aspect extérieur s'inspirer des typologies balnéaires et rurales propres au Pays d'Auge.

Ce qui n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti en application du principe précédent.

Toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin.

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

Les annexes présenteront des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. Néanmoins, les abris de jardin pourront présenter des revêtements de bois et des toitures à faible pente de couleur foncée pour s'intégrer dans la végétation du jardin.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture traditionnelle ou balnéaire du Pays d'Auge,
- la construction d'annexes en matériaux de fortune.

Dès que les dispositions techniques le permettent, les antennes et paraboles seront disposées de façon à ne pas être visibles depuis les voies publiques.

MATERIAUX ET COULEURS

Les constructions reprendront à leur compte le caractère dominant des constructions traditionnelles du Pays d'Auge : l'association en façade de plusieurs matériaux et couleurs, ceci dans un souci d'équilibre ; les façades uniformément enduites d'une couleur claire sont interdites ; à l'opposé, les matériaux devront être employés sans effet « d'échantillonnage ».

Les principaux matériaux de construction visibles présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge : le bois (en structure ou en bardage) gris naturel ou teinté brun foncé, l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate), le torchis ocre ou blanc cassé, la pierre calcaire ocre jaune.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés avec les matériaux traditionnels précédents devront recevoir un enduit ou un parement dont la couleur respectera les indications précédentes.

Les colombages et les huisseries pourront être colorés en référence à l'architecture balnéaire du Pays d'Auge.

En 1AUB : Les toitures seront recouvertes de tuiles plates de terre-cuite (65 au m2 environ), d'ardoises naturelles, de zinc pré-patiné ou de cuivre.

Les panneaux solaires et vitrages sont de plus autorisés, de même que l'emploi exceptionnel d'autres matériaux qui justifieront d'une bonne insertion dans l'environnement bâti, pour permettre la couverture d'extensions ou de volumes annexes.

En 1AUd et 1AUc : Les toitures à combles qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates vieilles seront recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaires.

Sont de plus autorisées :

- le cuivre ou le zinc pré-patiné,
- les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé pour la couverture des constructions à usage d'activité économique ou les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- les toitures terrasse végétalisées ainsi que les matériaux et équipements répondant à des objectifs environnementaux dès lors qu'ils s'intègrent dans le paysage bâti.

Les toitures-terrasses sont seulement autorisées :

- pour la couverture de volumes secondaires d'une construction,
- pour la couverture des terrasses d'une attique,
- pour la couverture d'immeubles, si elles sont masquées par des pans de toitures couverts d'ardoises ou de petites tuiles plates vieilles.

CLÔTURES :

Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limites séparatives.

En bordure des secteurs 1AUv, les clôtures seront écologiquement perméables et permettront l'évacuation des eaux en partie basse.

~~Sinon~~ Ainsi, les nouvelles clôtures respecteront les dispositions suivantes :

- en bordure des voies : leur hauteur sera limitée à 1,8 m ; elles sont réalisées avec les éléments suivants seuls ou composés :
 - **sauf en 1AUc et 1AUd** : un mur-bahut : il aura alors une hauteur maximale de 0,90m.
 - un treillage ou un grillage : il sera obligatoirement doublé d'une haie basse taillée d'essences locales.
 - un dispositif à claire-voie (dont des lisses normandes) ;
 - une haie ;
- en limite séparative de propriétés :
 - leur hauteur sera limitée à 2 m ; **en 1AUc et 1AUd, les clôtures pleines sont interdites.**

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies, ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

B- DISPOSITIONS APPLICABLES EN 1AUe et 1AUf

HARMONIE GÉNÉRALE

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (type de volumétrie, répétition d'éléments architecturaux, gamme de matériaux, inscription des enseignes dans les volumes, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.), celles-ci peuvent être imposées aux nouvelles constructions pour préserver un paysage bâti harmonieux et non dominé par des expressions architecturales ou publicitaires trop diverses.

Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans le paysage environnant.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à l'architecture traditionnelle ou balnéaire du Pays d'Auge,
- la construction d'annexes en matériaux de fortune.

