



Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

PLUI de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge

Règlement écrit

Modification Simplifiée n°10



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°10 :
Prescrite le 21.03.2025

LE PRESIDENT :

Approuvée le 30.06.2026



SOMMAIRE DU RÈGLEMENT DU PLUI

PARTIE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
Chapitre 1 : Le champ d'application territorial du PLUi.....	6
Chapitre 2 : La structure générale.....	6
Chapitre 3 : Archéologie / Prévention des risques naturels et technologiques	7
Chapitre 4 : Préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques	13
Chapitre 5 : Lexique.....	14
Chapitre 6 : Dispositions générales applicables à certains articles de chacune des zones	17
Chapitre 7 : Liste des emplacements réservés	25
Partie 2 : RÈGLEMENT DE CHAQUE ZONE	27
Zone UA et secteur UAr : Centre-ville de Lisieux.....	28
Zones UB et UBh : Faubourgs Lexoviens.....	35
Zone UC : Centre-ville du pôle lexovien, centres-bourgs des pôles relais, bourgs denses et extensions de Lisieux	43
Zone UD : Centres-bourgs ruraux, extensions des pôles relais et du pôle lexovien.....	50
Zone UE : Pavillonnaire diffus.....	56
Zone UZOO : Parc Zoologique de Cerza.....	62
Zone UX : Tissu économique.....	67
Zone A : Espaces agricoles	71
Zone N : Espaces naturels	79
Zone 1AU : Zones à urbaniser.....	87
Zone 1AUx : Tissu économique.....	92
Zone 2AU : Zones à urbaniser.....	96



NOUVELLE ARCHITECTURE DU REGLEMENT

14 ARTICLES POUR CHAQUE ZONE :

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions (anciens articles 1 et 2)

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

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques (anciens articles 6-7-8-9-10-11-13-15)

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur
4. Performances énergétiques et environnementales des constructions
5. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et *architectural*

Caractéristiques urbaines

6. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives
 - a. Par rapport aux voies et emprises publiques :
 - b. Par rapport aux limites séparatives (deux catégories : les limites latérales et la limite de fond de parcelle) :
 - c. Les unes par rapport aux autres
7. Emprise au sol
8. Hauteur des constructions
9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain

Caractéristiques écologiques

10. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques
11. Espaces verts et plantations

Section 3 : Équipement de la zone (anciens articles 3-4-12)

12. Accès et voirie
13. Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)
14. Stationnement

PARTIE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES



CHAPITRE 1 : LE CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUI

LE RÈGLEMENT S'APPLIQUE À LA TOTALITÉ DU TERRITOIRE DE L'INTERCOM LISIEUX PAYS D'AUGE NORMANDIE.

CHAPITRE 2 : LA STRUCTURE GÉNÉRALE

Division en zones du territoire, articulation des règles entre elles :

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines (indicatif U) ;
- les zones à urbaniser (indicatif AU) ;
- les zones agricoles (indicatif A) ;
- les zones naturelles (indicatif N).

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres sont repérées au plan par les indices suivants : UA, UAr, UB, UBh, UC, UD, UE, UZoo, UXc, UXi.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres sont repérées aux plans par les indices 1AU et 2AU. Des indices sont appliqués à certaines zones 1AU : elles sont nommées 1AUb, 1AUC, 1AUD, 1AUE. Cet indice fait référence au règlement de la zone U correspondante et doit permettre de prolonger les caractéristiques bâti des zones existantes.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV, est repérée aux plans par les indices A, Aa, Ah, AL et ALI.

Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres sont repérées au plan par les indices suivants : N, Na, Nh, NL, Nm, Nr et Np.

Les neuf destinations présentées dans le document sont : l'habitation, la résidence hôtelière, le bureau, le commerce, l'artisanat, l'industrie, la fonction d'entrepôt, l'exploitation agricole ou forestière, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



CHAPITRE 3 : ARCHÉOLOGIE / PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

(Cf : L101-2 du Code de l'urbanisme)

Archéologie

Par son histoire, la ville de Lisieux ainsi que le territoire de Lintercom possèdent de nombreux sites connus ou non, intéressant l'archéologie.

Toute découverte fortuite, mobilière ou immobilière, intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au service régional d'Archéologie. Les vestiges découverts ne doivent, en aucun cas, être aliénés ou détruits avant examen par des spécialistes mandatés par le Conservateur régional (article R.111.4).

Les risques naturels, technologiques, miniers et les nuisances

Dans les espaces soumis aux risques, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques conformément aux dispositions en vigueur et à la connaissance de ce risque.

1. Le risque inondation

1.1. Le risque inondation par débordement de cours d'eau : communes couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Touques moyenne et de l'Orbiquet

Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Touques moyenne et de l'Orbiquet a été approuvé le 5 mars 2010 (arrêté préfectoral du 05 mars 2010).

Il s'étend sur 13 communes dans le département du Calvados dont 8 sont sur Lintercom : Beuvillers, Coquainvilliers, Glos, Lisieux, Le-Mesnil-Guillaume, OUILLY-le-Vicomte, Saint-Désir et Saint-Martin-de-la-Lieue.

Les dispositions du Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles Inondation approuvé - qui constitue des servitudes d'utilité publique - s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol. Les cartographies annexées au PLUi (pièces 7-7-1 à 7-7-6) contiennent un tramage spécifique indépendamment du zonage pour les secteurs où le PPRI s'applique.

1.2. Le risque inondation par débordements de cours d'eau : communes non couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Touques moyenne et de l'Orbiquet.

Pour aléa moyen à fort (hauteur de submersion supérieure à 1 mètre).

Dans ces secteurs toute nouvelle construction, extension et exhaussement sont interdits. Pour aléa faible

(hauteur de submersion inférieure à 1 mètre).

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 0,20 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) ;
 - ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel (TN) ;
- des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements ;
- l'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés ;
- Les sous-sols sont autorisés sous condition d'être adaptés à l'aléa et d'en apporter la justification.



Les zones d'aléa et les hauteurs d'eau sus-mentionnées figurent en annexe du PLUi sur la cartographie 7-7-7.

1.3. Le risque inondation par remontée de nappe

La cartographie annexée au PLUi (pièce 7-7-7) contient des tramages spécifiques indépendamment du zonage pour les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux :

- déborde ;
- est comprise entre 0 et 1 mètre ;
- est comprise entre 1 et 2,5 mètres ;
- est comprise entre 2,5 et 5 mètres.

Pour les zones situées dans les secteurs de débordement de nappe, toute nouvelle construction est interdite.

Pour les zones situées dans les secteurs où la profondeur de la nappe, en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre :

- Les sous-sols sont autorisés sous condition d'être adaptés à l'aléa et d'en apporter la justification
- Des installations pour stocker et, en tant que de besoins, traiter les eaux pluviales et de ruissellement avant leur infiltration dans le sol sous réserve de justificatifs, afin que leur apport n'engendre pas de pollution de la nappe, sont prévues.

Pour les zones situées dans les secteurs où la profondeur de la nappe, en situation de hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres :

- Les sous-sols sont autorisés sous condition d'être adaptés à l'aléa et d'en apporter la justification.

Pour les zones situées dans les secteurs où la profondeur de la nappe, en situation de très hautes eaux, est comprise entre 2,5 mètres et 5 mètres :

- Pas de prescription.

1.4. Le risque inondation par submersion marine :

Le territoire n'est pas concerné par ce risque.

2. Le risque mouvement de terrain

2.1. Le risque mouvement de terrain par glissement de terrain

La cartographie annexée au PLUi (pièce 7-7-8) contient un tramage spécifique indépendamment du zonage pour les secteurs où le risque de glissement de terrain est prédisposé.

Dans les zones de prédisposition de pente très forte, les nouvelles constructions sont interdites. Sont par ailleurs seuls autorisés sous réserve de ne pas augmenter les capacités d'accueil et d'hébergement et sous réserve de justificatifs :

- Les travaux (sans augmentation de la surface de plancher) de restructuration, d'entretien, de réfection ;
- Les clôtures permettant le libre écoulement des eaux
- La reconstruction après sinistre non liée à un mouvement de terrain par glissement de terrain
- Les extensions de moins de 10 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi (total cumulé des extensions)

- Les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI (total cumulé des annexes)

Dans les zones de prédisposition de pente forte :

- Dans les zones urbanisées, à urbaniser et les STECAL constructibles sont seuls autorisés :
 - Les aménagements et les nouvelles constructions qui prennent en compte l'existence du risque
- Dans les zones naturelles et agricoles, les nouvelles constructions sont interdites. Sont seuls autorisés sous réserve que la prise en compte du risque soit bien intégré :
 - les bâtiments agricoles;
 - les extensions de moins de 20m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI (total cumulé des extensions) ;
 - les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLUI (total cumulé des annexes);
 - les clôtures permettant le libre écoulement des eaux ;
 - la reconstruction après sinistre non lié à un mouvement de terrain par glissement de terrain ;
 - les aménagements extérieurs, les exhaussements et affouillements liés aux constructions autorisés ou existants.

Dans les zones de prédisposition de pente modérée, les projets devront prendre en compte l'existence du risque.

Dans les zones de prédisposition de pente forte et modérée, le pétitionnaire peut lever la présence du risque localisé en apportant des justificatifs démontrant l'absence de risque ou l'adaptation du projet au risque.

Selon la nature du risque, l'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque.

2.2. Le risque mouvement de terrain lié aux chutes de pierres et de blocs

La cartographie annexée au PLUI (pièce 7-7-8) contient un tramage spécifique indépendamment du zonage afin de localiser les zones prédisposées avec une bande de 100 mètres de protection autour du risque.

Dans les zones de prédisposition pente extrême, toutes constructions sont interdites. En l'état actuel des connaissances du risque, le territoire du PLUI n'est pas concerné par cette prédisposition.

Dans les zones de prédisposition pente très forte, sont seuls autorisés :

- Les travaux (sans augmentation de la surface de plancher) de restructuration, d'entretien, de réfection ;
- Les clôtures ;
- La reconstruction après sinistre non lié à un mouvement de terrain par chute de pierres et blocs ;
- Les extensions de moins de 10m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI (total cumulé des extensions) ;
- Les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI (*total cumulé des annexes*).

Dans les zones de prédisposition pente forte, sont seuls autorisés :

- Les travaux (sans augmentation de la surface de plancher) de restructuration, d'entretien, de réfection ;
- Les clôtures ;

- La reconstruction après sinistre non lié à un mouvement de terrain par chute de pierres et blocs ;
- Les extensions de moins de 20m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI (total cumulé des extensions) ;
- Les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI (total cumulé des annexes).

Les prédispositions les plus restrictives seront appliquées en cas de cumul de risques.

De façon générale (sauf en secteur de prédisposition pente extrême), le pétitionnaire peut lever la présence du risque localisé en apportant des justificatifs démontrant l'absence de risque ou l'adaptation du projet au risque. Ces justificatifs seront appréciés selon la nature des projets.

2.3. Le risque mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des sols argileux :

La cartographie annexée au PLUi (pièce 7-7-9) contient un tramage spécifique indépendamment du zonage afin de localiser les zones prédisposées au risque.

Compte tenu des formations géologiques présentes, le territoire peut être soumis à des phénomènes de retrait - gonflement des sols argileux. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou à limiter les nouveaux projets.

Toutefois, les constructeurs sont incités à se reporter aux recommandations nationales du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

2.4. Le risque mouvement de terrain lié à la sismicité :

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 classe le territoire en zone de sismicité très faible (niveau 1).

Dans les zones de sismicité très faible, les nouvelles constructions, les extensions ou les aménagements de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles de construction parasismique.

2.5. Les autres risques naturels :

Le territoire n'est pas concerné par les risques suivants :

- Risque tempête
- Risque incendie d'espaces naturels

3. Les risques industriels et miniers

3.1. Le risque lié à la présence de cavités souterraines

La cartographie annexée au PLUi (pièce 7-7-8) contient un tramage spécifique indépendamment du zonage afin de localiser les cavités avérées.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de sécurité de ce risque, sont seuls autorisés :

- Les travaux (sans augmentation de la surface de plancher) de restructuration, d'entretien, de réfection ;
- Les clôtures
- La reconstruction après sinistre non lié à un mouvement de terrain par chute de pierres et blocs
- Les extensions de moins de 10 m² d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI (total cumulé des extensions)

- Les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI (total cumulé des annexes)

Le pétitionnaire peut lever la présence du risque localisé en apportant des justificatifs démontrant l'absence de risque ou l'adaptation du projet au risque.

3.2. Le risque lié à la présence d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

La cartographie annexée au PLUI (pièce 7-7-10) contient un tramage spécifique indépendamment du zonage afin de localiser les installations classées pour la protection de l'environnement – hors bâtiments d'élevage - connues et leurs périmètres de protection.

Des dispositions particulières pourront être prises dans les différents périmètres visés :

- dans les zones de dangers très graves (effets létaux significatifs), toute construction et installation est interdite sauf les constructions en lien avec l'exploitation de l'ouvrage ;
- dans les zones de dangers graves (premiers effets létaux), toute construction et installation est interdite sauf :
 - celles en lien avec l'ouvrage à l'origine des risques et son exploitation ;
 - l'aménagement ou l'extension d'installations existantes (au cas par cas) ;
 - la réalisation d'une nouvelle installation classée ou d'un nouvel ouvrage de transport sous réserve de sa compatibilité avec cet environnement et la prise en compte des potentiels effets cumulés ;
- dans les zones d'effets significatifs (zone d'effets irréversibles), seuls sont autorisés :
 - les constructions et installations en lien avec l'ouvrage à l'origine des risques et son exploitation ;
 - l'aménagement ou l'extension d'installations ou de constructions existantes (au cas par cas) ;
 - la réalisation d'une nouvelle installation classée ou d'un nouvel ouvrage de transport sous réserve de sa compatibilité avec cet environnement et la prise en compte des potentiels effets cumulés ;
 - les changements de destination et les nouvelles constructions à usage d'entrepôt (au cas par cas) ;
- dans les zones d'effets faibles (zones d'effets indirects), seules sont autorisées les nouvelles constructions, y compris les extensions, résistantes aux effets potentiellement générés par l'ICPE en cas d'accident (protection des personnes).

3.3. Les autres risques industriels et miniers

Le territoire n'est pas concerné par les risques suivants :

- Risque nucléaire
- Risque rupture de barrage et de digue

4. Les nuisances

4.1. Le bruit lié à la présence d'infrastructure

La cartographie visée dans le rapport de présentation (p. 296 du Rapport de Présentation) contient un tramage spécifique indépendamment du zonage représentant le périmètre affecté par le bruit (classement sonore de la RD 406, RD 579 et RD 613 et de la voie ferrée).

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés aux documents graphiques, les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique et les annexes devront préciser les prescriptions d'isolement acoustique en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.



CHAPITRE 4 : PRÉSERVATION DU PATRIMOINE, DES PAYSAGES ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine (Article L151-19 du Code de l'urbanisme) identifié par le plan local d'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques est interdit s'ils ne fait pas l'objet d'une déclaration préalable ou d'une autorisation (permis de construire ou de démolir).

- Bâtiments, ou secteur de bâti cohérent. La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient ou lorsqu'elle est justifiée par le projet NPNRU d'Hauteville. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain. Les secteurs de bâti cohérent font l'objet de préconisations développées dans le règlement (voir zone où sont implantées les constructions).
- Les arbres et alignements d'arbres seront maintenus au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme est conditionnée à la seule réalisation d'accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable. Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé.
- Les mares identifiées au plan de zonage comme éléments du paysage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, toute modification des lieux (comblement, drainage) est interdite, ainsi que toute plantation d'espèces invasives ou non locales.
- Dans les périmètres de zones humides identifiées aux plans :
 - En zones agricoles et naturelle : sont interdites les constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, sauf : si de nouveaux éléments portés à la connaissance de l'intercommunalité postérieurement à l'approbation du PLUi établissent l'absence de zone humide sur le périmètre d'implantation du projet. Ces dispositions ne font pas obstacle :
 - à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sans changement de destination ;
 - à l'extension des constructions existantes dès lors que les solutions alternatives ont été écartées.
 - Dans les zones urbaines et à urbaniser :
 - les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les drainages sont interdits,
 - pour toutes constructions autorisées dans la zone, si la zone humide identifiée par le recensement DREAL est avérée, la doctrine « éviter, réduire, compenser » devra être appliquée et les compensations devront être conformes aux dispositions du SDAGE. La collectivité territoriale à l'initiative du document d'urbanisme a engagé une réflexion sur le foncier disponible pour mettre en œuvre des mesures compensatoires. Des secteurs potentiels de compensations sont identifiés dans le Rapport de Présentation (Evaluation Environnementale). Ils constituent un inventaire indicatif non exhaustif.
 - Sur l'ensemble du territoire, les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient liés :
 - à la sécurité des biens et des personnes (sécurité incendie) ;
 - aux actions de réhabilitation, de restauration ou d'entretien de la zone humide ;
 - à l'aménagement ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que le maître d'ouvrage adopte la démarche éviter, réduire et dans la mesure du possible compenser pour limiter l'impact des travaux.
- Espaces boisés classés soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 et R113-1 à R113-14 du Code de l'urbanisme : Les espaces boisés classés sont des éléments irremplaçables du paysage. Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, précisant notamment que 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 de boisements.

CHAPITRE 5 : LEXIQUE

Alignement :

L'alignement, au sens du présent règlement, désigne :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé ;
- la limite d'emprise d'une voie privée desservant plusieurs constructions.

L'alignement ne doit pas être confondu avec « l'alignement de fait » qui correspond à la ligne des façades dessinée par les constructions le long d'une voie.

Aggravation de la non-conformité : construction qui entraîne un non-respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près, etc.

Annexes : sont considérées comme annexes, les constructions dissociées de la construction principale constituant des dépendances, implantées sur la même unité foncière que la construction principale, telles que réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, piscines... et ne visant pas de création de logements supplémentaires. Les annexes apportent un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Baies : sont considérées comme baies les ouvertures qui comme les fenêtres permettent le passage de la lumière (porte-fenêtre, lucarne, fenêtre de toits...).

Bâtiment : construction couverte et close.

Changement de destination : il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des destinations autorisées dans la zone concernée.

Est aussi considéré comme changement de destination, la transformation d'une annexe à l'habitation en logement.

Construction : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non de fonctionnalités et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol et en surface.

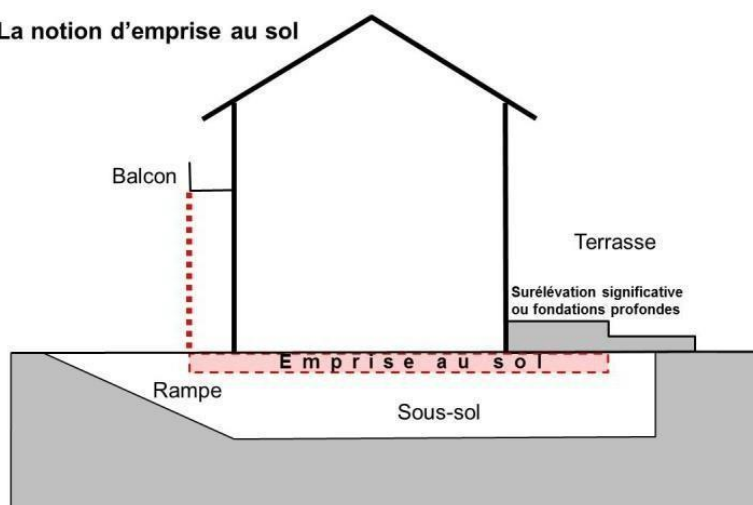
Construction existante : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Densité : rapport entre la surface de plancher de l'ensemble des constructions et la surface de l'unité foncière.

Éléments techniques : sont considérés comme éléments techniques et autorisés à dépasser les hauteurs prescrites dans le présent règlement : les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses, les garde-corps, édicules d'accès, cheminées, locaux chaufferie, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.

Emprise au sol : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

La notion d'emprise au sol



Emprise publique : l'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Equipement public : construction assurant un service d'intérêt collectif.

Equipements collectifs » / « **équipements d'intérêt collectif** » / « **équipements de services publics** » : cela comprend notamment, et identiquement à ce que prévoit l'article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, les équipements recevant du public tels que l'ensemble des aires d'accueil de gens du voyage qu'elles soient permanentes ou de grand passage.

Espaces libres : superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie dans le présent chapitre.

Essentage : correspond à la couverture de parois verticales par des éléments généralement plus utilisés pour des toitures comme les ardoises ou de petites planchettes de bois.

Evergreen : surfaces perméables ou pouvant stocker de l'eau, à distinguer des espaces verts de pleine terre. Elles sont comptées à concurrence de 50 % des espaces verts de pleine terre (exemple 1m² d'evergreen compte pour 0,5 m² d'espaces verts à réaliser dans le cadre de l'application de l'article 13).

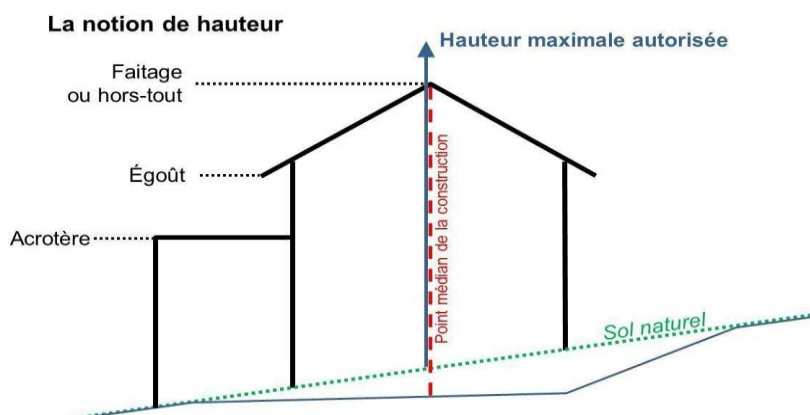
Extension : L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâti. Elle peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement (surélévation) et est contigüe au bâtiment existant.