Les principaux matériaux de construction visibles présenteront des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge : le bois (en structure ou en bardage) gris ou brun foncé, l'ardoise, la terre cuite rouge (brique ou tuile plate), le torchis ocre ou blanc cassé, la pierre calcaire ocre jaune.

Un même soin sera apporté au dessin de toutes les façades et à celui des toitures ; ce qui exclut les discriminations entre façade principale et façade arrière.

Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin. Elles seront de couleur ardoise ou gris foncé. Sont ainsi autorisées : les plaques métalliques de couleur ardoise ou gris foncé, le zinc prépatiné ou les matériaux transparents ou translucides pour les serres.

Les teintes vives sont limitées aux enseignes et éléments de modénature.

ENSEIGNES

Ne seront autorisées que les enseignes avec nom et raison sociale de l'entreprise ; elles seront intégrées à son architecture.

La pose d'enseignes sur toiture est interdite.

CLOTURES

Les clôtures seront faites de grillages rigides sur potelets de couleur non-vive ou/et de haies basses taillées d'essences locales ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines. Elle n'excédera pas 2 m.

Article 1AU.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. 1AU.12

Les dispositions ci-après s'appliquent sous réserve de dispositions contraires prévues par les articles L.111-4 (concernant les aires de stationnement des logements sociaux) et L.111-6-1 (concernant les aires de stationnement des commerces).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies : chaque ~~entreprise ou établissement~~ doit assurer, dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement de tous les véhicules nécessaires à son activité (~~usagers~~, personnel, clients, fournisseurs, etc.).

Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs.

Pour les automobiles, il est en particulier exigé :

Constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par tranche de 60 m² de ~~surface de plancher SHON~~, avec un minimum d'une place par logement. Néanmoins, il ne sera pas requis plus de deux places par maison individuelle.

Hôtel :

- 1 place de stationnement pour deux chambres,

Résidence de tourisme ou résidence hôtelière :

- 1 place de stationnement par appartement ou unité hôtelière.

Restaurant :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de salle de restaurant,

Constructions à usage de bureaux (~~et compris bâtiments publics~~) ou de commerces :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de SHON.

Équipement public ou d'intérêt collectif :

- les besoins de stationnement seront évalués en prenant le compte la mutualisation du stationnement avec les autres équipements ou établissements et les aires de stationnement existantes sur l'espace public.

Article 1AU.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. 1AU.13

Rappel : en limite avec l'espace agricole ou naturel, les clôtures seront écologiquement perméables.

Pour les haies, seules les essences locales sont autorisées. Ainsi, les haies de résineux (type Thuya) ou d'essences d'invasives et/ou à pousse rapide (type laurier palme, bambous, ...) sont interdites.

OBLIGATION DE PLANTER :

En 1AUe :

30 % de la superficie de l'unité foncière seront traités en espaces verts et plantés.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres-tiges à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

En 1AUf :

~~10 % de la superficie de l'unité foncière seront traités en espaces verts et plantés.
Les aires de stationnement seront plantées d'arbres-tiges à raison d'un arbre pour 8 places de stationnement.~~

PAYSAGEMENT:

Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des canaux et des voies seront plantés.

Les aires de stationnement présentes en bordure des voies seront bordées de bosquets d'arbres ou de haies basses.

Rappel :

*Les haies seront plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50m ; Les arbres le seront à une distance minimale de 2 m.
La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction sera égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

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

Art. 1AU.14

Supprimé par la Loi ALUR

Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension future des quartiers urbains.

Elle sera ouverte à l'urbanisation par une procédure adaptée lorsque les voies publiques et les réseaux existants en périphérie des différents secteurs auront une capacité suffisante pour desservir les projets à venir.

On distingue :

- **un secteur 2AUe** est réservé à des constructions, équipements et installations à vocation récréative, sportive ou touristique, permettant la mise en valeur du site.
- **un secteur 2AUf** est plus spécifiquement réservé à la création d'un parc d'activités économiques, en extension du secteur UFa.

Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites**Art. 2AU.1**

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

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

Article 2AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**Art. 2AU.2****CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION :**

Elle sera ouverte à l'urbanisation par une modification du PLU, qui respectera les principes d'aménagement fixés par le PADD. En attendant elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre cette destination future.

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

Article 2AU.3 à 2AU14

Néant.