Façade : les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit : désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitations légères de loisirs : constructions définies à l'article R111-37 et suivants du Code de l'urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

Hauteur maximale : la hauteur est la différence d'altitude admise entre le point haut de la construction et la voie qui dessert son terrain d'assiette. Le point haut est référencé soit à l'égout soit en « hauteur hors tout », ce qui est caractérisé par le faitage ou l'acrotère mais ne prend pas en compte les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent. La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau de la voie au droit du milieu de la façade de la construction. Toutefois, dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, la hauteur des constructions est comptée au niveau du point médian de la construction projetée, déterminé longitudinalement par rapport à la voie d'accès, et comptée à partir du sol naturel avant travaux.



Installations classées : installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour l'agriculture. Elles sont réglementées par la loi du 19 juillet 1976 et les textes pris pour son application



Limite de la voie :

- En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou de la limite définie par le plan d'alignement.
- En l'absence de plan d'alignement : limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

Limite séparative : lignes communes du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie.

Opération d'aménagement : (lotissement - groupe d'habitations AFU - ZAC.)

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

Parcelle « drapeau » : la parcelle « en drapeau » dispose d'un accès sur rue (emprise publique) mais sa largeur sur rue n'est pas suffisante pour y implanter une construction. Sont notamment concernées toutes les parcelles permettant d'établir un 2^e front bâti. Les conditions d'implantation des constructions sont différentes pour ces parcelles. Est considérée comme parcelle « en drapeau » toute parcelle ayant un unique accès sur rue inférieur ou égale à 5 m.

Profil : s'inscrire dans le profil d'une construction existante demande à ce que la nouvelle construction s'établisse dans le prolongement de la façade sur rue de la construction, ou respecte une marge de recul équivalente par rapport aux voies et emprises publiques.

Réhabilitation : travaux visant à remettre en état ou aux normes un bâtiment sans changement de destination.

Surface plancher : la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des murs, sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres dont on déduit les vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier ainsi que les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1 m 80.

Unité foncière : se caractérise comme un ilot de propriété (ensemble constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales) d'un seul tenant, contigu ou contenant la parcelle qui supporte la maison d'habitation, l'ensemble appartenant à un même propriétaire.

Véranda : les vérandas sont considérées comme des extensions aux constructions existantes.

Voie publique : espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus bordant.

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À CERTAINS ARTICLES DE CHACUNE DES ZONES

ARTICLES 1 ET 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITION

Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles L111-6 à L111-10 et R111-1 à R111-30 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-21, R111-26 et R111-27 qui demeurent applicables.

Les dispositions suivantes sont applicables dans les espaces soumis à des risques de nuisances qui créent des contraintes sur l'occupation et l'utilisation du sol et peuvent engendrer une inconstructibilité. Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles 1 et 2 du règlement des zones considérées.

Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition qu'il n'y ait pas augmentation de l'emprise initiale et des volumes y compris si ceux-ci dérogent aux règles édictées dans le présent règlement. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux sinistres liés à des risques identifiés et pour lesquels des dispositions réglementaires existent.

Secteurs de mixité sociale (article L151- 15 du Code de l'urbanisme)

Secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU comme « secteur de mixité sociale » où, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements définit dans le respect des objectifs de mixité sociale : logements financés par des prêts aidés de l'État (ci-après : PLA, PLUS, PLS, PLI, PSLA, PTZ ou dispositifs équivalents à intervenir) ou conventionnés sociaux.

Présentation des secteurs faisant l'objet d'une servitude de mixité sociale

Sites prioritaires pour la reconstitution de l'offre (NPNRU) et la construction de logements à vocation sociale (le nom des sites renvoie aux OAP)		Objectifs*	Estimation du nombre de logements sur 10 ans
cœur du pôle lexovien à Lisieux	Ilôt dit « Régina » (rues de Verdun – Père Zacharie- de la Gare – Place de la Gare	50 %	60
	Secteur « Route d'Orbec »	25 %	15
Création d' une offre complémentaire	Zones AU (rue Guillonneau à Lisieux)	25 %	50
	Zone AU (prolongement Clos des Bosquets à Lisieux)	25 %	50
	Zone AU (de la Ferrière à Moyaux)	20 %	13
	Zone AU (secteur de l'ancienne Fromagerie à Saint-Désir et/ou zone AU Route de Caen)	20 %	8
	Zones UAr, UA et UB (dans le cœur du pôle lexovien à Lisieux) et zones UC ou 1AU des communes du pôle lexovien	À définir selon l'opération	
Estimation totale provisoire de construction et de reconstitution de l'offre de logements aidés		196 logements minimum	

Secteur de développement et de préservation de la diversité commerciale (article L151- 16 du Code de l'urbanisme)

Dans ces secteurs identifiés au plan, le changement de destination est commandé par une règle qui détermine les possibilités d'évolution du bâti en place.



ARTICLE 6-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application de la règle

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé. Par ailleurs, les voies à grande circulation font l'objet de mesures spécifiques (RD406, RD579 et RD613). Une implantation autre que celle prévue par le règlement de zone est admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

ARTICLE 6-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Champ d'application

Les dispositions de l'article 6-2 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain. Dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune en application des articles R471-1 et suivants du Code de l'urbanisme, les dispositions de l'article 6-3 s'appliquent en lieu et place de celles de l'article 6-2. Une implantation autre que celle prévue par le règlement de zone est admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Modalités de calcul des retraits

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol. Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

ARTICLE 6-3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation et de travail ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

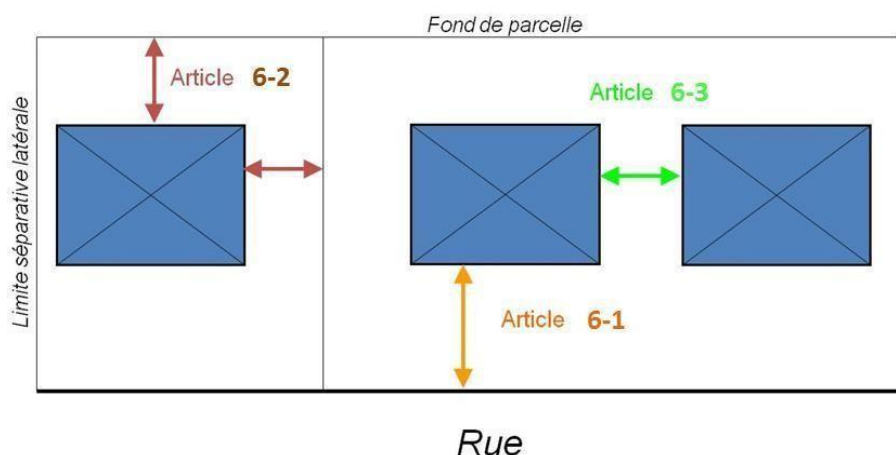
La distance minimale entre les deux constructions est comptée perpendiculairement de tout point de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les parties enterrées des constructions mais y compris les balcons.

Une implantation autre est admise :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante 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 ;
- lorsqu'il s'agit d'annexes telles que, garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur hors tout au plus égale à 3,5 mètres ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La notion de distances par rapport aux limites

NB : Les articles 6-1 et 6-2 sont les seuls à devoir être « obligatoirement » renseignés



ARTICLE 8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cas des terrains en pente

Lorsque les voies sont en pente, la hauteur de la construction augmente progressivement compte tenu de la pente du terrain sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée.

Au point le plus haut du terrain, la hauteur de la construction ne peut excéder la hauteur autorisée.

Une construction sur un linéaire important peut être scindée en plusieurs sections dont chacune ne peut excéder la hauteur autorisée.

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent avoir une hauteur supérieure dès lors que leur intégration dans le site d'implantation est garantie.

ARTICLE 12 - ACCÈS ET VOIRIE

12.1.1 Voirie

Hors zones N, A : les nouvelles voies doivent répondre aux besoins des opérations.

En UX et 1AUX, la largeur des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile devra être au minimum de 6 m.

12.1.2 Les accès

Les accès aux différents lots devront être aménagés de telle sorte que la manœuvre se fasse en marche avant et sans manœuvre sur la voie publique.

Les accès réservés aux véhicules seront aménagés pour qu'en aucun cas un véhicule stationné ne déborde sur l'emprise publique des voies.

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Uniquement en zone Ux et 1Aux, à l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes permettront, de même manière, la sortie en marche avant.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 à 685-1 du Code civil.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité des personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, manœuvres et livraisons.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.



La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

12.1.3 Marges de recul

Réseau routier départemental. Les marges s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer, pour les secteurs situés en dehors des parties agglomérées et en bordure d'une voie départementale. Un recul de 35 m est prescrit pour les RD 45, 510, 519.

En outre, il conviendra de respecter un retrait de 4 mètres depuis l'alignement du domaine public routier départemental pour toute implantation de portail. Enfin, le retrait des accès le long des routes départementales est fixé à 5 mètres par rapport au bord de la chaussée.

Plans d'alignement

Les plans d'alignement indiqués dans le tableau ci-dessous sont à respecter :

RD	Désignation des traverses	Dates d'approbation
75	Courtonne-la-Meurdrac	26 janvier 1857
75-135	Courtonne-les-Deux-Églises	03-juin-10
48	Lisieux	4 juin 1871
151	Lisieux	08-févr-12
182	Lisieux	18 mars 1887
45	Lisieux	10 juin 1892
613	Lisieux	31 août 1870
45	Saint-Désir	14 mars 1892

Accès sur le réseau routier départemental. D'une manière générale, les accès aux futurs lotissements, zones d'activités ou autres devront être aménagés en priorité depuis les voies communales afin de ne pas multiplier les accès au réseau routier départemental.

Toutefois, ceux qu'il est envisagé d'aménager depuis les routes départementales ci-dessus mentionnées devront être étudiés en concertation avec le département afin d'en limiter le nombre et d'en assurer la sécurité. Il conviendra de veiller, notamment aux points suivants :

- visibilité au débouché ;
- lisibilité du carrefour (bonne perception des accès) ;
- positionnement en alignement droit et plat.

De plus, les accès seront soumis à l'obtention d'une permission de voirie auprès des services du département. Les accès directs sur le réseau structurant de 1^{re} catégorie sont strictement interdits (RD 406, 579, 613).

Retraits en bordure des routes départementales

Conformément à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande [...] de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Compte tenu de leur classement à grande circulation, ces dispositions s'appliquent aux RD 406, 579 et 613.



ARTICLE 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

13.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

13.2 – Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées par le règlement du service d'assainissement de l'organisme chargé du traitement des eaux. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel des constructions doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. L'article L1331-10 du Code de la santé publique stipule que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

13.2.1 – Eaux usées – assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

13.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Quantitativement

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau collecteur des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins secs...).

Qualitativement

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les eaux issues des aires de stationnement à l'air libre (10 places minimum) doivent subir un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eau pluviale.

13.2.3 – Dispositions particulières dans les espaces soumis à des risques d'inondation

Le niveau d'eau étant susceptible de monter jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique, l'orifice d'évacuation des eaux usées de la construction doit être équipé d'un clapet anti-retour et les regards situés en dessous de la cote doivent être rendus étanches.

13.3 – Réseaux divers

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets, pour l'éclairage public éventuellement, et pour les réseaux de télécommunications.

Ces coffrets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage.



Les bâtiments comprenant un ou plusieurs locaux à usage professionnel ainsi que tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

Le pré-câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides est obligatoire pour les parcs de stationnement des bâtiments à usage d'habitation (2 logements minimum), industriel, tertiaire, accueillant un service public, un établissement de spectacles cinématographiques, ou constituant un ensemble commercial, en application des articles R.111-14-2 à R.111-14-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

13.4 – Collecte des déchets

Dans la mesure du possible, la collecte en porte à porte des déchets doit être prévue dans les projets d'aménagement (OAP, zones d'activités, lotissement, etc). La circulation et l'aire de retournement de véhicules de collecte, selon les cas, doivent être pris en compte.

Dans les cas où ce n'est techniquement pas possible, la création d'aires de présentation destinée au stockage temporaire des déchets ménagers et assimilés est autorisée. Ces aires doivent être proportionnées et adaptées aux besoins. Elles doivent être aménagées en immédiate proximité des voies de circulation, le plus souvent périphériques au site aménagé, empruntées par les véhicules de collecte afin de faciliter la prise en charge des bacs par le service correspondant. Son insertion dans l'environnement immédiat est attendue (dalle béton avec abaissement du trottoir (bateau)).

Tout projet doit être soumis au service compétent le plus en amont possible.

ARTICLE 14 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

14.1 Principes

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

En secteur UBh, concernant l'habitat collectif, pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé sont à privilégier.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions du tableau ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

14.2 - Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

Pour les extensions de construction

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu dans le tableau ci-après, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Pour les changements de destination

En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu dans le tableau ci-après.

Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements par division ou changement de destination, les normes définies au présent article sont applicables pour les nouveaux logements.

14.3 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement en UA, UAr, UB et UBh

Zones UA et UAr :

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), architecturales ou urbanistiques, ou dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, le nombre



d'emplacements nécessaire au stationnement qui ne peut ou ne doit pas être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire sera tenu quitte de ses obligations dans les conditions suivantes :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres de l'opération concernée ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres de l'opération concernée.

Zones UA et UB (hors UBh)

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), architecturales ou urbanistiques, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en matière de création de places de stationnement sous réserve qu'il s'agisse d'un projet de changement de destination au bénéfice de l'habitat.

Zone Ubh

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol...), architecturales ou urbanistiques, ou dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en matière de création de places de stationnement.

14.4 – Le stationnement des deux roues

Dans les secteurs concernés par une obligation en matière de stationnement des véhicules motorisés, il est demandé une aire ou un local aménagé pour le stationnement des cycles et réservé à cet usage pour toute construction nouvelle à destination de :

- immeuble d'habitation de deux logements ou plus,
- bureaux,
- commerces (> 300 m² de surface plancher),
- entrepôt,
- industrie,
- équipement,
- hébergement hôtelier comprenant plus de 10 chambres.

Cette aire ou ce local doivent être dimensionnés au regard des besoins actuels et à venir (espace spécifique d'au moins 5m²), couvert et assurant une accessibilité compte tenue des dimensions des deux-roues (de préférence en RDC). Ils doivent être positionnés en immédiate proximité des entrées de bâtiments concernés.

Par ailleurs, cette aire ou ce local doit être sécurisé conformément à l'article L151-30 du code de l'urbanisme.



Places de stationnement nécessaires par destination et zones

			Typologie des zones							
		Uar	UA	UB et Ubh	UC	UD	UE	Uxc	Uxi	
Destinations	Habitation*	0,8	0,8	1	2	2	2	0	0	
	Habitation créée par changement de destination	0								
	Parc social	0,5	0,5	1	1	1	1	0	0	
	Commerce : surface de plancher < 300 m ^{2***}	0	1 pour 80 m ^{2**} de surface de vente (SV) (sauf UBh)						0	0
	Commerce : surface de plancher > 300 m ²	0	1 pour 40 m ² ** (sauf UBh)							0
	hébergement hôtelier (par chambre)	0	0,25	0,25 (sauf UBh)	1	1	1	1	0	
	Bureau	0	1 pour 80 m ²	1 pour 50 m ² (sauf UBh)						
	Entrepôt	0	0	0 (sauf UBh)	0	0	0	1 pour 500 m ²		
	Artisanat	0	0	0 (sauf UBh)	1 pour 100 m ²					
	Industrie	0	0	0 (sauf UBh)	0	0	0	0	1 pour 100 m ²	
	Équipements collectifs scolaires et assimilés****	0	1 par classe	1 par classe (sauf UBh)	2 par classe			0	0	
	Équipements collectifs sportifs, sanitaires, culturels et assimilés	0	0	1 pour 80 m ² (sauf UBh)				0	0	
	Équipements cinématographiques	0	1 place pour 10 sièges (sauf UBh)			1 place pour 7 sièges			0	
	2 roues	voir texte infra								

Pour le calcul des places, arrondir au nombre inférieur avec un minimum de 1 place

* 3 places pour les visiteurs doivent être réalisées par tranche complète de 10 logements.

** de surface de vente

*** à partir de 80 m²

**** classe : salle d'atelier, salle de cours, laboratoire. Plus généralement par pièce d'enseignement.



CHAPITRE 7 : LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Liste des emplacements réservés définis par l'article L151-41 du Code de l'urbanisme :

Numéro	Vocation	Bénéficiaire	surface en m²	Commune
1	Liaison douce	Commune	4510	Saint-Pierre-des-Ifs
2	Liaison douce	Commune	4159	Le Mesnil-Guillaume
3	Liaison douce	Lintercom	3604	Ouilly-le-Vicomte
4	Liaison routière	Commune	304	Ouilly-le-Vicomte
5	Liaison douce	Lintercom	12920	Lisieux
6	Equipement réserve incendie	Commune	93	Coquainvilliers
7	Aménagement voirie	Commune	1193	Coquainvilliers
8	Aménagement voirie	Commune	590	Coquainvilliers
9	Equipement réserve incendie	Commune	73	Coquainvilliers
10	Aménagement voirie	Commune	57	Courtonne-les-Deux-Églises
11	Aménagement voirie	Commune	116	Fumichon
12	Aménagement voirie	Commune	490	Fumichon
13	Aménagement voirie	Commune	1687	Fumichon
14	Voirie	Commune	13596	Beuvillers
15	Voirie	Commune	574	Beuvillers
16	Aménagement voirie	Commune	283	L'Hôtellerie
17	Aménagement voirie	Commune	1487	Firfol
18	Equipement réserve incendie	Commune	114	Firfol
19	Aménagement voirie	Commune	9	Firfol
20	Aménagement voirie	Commune	44	Firfol
21	Aménagement voirie	Commune	146	Firfol
22	Equipement réserve incendie	Commune	130	Firfol
23	Aménagement voirie	Commune	7954	Moyaux
24	Aménagement voirie	Commune	1428	Moyaux
25	Voirie	Commune	4213	Lisieux
26	Aménagement voirie	Commune	171	Lisieux
27	Voirie	Commune	3831	Lisieux
28	Voirie	Commune	5754	Lisieux
30	Equipement bassin rétention	Commune	21730	Lisieux
31	Equipement parc urbain	Commune	80635	Lisieux
32	Equipement cimetière	Commune	5975	Lisieux
33	Equipement réserve incendie	Commune	427	Firfol
34	Bassin pluvial	Commune	1441	Firfol
35	Liaison douce	Commune	1246	Firfol
36	Equipement réserve incendie	Commune	793	Firfol
37	Liaison douce	Commune	13503	Moyaux
38	Aménagement voirie	Commune	2829	Moyaux
39	Liaison douce	Commune	205	Moyaux
40	Aménagement voirie	Commune	189	Moyaux
41	Liaison douce	Commune	1640	Le Pin
42	Equipement sportif	Commune	51127	Saint-Désir
43	Liaison douce	Commune	2003	Saint-Désir
44	Liaison douce	Commune	836	Saint-Désir
45	Aménagement voirie	Commune	2264	Marolles
46	Aménagement voirie	Commune	1232	Marolles
48	Jardin	Commune	1579	Marolles

Numéro	Vocation	Bénéficiaire	surface en m²	Commune
49	Aménagement voirie	Commune	1520	Marolles
50	Aménagement voirie	Commune	375	Marolles
51	Liaison douce	Lintercom	10965	Saint-Martin-de-la-Lieue
52	Equipement cimetière	Commune	1197	Ouilly-du-Houley
53	Voirie	Commune	1761	Ouilly-du-Houley
54	Espace public	Commune	19958	Saint-Martin-de-Mailloc
55	Espace public	Commune	1525	Saint-Martin-de-Mailloc
56	Espace public	Commune	1259	Saint-Martin-de-Mailloc
57	Equipement scolaire	Commune	7385	Saint-Martin-de-Mailloc
58	Liaison douce	Commune	840	Saint-Martin-de-Mailloc
59	Voirie	Commune	129	Ouilly-du-Houley
60	Voirie	Commune	483	Le Mesnil-Simon
61	Parking	Commune	1214	Cordebugle
62	Dépôt de conteneurs de déchets ménagers	Commune	59	Fauguernon
63	Voirie	Commune	4624	La Houblonnière
64	Equipement cimetière	Commune	2214	Hermival-les-Vaux
65	Equipement cimetière	Commune	3276	Ouilly-du-Houley
66	Liaison douce	Lintercom	1056	Coquainvilliers
67	Liaison douce	Lintercom	2933	Coquainvilliers
68	Aménagement voirie	Commune	364	Coquainvilliers
69	Liaison douce	Lintercom	827	Coquainvilliers
70	Equipement cimetière	Commune	2848	Le Pré-d'Auge
71	Equipement réserve incendie	Commune	166	Le Mesnil-Simon
72	Equipement réserve incendie	Commune	166	Le Mesnil-Simon
73	Equipement réserve incendie	Commune	166	Le Mesnil-Simon
74	Equipement réserve incendie	Commune	166	Le Mesnil-Simon
75	Equipement assainissement eaux usées	Commune	40042	Le Mesnil-Eudes
76	Espace public	Commune	1394	Le Mesnil-Eudes
77	Liaison douce	Commune	3087	Saint-Désir
78	Liaison douce	Commune	1557	Lisieux
79	Liaison douce et routière	Commune	26459	Moyaux
80	Aménagement voirie	Commune	817	Moyaux
81	Equipement réserve incendie	Commune	242	Les Monceaux
82	Equipement réserve incendie	Commune	234	Les Monceaux
83	Voirie	Commune	1208	Lisieux
84	Renaturation d'une zone humide	Commune	13203	Lisieux
85	Espace public	Commune	508	Lisieux
86	Voirie	Commune	675	Lisieux
87	Parc urbain	Commune	23388	Le Mesnil-Guillaume
88	Liaison douce	Commune	3302	Le Pin
89	Aménagement voirie	Département	4208	Marolles
90	Voirie	Commune	96	Lisieux
91	Liaison douce	Commune	3734	Lisieux
92	Liaison douce	Commune	6753	Lisieux
93	Liaison douce	Commune	4795	Lisieux
94	Liaison douce	Commune	4545	Lisieux
95	Aménagement voirie	Commune	68	Lisieux
96	Aménagement voirie	Commune	314	Lisieux
97	Aménagement voirie	Commune	226	Lisieux
98	Liaison douce	Commune	2062	Saint-Désir
99	Aménagement voirie	Commune	2430	Lisieux
101	Aménagement voirie	Commune	460	Coquainvilliers

PARTIE 2 : RÈGLEMENT DE CHAQUE ZONE

ZONE UA ET SECTEUR UAR : CENTRE-VILLE DE LISIEUX

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination, à titre principal, d'une activité d'entrepôt dès lors qu'elle n'est pas liée à une activité existante à proximité ;
- les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone, les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
- les stationnements de caravanes isolées à l'exception de ceux situés dans les constructions ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de son utilisateur et dans la limite d'une seule caravane par terrain ;
- l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ;
- le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée identifiés au plan sous l'intitulé « locaux commerciaux sans changement de destination » ;
- le changement de destination des locaux commerciaux identifiés au plan en locaux à usage d'habitation ou d'entrepôts au rez-de-chaussée et intitulés « locaux commerciaux en changement de destination restreint » ;

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées.

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux
- de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat doivent être conçus pour prévenir toute incommodité pour le voisinage ou toute incompatibilité avec les fonctions de centre-ville, 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.

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.
- 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).

Facades

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.

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.
- Des dispositifs anti-graffitis sont recommandés. Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple. Une attention particulière doit être portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines...).
- Les greffes extérieures d'ascenseur sont autorisées.

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.
- L'installation en toiture de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique relative à la production d'énergie solaire est autorisée sous réserve :
 - de cohérence avec l'architecture des constructions (ex. composition des façades et de la toiture, volumes, teinte de la couverture).
 - 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.
- 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.

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 ».

Sont recommandés :

- 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

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme des quartiers ont été identifiés au plan graphique. Dans ces quartiers, l'implantation et l'aspect des constructions doivent respecter le paysage spécifique dans lequel il s'insère.

Les immeubles issus de la reconstruction

Les réhabilitations et travaux doivent mettre en valeur les éléments architecturaux tels que :

- les éléments de modénature, notamment les encadrements de fenêtre et les moulures ;
- les éléments bas de liaison entre les immeubles qui participent de la composition architecturale (les terrassons ou auvents de liaison) ;
- les toits plats ;
- les loggias ;
- les trames de carreaux des fenêtres ;

Les constructions du quartier du Bouloir

Les réhabilitations, travaux et constructions nouvelles doivent prendre en compte les caractéristiques suivantes :

- les clôtures pleines ;
- la perméabilité des cheminements piétonniers à travers un réseau public qu'il convient de maintenir ouvert à la promenade ;
- la variété des formes architecturales.

D'autres types de constructions, non repérés par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, possèdent des caractéristiques particulières qu'il est souhaitable de connaître pour faire évoluer le bâti en place.

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 colombage n'étant pas obligatoire) respecteront les principes suivants :
 - les volumes seront étroits et plus longs que larges (dans un rapport au moins égal à 3 longueurs pour 2 largeurs) ;
 - les fenêtres seront plus hautes que larges ;
 - les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 45° ; les extensions 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

Un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.

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

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :

Règle générale

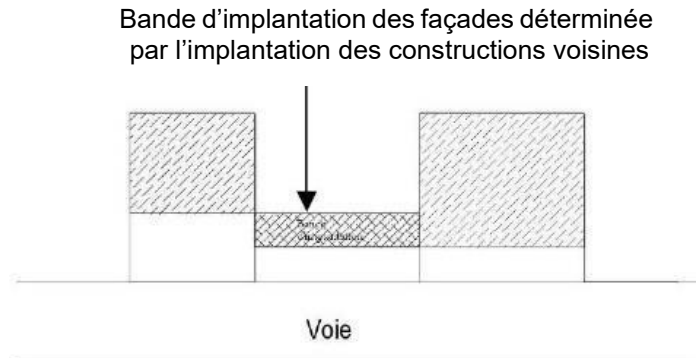
- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement.

- Toutefois, une implantation différente est admise dès lors qu'un élément architectural tel qu'un porche d'accès ou une clôture pleine ou comprenant un mur-bahut d'une hauteur maximale de 2 mètres assure une continuité visuelle d'un front bâti à l'alignement.

Dispositions particulières

Des dispositions particulières s'appliquent, dans le but d'une meilleure intégration des projets dans leur environnement, dans les cas suivants :

- une implantation en recul de l'alignement est autorisée lorsque les constructions existantes sur les terrains les plus proches sont elles-mêmes implantées en recul ; les nouvelles constructions doivent ménager une continuité du front bâti avec les constructions contiguës existantes et être construites dans une bande d'implantation déterminée par l'implantation des constructions voisines comme le présente le schéma ci-dessous pour le terrain du milieu ;



- un recul partiel peut être autorisé s'il est motivé par des nécessités techniques et de sécurité des accès sous réserve qu'il serve la qualité architecturale de l'ensemble ;
- pour les parcelles en drapeau, les règles générales d'implantation précédemment énoncées ne s'appliquent pas.

6.2 Par rapport aux limites séparatives

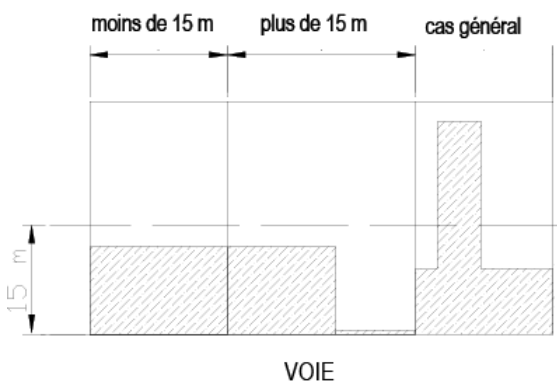
Règles d'implantation

Implantation des constructions dans une bande de 15 mètres mesurée parallèlement à l'alignement

- Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Toutefois, lorsque le terrain présente une façade à la limite séparative d'une longueur supérieure à 15 mètres, les constructions peuvent ne pas joindre une des limites séparatives sous réserve de maintenir une continuité visuelle du front bâti (cf. article 6-1).
- Les constructions peuvent être implantées en retrait ou en limite séparative de fond de terrain.

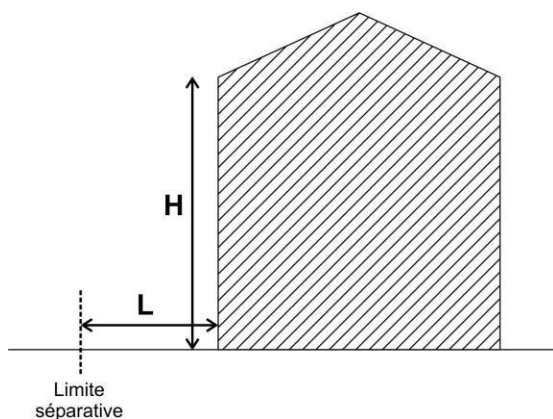
Implantation des constructions au-delà d'une bande de 15 mètres mesurée parallèlement à l'alignement.

- Les constructions doivent être implantées en retrait ou en limite séparative latérale et en retrait des limites séparatives de fond de terrain. Pour les retraits, cf. Distance des retraits ci-après.



Distance des retraits

- Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ($L = H/2$), avec un minimum de 3 mètres.



6.3 Les unes par rapport aux autres

Dispositions générales.

7. Emprise au sol

Pas de prescription.

8. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 18 mètres hors tout en UA et 25 mètres hors tout en UAr.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement sur une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus ; dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur nature réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus ;
- 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.

Une hauteur inférieure à la hauteur autorisée peut être imposée afin de ménager une continuité des volumes avec le bâti contigu existant. L'obligation de construire à une hauteur inférieure à la hauteur maximale autorisée s'applique dans la limite de la hauteur de la construction contiguë la plus haute.

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

Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements viseront à rétablir autant que possible les continuités écologiques aux abords des cours d'eau reportés sur le règlement graphique.

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.
- La surface d'espaces verts doit représenter au moins 20 % de la surface des terrains situés au-delà de la bande de 15 mètres. Un relevé préalable des espaces libres et plantations existants est exigé dans le cas de l'extension d'une construction existante ou de la réalisation d'une nouvelle construction sur le terrain.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions définies ci-avant, les occupations du sol, transformations et extensions de constructions sont autorisées sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions du présent article.

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.

ZONES UB ET UBH : FAUBOURGS LEXOVIENS

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination, à titre principal, d'une activité d'entreposage dès lors qu'elle n'est pas liée à une activité existante à proximité ;
- les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone, les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
- les stationnements des caravanes isolées à l'exception de ceux situés dans les constructions ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de son utilisateur et dans la limite d'une seule caravane par terrain ;
- l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ;
- le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée identifiés au plan sous l'intitulé « locaux commerciaux sans changement de destination » ;
- le changement de destination en locaux à usage d'habitation ou d'entrepôts des locaux commerciaux en rez-de-chaussée identifiés au plan sous l'intitulé « locaux commerciaux en changement de destination restreint ».

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées.

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat doivent être conçus pour prévenir toute incommodité pour le voisinage ou toute incompatibilité avec les fonctions de centre-ville, 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.

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.
- 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).

Facades

- 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.

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.
- Des dispositifs anti-graffitis sont recommandés. Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple. Une attention particulière doit être portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines...).
- Les greffes extérieures d'ascenseur sont autorisées.

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.
- L'installation en toiture de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique relative à la production d'énergie solaire est autorisée sous réserve :
 - de cohérence avec l'architecture des constructions (ex. composition des façades et de la toiture, volumes, teinte de la couverture).
 - 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, pigeonnières, 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

- Dans l'ensemble des secteurs :
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.
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.
- En secteur Ub :
 - La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 mètres.
 - 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.
- En secteur Ubh : Les règles de la zone Ub s'appliquent à l'exception des murs bahuts qui sont uniquement autorisés pour les logements individuels.

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 ».

Sont recommandés :

- 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

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme des quartiers ont été identifiés au plan graphique. Dans ces quartiers, l'implantation et l'aspect des constructions doivent respecter le paysage spécifique dans lequel il s'insère.

Les immeubles issus de la reconstruction

Les réhabilitations doivent mettre en valeur les éléments architecturaux tels que :

- les éléments de modénature, notamment les encadrements de fenêtre et les moulures ;
- les éléments bas de liaison entre les immeubles qui participent de la composition architecturale (les terrassons ou auvents de liaison) ;
- les toits plats ;
- les loggias ;
- les trames de carreaux des fenêtres.

Les constructions Duval (rues Aini, Kennedy et de Lattre de Tassigny)

Les réhabilitations doivent mettre en valeur les éléments architecturaux tels que :

- les toitures de tonalité ardoise ;
- les parties de façades d'aspect brique rouge ;
- le maintien ou la reconstitution de bardages isolant pour les murs extérieurs de tonalités et d'aspect ardoise sur tout ou partie des murs.

Les constructions Duval de Hauteville à l'Est du Boulevard Churchill

Les réhabilitations doivent mettre en valeur les éléments architecturaux tels que :

- les toitures de tonalité ardoise ;
- la conservation de la hauteur des constructions et des pentes de toitures ;
- le maintien ou la reconstitution de bardages isolant pour les murs extérieurs de tonalités et d'aspect ardoise sur tout ou partie des murs.

Les constructions Duval (rue de la Varenne)

Les réhabilitations doivent mettre en valeur les éléments architecturaux tels que :

- les parties de façades d'aspect brique rouge ;
- le maintien des hauteurs de construction.

Les constructions du quartier des Suédoises (Rue du Vieux Sergent)

Les réhabilitations, travaux et constructions nouvelles doivent prendre en compte les caractéristiques suivantes :

- l'implantation des constructions sous forme de maisons jumelles ;
- les matériaux présentant l'aspect de ceux des constructions originales, notamment les moellons et le clin bois.

D'autres types de constructions, non repérés par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, possèdent des caractéristiques particulières qu'il est souhaitable connaître pour faire évoluer le bâti en place.

Habitations faisant référence à un modèle traditionnel

Type 1 : Maison ou dépendance augeronne à colombages

- les constructions réalisées en référence à ce modèle traditionnel (la réalisation de colombages ou d'aspect colombage n'étant pas obligatoire) respecteront les principes suivants :
 - les volumes seront étroits et plus longs que larges (dans un rapport au moins égal à 3 longueurs pour 2 largeurs) ;
 - les fenêtres seront plus hautes que larges ;
 - les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 45° ; les extensions 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 ^{XIXe} siècle

- La réalisation de constructions neuves suivant ce modèle traditionnel respectera les principes suivants :
 - Elles présenteront un rez-de-chaussée et un étage plein ;

- les façades seront ordonnées (composition des ouvertures suivant un axe), elles présenteront des toitures à pans symétriques: à 4 pans ou à 2 pans (s'ils ont une pente au moins égale à 35°) ;
- les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors 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

Un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.

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

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement.
- Toutefois, une implantation différente est admise dès lors qu'un élément architectural tel qu'un porche d'accès ou une clôture pleine ou comprenant un mur-bahut d'une hauteur maximale de 2 mètres assure une continuité visuelle d'un front bâti à l'alignement.

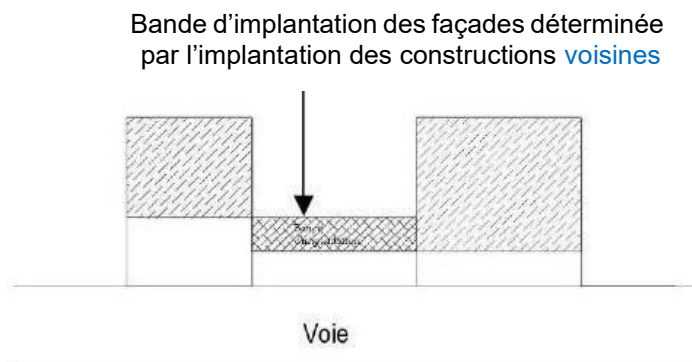
En UBh

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou en observant un retrait de 3 mètres minimum.

Dispositions particulières

Des dispositions particulières s'appliquent, dans le but d'une meilleure intégration des projets dans leur environnement, dans les cas suivants :

- une implantation en recul de l'alignement est autorisée lorsque les constructions existantes sur les terrains les plus proches sont elles-mêmes implantées en recul ; les nouvelles constructions doivent ménager une continuité du front bâti avec les constructions contiguës existantes et être construites dans une bande d'implantation déterminée par l'implantation des constructions voisines comme le présente le schéma ci-dessous pour le terrain du milieu ;



- un recul partiel peut être autorisé s'il est motivé par des nécessités techniques et de sécurité des accès sous réserve qu'il serve la qualité architecturale de l'ensemble ;
- pour les parcelles en drapeau, les règles générales d'implantation précédemment énoncées ne s'appliquent pas.

6.2 Par rapport aux limites séparatives

Règles d'implantation

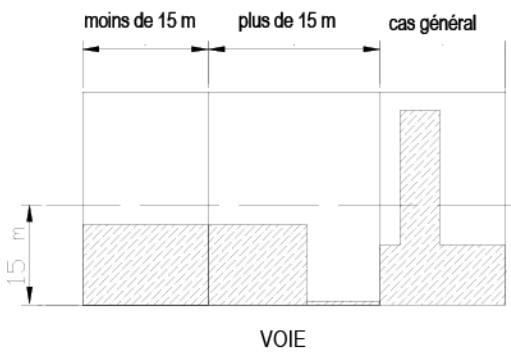
En UB :

Implantation des constructions dans une bande de 15 mètres mesurée parallèlement à la limite séparative

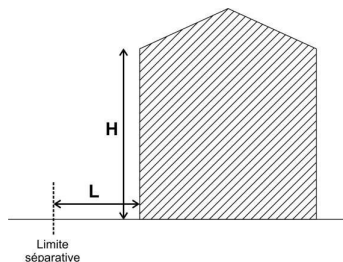
- les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales ; toutefois, lorsque le terrain présente une façade à la limite séparative d'une longueur supérieure à 15 mètres, les constructions peuvent ne pas joindre une des limites séparatives sous réserve de maintenir une continuité visuelle du front bâti (cf. article 6-1) ;
- les constructions peuvent être implantées en retrait ou en limite séparative de fond de terrain.

Implantation des constructions au-delà d'une bande de 15 mètres mesurée parallèlement à la limite séparative

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou retrait des limites séparatives, latérales et en retrait des limites séparatives de fond de terrain. Pour les retraits, cf. Distance des retraits ci-après.



- Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ($L = H/2$), avec un minimum de 3 mètres.



En UBh

- Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative ou en observant un retrait de 3 mètres minimum.

6.3 Les unes par rapport aux autres

Dispositions générales.

7. Emprise au sol

Pas de prescription.

8. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres hors tout.

La hauteur des constructions n'est pas réglementée en UBh.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement sur une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus ; dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur nature réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus ;
- 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.

Une hauteur inférieure à la hauteur autorisée peut être imposée afin de ménager une continuité des volumes avec le bâti contigu existant. L'obligation de construire à une hauteur inférieure à la hauteur maximale autorisée s'applique dans la limite de la hauteur de la construction contiguë la plus haute.

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

Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements viseront à rétablir autant que possible les continuités écologiques aux abords des cours d'eau reportés sur le règlement graphique.

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.
- La surface d'espaces verts doit représenter au moins 20 % de la surface des terrains situés au-delà de la bande de 15 mètres. Un relevé préalable des espaces libres et plantations existants est exigé dans le cas de l'extension d'une construction existante ou de la réalisation d'une nouvelle construction sur le terrain.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour six places de stationnement sauf en cas de difficultés techniques (présence de réseaux, etc.). Les arbres sont à positionner de façon à éviter les îlots de chaleur :

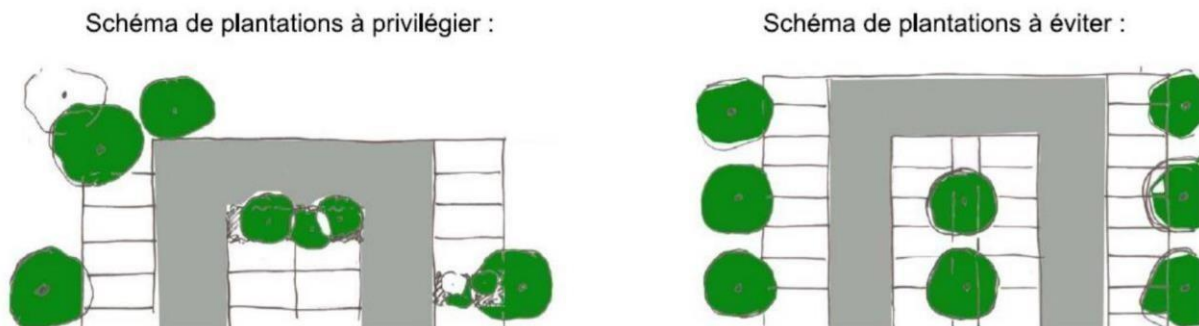


Schéma de plantation des unités de stationnement

Les essences doivent être choisies préférentiellement dans la liste figurant en Annexe 7.10 du PLUi.

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, ne respectant pas les dispositions définies ci-avant, les occupations du sol, transformations et extensions de constructions sont autorisées sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions du présent article.

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.

ZONE UC : CENTRE-VILLE DU PÔLE LEXOVIEN, CENTRES-BOURGS DES PÔLES RELAIS, BOURGS DENSES ET EXTENSIONS DE LISIEUX

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination, à titre principal, d'une activité d'entreposage dès lors qu'elle n'est pas liée à une activité existante à proximité ;
- les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone, les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
- les stationnements des caravanes isolées à l'exception de ceux situés dans les constructions ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de son utilisateur et dans la limite d'une seule caravane par terrain ;
- l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ;
- le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée identifiés au plan sous l'intitulé « locaux commerciaux sans changement de destination » ;
- le changement de destination en locaux à usage d'habitation ou d'entrepôts des locaux commerciaux en rez-de-chaussée identifiés au plan sous l'intitulé « locaux commerciaux en changement de destination restreint ».

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux
- de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat doivent être conçus pour prévenir toute incommodité pour le voisinage ou toute incompatibilité avec les fonctions de centre-ville, 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.

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.

- 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).

Facades

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.
- Les matériaux et enduits doivent présenter des teintes similaires à celles des matériaux traditionnellement utilisés dans le Pays d'Auge :
 - bois gris ou brun foncé ;
 - ardoise ;
 - terre cuite rouge ;
 - torchis ocre ;
 - pierre de Pays.
- 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.

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.
- Des dispositifs anti-graffitis sont recommandés. Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple. Une attention particulière doit être portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines...).
- Les greffes extérieures d'ascenseur sont autorisées.

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.
- L'installation en toiture de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique relative à la production d'énergie solaire est autorisée sous réserve :
 - de cohérence avec l'architecture des constructions (ex. composition des façades et de la toiture, volumes, teinte de la couverture).
 - 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.
- 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.

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 ».

Sont recommandés :

- 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 architectura

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme des quartiers ont été identifiés au plan graphique. Dans ces quartiers, l'implantation et l'aspect des constructions doivent respecter le paysage spécifique dans lequel il s'insère.

Les constructions Duval

Les réhabilitations doivent mettre en valeur les éléments architecturaux tels que :

- les toitures de tonalité ardoise ;
- la conservation de la hauteur des constructions et des pentes de toitures ;
- les parties de façades d'aspect brique rouge ;
- le maintien ou la reconstitution de bardages isolant pour les murs extérieurs de tonalités et d'aspect ardoise sur tout ou partie des murs.

Les immeubles issus de la reconstruction

Les réhabilitations doivent mettre en valeur les éléments architecturaux tels que :

- les éléments de modénature, notamment les encadrements de fenêtre et les moulures ;
- les éléments bas de liaison entre les immeubles qui participent de la composition architecturale (les terrassons ou auvents de liaison) ;
- les toits plats ;
- les loggias ;
- les trames de carreaux des fenêtres.

Les constructions du quartier des Quatre Sonnettes

Les réhabilitations, travaux et constructions nouvelles doivent prendre en compte les caractéristiques suivantes :

- l'absence de clôture sur rue ;
- l'implantation des constructions en bande ;
- le maintien de l'alignement de fait ;
- la conservation de l'aspect brique ou moellons sur tout ou partie des constructions ;
- les toitures de forme et de tonalité ardoise.

Les constructions de l'allée Lemercier

Les réhabilitations, travaux et constructions nouvelles doivent prendre en compte les caractéristiques suivantes :

- les clôtures pleines ;
- la perméabilité des cheminements ;
- la variété des formes architecturales.

D'autres types de constructions, non repérés par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, possèdent des caractéristiques particulières qu'il est souhaitable connaître pour faire évoluer le bâti en place.

Habitations faisant référence à un modèle traditionnel

Type 1 : Maison ou dépendance augeronne à colombages

- Les constructions réalisées en référence à ce modèle traditionnel (la réalisation de colombages ou d'aspect colombage n'étant pas obligatoire) respecteront les principes suivants :
 - les volumes seront étroits et plus longs que larges (dans un rapport au moins égal à 3 longueurs pour 2 largeurs) ;
 - les fenêtres seront plus hautes que larges ;
 - les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 45° ; les extensions 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

Un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.

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

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

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 l'alignement ou à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Dispositions particulières

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.

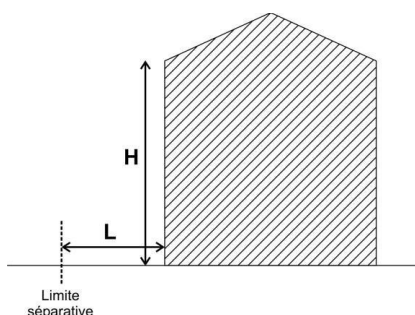
6.2 Par rapport aux limites séparatives

Règles d'implantation

- Les constructions s'implanteront soit en limite séparative soit avec un retrait au moins égal à 3 mètres.
- Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Distance des retraits

- Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ($L = H/2$), avec un minimum de 3 mètres.



Dispositions particulières

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 ;
- lorsqu'il s'agit d'annexes tels que, garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur hors tout au plus égale à 3,5 mètres ;
- 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

L'enveloppe des projections au sol de la construction y compris leurs annexes ne doit pas excéder **60 %** de la superficie du terrain pour du logement. Par exception, l'emprise au sol n'est pas réglementée si le rez-de-chaussée de la construction est affecté au commerce, 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.

Il n'est pas prévu de prescriptions particulières concernant l'emprise au sol pour les équipements publics voués exclusivement au stationnement, ainsi que pour les équipements publics ou privés à usages culturel, scolaire, sanitaire, sportif ou social.

8. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres hors tout.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3 mètres à l'égout de toiture et 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente est autorisée :
 - 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 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

Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements viseront à rétablir autant que possible les continuités écologiques aux abords des cours d'eau reportés sur le règlement graphique.

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.

ZONE UD : CENTRES-BOURGS RURAUX, EXTENSIONS DES PÔLES RELAIS ET DU PÔLE LEXOVIEN

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
- les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone, les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
- les stationnements des caravanes isolées à l'exception de ceux situés dans les constructions ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de son utilisateur et dans la limite d'une seule caravane par terrain ;
- l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux
- de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat 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 ;
- les entrepôts dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à partir de l'approbation du PLU

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.
- 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).

Facades

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.
- Les matériaux et enduits doivent présenter des teintes similaires à celles des matériaux traditionnellement utilisés dans le Pays d'Auge :
 - bois gris ou brun foncé ;
 - ardoise ;
 - terre cuite rouge ;
 - torchis ocre ;
 - pierre de Pays.
- 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.

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.
- Des dispositifs anti-graffitis sont recommandés. Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple. Une attention particulière doit être portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines...).

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.
- L'installation en toiture de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique relative à la production d'énergie solaire est autorisée sous réserve :
 - de cohérence avec l'architecture des constructions (ex. composition des façades et de la toiture, volumes, teinte de la couverture).
 - 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 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.

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 :

- 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 colomage 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 (voir ci-dessus), 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

Un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.

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

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

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

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

Règle générale

- 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 3 m et sans jamais être inférieure à H/2. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.
- Elle peut être réduite à 2 m pour permettre l'implantation d'annexes d'une superficie inférieure à 20 m² d'emprise au sol.

Dispositions particulières

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 ;
- lorsqu'il s'agit d'annexes tels que garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur hors tout au plus égale à 3,5 mètres ;
- 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

- L'enveloppe des projections au sol de la construction y compris leurs annexes ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain pour du logement. Par exception, l'emprise au sol peut atteindre 60 % si le rez-de-chaussée de la construction ou la construction elle-même est affecté au commerce, 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.
- Il n'est pas prévu de prescriptions particulières concernant l'emprise au sol pour les équipements publics voués exclusivement au stationnement, ainsi que pour les équipements publics ou privés à usages culturel, scolaire, sanitaire, sportif ou social.

8. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres hors tout.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3 mètres à l'égout de toiture et 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Dispositions particulières

- 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 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

Non réglementé.

Caractéristiques écologiques

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

Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements viseront à rétablir autant que possible les continuités écologiques aux abords des cours d'eau reportés sur le règlement graphique.

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 : Equipement 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.

ZONE UE : PAVILLONNAIRE DIFFUS

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ;
- les stationnements des caravanes isolées à l'exception de ceux situés dans les constructions ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de son utilisateur et dans la limite d'une seule caravane par terrain.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux
- de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat doivent être conçus pour prévenir toute incommodité pour le voisinage ou toute incompatibilité avec les fonctions de centre-ville, 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 ;
- l'amélioration et l'agrandissement des activités commerciales existantes, dans la limite de 25 % des surfaces de plancher existantes, à condition de respecter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions environnantes ;
- les entrepôts dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à partir de l'approbation du PLU.

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.
- 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).

Facades :

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.

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 – sans échantillonnage de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge selon les secteurs, 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.
- Des dispositifs anti-graffitis sont recommandés. Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple. Une attention particulière doit être portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines...).

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.
- L'installation en toiture de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique relative à la production d'énergie solaire est autorisée sous réserve :
 - de cohérence avec l'architecture des constructions (ex. composition des façades et de la toiture, volumes, teinte de la couverture).
 - 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, gloriote, 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 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.

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 :

- 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 auvernonne à colombages

- Les constructions réalisées en référence à ce modèle traditionnel (la réalisation de colombages ou d'aspect colombage n'étant pas obligatoire) respecteront les principes suivants :
 - les volumes seront étroits et plus longs que larges (dans un rapport au moins égal à 3 longueurs pour 2 largeurs) ;
 - les fenêtres seront plus hautes que larges ;
 - les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 45° ; les extensions 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

Règle générale

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

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

Règle générale

- 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 4 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.
- Elle peut être réduite à 2 m pour permettre l'implantation d'annexes d'une superficie inférieure à 20 m² d'emprise au sol.

Dispositions particulières

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 ;
- lorsqu'il s'agit d'annexes tels, que garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur hors tout au plus égale à 3,5 mètres ;
- 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

- L'enveloppe des projections au sol de la construction y compris leurs 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.

8. Hauteur des constructions

- **La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres hors tout.**
- La hauteur des annexes ne peut excéder 3 mètres à l'égout de toiture et 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Dispositions particulières

- 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 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

Non réglementé.

Caractéristiques écologiques

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

Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements viseront à rétablir autant que possible les continuités écologiques aux abords des cours d'eau reportés sur le règlement graphique.

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.

ZONE UZOO : PARC ZOOLOGIQUE DE CERZA

La zone UZoo correspond au parc Zoologique situé à Hermival-les-Vaux. Il s'agit d'un secteur dans lequel les capacités de constructions sont limitées.

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

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations agricoles sous réserve d'être strictement liées à l'activité zoologique et permettant notamment l'accueil des animaux, leurs soins et l'activité d'élevage, et d'assurer une bonne intégration paysagère.
- les installations des établissements zoologiques à caractère fixe et permanent présentant au public des spécimens vivants de la faune locale ou étrangère sous réserve :
 - de respecter l'arrêté du 25 mars 2004.
- les constructions et installations à vocation d'habitation, de bureaux et d'entrepôts sous réserve :
 - que ces constructions soient exclusivement liées soit à la présence impérative et permanente des personnes en charge de l'exploitation du parc zoologique, soit à l'exploitation du parc zoologique,
 - de leur bonne intégration au paysage environnant.
- les constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier, commerce, sous réserve :
 - d'être nécessaire au fonctionnement du parc zoologique et à l'accueil et l'hébergement des visiteurs du parc zoologique,
 - de leur bonne intégration au paysage environnant.
- les terrains de camping, l'Habitation Légère de Loisirs (HLL), et les constructions liées sous réserve
 - d'être nécessaire au fonctionnement du parc zoologique et à l'accueil et l'hébergement des visiteurs du parc zoologique,
 - de leur bonne intégration au paysage environnant.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement.
- 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 éoliennes sous réserve de leur bonne insertion dans le site.
- Les reconstructions après sinistre sous réserve de respecter les dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme.

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

- 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.
Conformément à l'arrêté du 25 mars 2004, les constructions et installations accueillant les animaux pourront reprendre les caractéristiques de l'environnement d'origine de l'animal afin d'assurer son bien-être, elles pourront également contribuer tant que possible à l'information du public sur les espèces exposées et leurs habitats naturels.
- La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle.
- Les annexes et les extensions relevant des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Facades

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.

Aspects et tonalités des façades

- Les nuances de couleurs devront se justifier en fonction du thème porté par le projet.

Toitures

Aspects et tonalités des toitures

- Les matériaux utilisés devront assurer une bonne intégration dans l'environnement du bâtiment concerné, l'usage de matériaux brillants est à proscrire au maximum (sauf justification technique).

Clôtures

Les dispositions listées ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures des enclos animaliers liées à l'activité du parc zoologique. Celles-ci devront répondre aux obligations réglementaires en matière de sécurité publique et bien-être animalier.

- 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 2 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 criardes et doivent s'harmoniser avec le tissu urbain environnant.

4. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Sont recommandés pour les constructions :

- 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

Pas de prescription.

Caractéristiques urbaines

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

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres. Le retrait minimal demandé peut être plus important s'il s'agit d'une route départementale (cf dispositions générales).

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

Les constructions seront implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à 5m et sans jamais être inférieure à H/2 ; cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Une implantation autre est admise :

- en cas de reconstruction à l'identique ;
- 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 2m ;
- 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

L'enveloppe des projections au sol des constructions, toutes destinations confondues, y compris les annexes et extensions des bâtiments actuels, ne doit pas excéder 5% de la zone Uzoo.

8. Hauteur des constructions

Les constructions et installations à vocation habitation, bureau, entrepôt, hébergement hôtelier, d'habitation légère de loisirs, commerce ne doivent pas dépasser une hauteur de 10 mètres hors tout.

Les constructions et installations à vocation agricoles et les installations des établissements zoologiques à caractère fixe et permanent présentant au public des spécimens vivants de la faune locale ou étrangère sous réserve ne doivent pas dépasser une hauteur de 15 mètres hors tout.

Une hauteur différente est autorisée sous réserve :

- d'une justification technique
- de justifier du caractère pédagogique (observatoire) du projet en accord avec l'arrêté du 25 mars 2004
- de correspondre à une nécessité pour le bien-être animal (par exemple recréer son environnement d'origine) ou de sécurité publique en accord avec l'arrêté du 25 mars 2004
- en cas de reconstruction à l'identique
- 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

En cas de dérogation, le projet devra justifier d'un traitement paysager afin de garantir une bonne insertion dans l'environnement et minimiser l'atteinte aux lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.

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.

ZONE UX : TISSU ÉCONOMIQUE

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

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

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UX2 ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone, les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- toute décharge de déchets de quelque nature qu'elle soit.

De plus dans le secteur UXc, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.

De plus dans le secteur UXi, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerces sauf celles visées à l'article UX2.

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

Dispositions générales

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées.

Sont autorisées, mais soumises à conditions particulières, les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des constructions ou installations admises ;
- les affouillements et exhaussements de sols destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales ou de traitement des eaux usées ;
- les constructions et installations liées à l'hippodrome ;
- les constructions et installations liées au parc des expositions ;
- l'extension des bâtiments d'habitation existants à condition que l'emprise au sol créée par l'extension ou les extensions successives soit limitée à 20 % de la surface existante à la date d'approbation du présent PLUi. Ce taux est porté à 50 % pour les constructions inférieures à 100 m².

Dispositions applicables au secteur UXc

Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi et ne respectant pas les dispositions définies dans l'article 1 peuvent faire l'objet de transformations et d'extensions dans la limite de 20% des surfaces existantes.

Dispositions applicables au secteur UXi

- Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi et ne respectant pas les dispositions définies dans l'article 1 peuvent faire l'objet de transformations et d'extensions dans la limite de 20% des surfaces existantes.
- Les constructions à usage de bureaux peuvent être réalisées sous réserve que des constructions de même destination préexistent sur la même unité foncière et à concurrence d'une surface équivalent à 50 % de la surface des bâtiments existants de même destination.
- Les constructions à usage :
 - de commerce et de bureaux sous réserve qu'elles constituent un complément accessoire liées au fonctionnement des installations admises (hall d'exposition, etc.), dans la proportion de 20 % maximum de la surface totale des installations admises et à condition qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas ;
 - de commerces liés aux deux roues, aux véhicules ainsi qu'aux machines et matériels agricoles.

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

L'autorisation de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est jugée incompatible avec le caractère de son environnement industriel, urbain ou naturel.

Les matériaux de couverture apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et dont la teinte se rapproche des matériaux et parements utilisés localement : teintes de tonalité claire, tonalité ardoise ou tonalité brique.

Les parties postérieures et latérales ainsi que les annexes éventuelles seront traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les couleurs

- Pour la couleur des revêtements de façades, la teinte de masse sera choisie dans les gris, blanc cassés ou ocres beiges/
- La couleur dominante pourra être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elle occupe une surface limitée de la façade.

Les clôtures

- Dans tous les cas, les clôtures sur voie de desserte devront présenter une unité d'aspect sur l'ensemble de la zone.
- Les clôtures édifiées à proximité immédiate des accès des établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines, d'entrepôts et de commerces ou aux intersections de voies.
- Les clôtures sur les voies publiques seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m de haut sur potelets métalliques ou d'un grillage sur plaques basses en cas de dénivellation.
- Les clôtures en limites séparatives devront être établies en mitoyenneté, conformément aux dispositions légales. Elles seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m sur potelets métalliques doublé d'une haie vive de type haie champêtre.

4. Performances énergétiques et environnementales des constructions

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

Pas de prescription.

Caractéristiques urbaines

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

D'une manière générale, et dans la mesure du possible, les constructions et installations doivent être conçues de manière à permettre leur extension future.

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions ou installations doivent être implantées à :

- 10 m minimum en retrait par rapport à la limite actuelle ou future des voies pour les constructions ou installations à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt ;
- 5 m minimum en retrait par rapport à la limite actuelle ou future des voies pour les logements de gardien, les hébergements hôteliers, les bureaux, commerces, artisanat et dans le cas de terrains d'angle ou desservis par deux voies ou plus, pour les parties de construction autre que les façades d'accès principal.

Hors périmètre d'agglomération, les retraits exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants :

- 75 m minimum pour les routes à grande circulation ;
- 35 m minimum pour les autres routes départementales.

Toutefois, les installations de distribution de carburant au détail (appareils distributeurs avec abris à voitures) pourront s'implanter à 10 m au moins en retrait de l'alignement des voies, à l'exclusion des bâtiments principaux.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie ;
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux nouvelles constructions de la zone d'activités de Saint-Désir qui peuvent être implantées avec un retrait minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD.613.

6.2 Par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions ou installations doivent être implantées avec une marge de recul par rapport aux limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 m.

Une implantation en limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle n'attente pas à la sécurité des constructions et installations et qu'elle ne nuise pas à la visibilité le long des voies.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- en cas de reconstruction à l'identique ;
- en cas de changement de destination ;
 - ni à l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne réduit pas 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.

6.3 Les unes par rapport aux autres

Dispositions générales.



7. Emprise au sol

Non réglementée.

8. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 m hors tout pour les constructions et installations à usage d'habitation autorisées (gardien) et de bureaux lorsqu'ils sont dissociés du bâtiment d'activité principal ;
- 12 m hors tout pour les constructions et installations à usage d'activité industrielle, de commerces, d'artisanat, d'hébergements hôteliers et de bureaux ;
- 25 m hors tout pour les constructions à usage d'entrepôts ;
- 35 m hors tout pour les installations techniques comme les silos.

Dispositions particulières

Un dépassement de la hauteur, dans la limite de 50 % de la hauteur plafond est admis sur une superficie ne dépassant pas 5 % de la surface des bâtiments.

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

Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements viseront à rétablir autant que possible les continuités écologiques aux abords des cours d'eau reportés sur le règlement graphique.

11. Espaces verts et plantations

La surface d'espaces verts ou libres plantée sur un terrain doit représenter au minimum 15 % de la surface du terrain. Les terrasses végétalisées et evergreen pour les places de stationnement constituent également des espaces verts. Ces surfaces seront comptées à 50 % des surfaces de pleine terre (1 m² de toiture végétalisée ou 1 m² d'evergreen comptent pour 0,5 m² d'espaces verts et plantations de pleine terre).

Les parkings seront plantés d'arbres tiges à grand développement à raison d'au moins un arbre pour huit places.

Section 3 : Équipement de la zone

12. Accès et voirie

Aucune sortie nouvelle n'est autorisée sur la RD 613. Pour les autres règles, se reporter aux dispositions générales.

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

Dispositions générales.

14. Stationnement

Dispositions générales.

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 : accès autorisés dans la zone, différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, d'assainissement et d'installation des réseaux de télécommunication, y compris lorsqu'ils sont destinés aux constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des équipements d'intérêt collectif ou des équipements de services publics, 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 à des équipements collectifs ou d'intérêt collectif ou de services publics 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.

Afin d'apprécier si le projet n'est pas incompatible avec l'exercice de l'activité agricole peuvent notamment être pris en compte les éléments suivants qui n'ont pas de caractère cumulatif :

- Usages du terrain actuels et futurs : notamment le caractère démontable de l'équipement, le caractère léger des installations ou le caractère réversible des aménagements ;
- Activités effectivement exercées à proximité du projet : notamment, il peut être pris en compte la proximité du projet avec des parcelles relevant d'un autre zonage ;
- Superficie de la parcelle : notamment la faible taille de la parcelle ou sa compatibilité réduite avec la mécanisation agricole ;
- Usages locaux.

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.

Facades

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.
- L'installation en toiture de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique relative à la production d'énergie solaire est autorisée sous réserve :
 - de cohérence avec l'architecture des constructions (ex. composition des façades et de la toiture, volumes, teinte de la couverture).
 - 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 augeronne à colombages

- Les constructions réalisées en référence à ce modèle traditionnel (la réalisation de colombages ou d'aspect colombage n'étant pas obligatoire) respecteront les principes suivants :
 - les volumes seront étroits et plus longs que larges (dans un rapport au moins égal à 3 longueurs pour 2 largeurs) ;
 - les fenêtres seront plus hautes que larges ;
 - les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 45° ; les extensions 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.

ZONE N : ESPACES NATURELS

La zone N correspond à un secteur équipé ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de son caractère d'espaces naturels.

Le Code de l'urbanisme précise que seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ainsi que, sous conditions, celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. La zone naturelle peut, sous conditions, autoriser les changements de destination, la construction d'extensions ou d'annexes aux maisons d'habitation et définir des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités.

Les zones Nh et Na correspondent à des secteurs de constructibilité limités (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités - STECAL) liée à l'habitat (Nh) et à des secteurs où sont déjà implantées des entreprises (Na),

La zone NL correspond aux espaces naturels de loisirs. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL).

La zone Nm correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) pour l'implantation d'une unité de méthanisation.

La zone Nr correspond aux projets routiers.

La zone Np correspond aux secteurs naturels sensibles et strictement protégés.

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 : accès autorisés dans la zone, différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, d'assainissement et d'installation des réseaux de télécommunication, y compris lorsqu'ils sont destinés aux constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des équipements d'intérêt collectif ou des équipements de services publics, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

En zone N :

- 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 à des équipements collectifs ou d'intérêt collectif ou de services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ;
- 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 habitations 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.

Afin d'apprécier si le projet n'est pas incompatible avec l'exercice de l'activité agricole peuvent notamment être pris en compte les éléments suivants qui n'ont pas de caractère cumulatif :

- Usages du terrain actuels et futurs : notamment le caractère démontable de l'équipement, le caractère léger des installations ou le caractère réversible des aménagements ;
- Activités effectivement exercées à proximité du projet : notamment, il peut être pris en compte la proximité du projet avec des parcelles relevant d'un autre zonage ;
- Superficie de la parcelle : notamment la faible taille de la parcelle ou sa compatibilité réduite avec la mécanisation agricole ;
- Usages locaux.

De plus, en secteur Nh, 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, d'hébergement hôtelier, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, en secteur Na, 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.

Dans les secteurs **Nh et Na**, 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.

De plus, en zone Na et Nh : 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.

De plus en secteur NL :

- l'amélioration et l'agrandissement des équipements sportifs ou de loisirs, à condition de respecter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions existantes ;
- 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 Nm, les constructions, ouvrages et installations industriels liés à une unité de méthanisation sous réserve d'être conçus pour éviter, en cas d'accident ou de dysfonctionnement, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves aux personnes, aux biens et à l'environnement,

En secteur Np, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- la reconstruction à l'identique sans changement de destination ;
- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole ;
- les installations et changements de destination de bâtiments existants, lorsque de tels travaux sont nécessaires à l'activité d'un exploitant agricole exercée dans le prolongement d'un acte de production, ou ayant pour support l'exploitation ;
- les extensions des constructions dans la limite de 30 % de l'emprise du bâti existant ou de 100 m² de surface plancher ;
- la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces ou milieux.
-
- De plus en secteur Nr :
- les affouillements et les exhaussements du sol sous réserve d'être liés au projet de déviation ou d'être nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.

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.
- L'installation en toiture de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique relative à la production d'énergie solaire est autorisée sous réserve :
 - de cohérence avec l'architecture des constructions (ex. composition des façades et de la toiture, volumes, teinte de la couverture).
 - 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 colombage n'étant pas obligatoire) respecteront les principes suivants :
 - les volumes seront étroits et plus longs que larges (dans un rapport au moins égal à 3 longueurs pour 2 largeurs) ;
 - les fenêtres seront plus hautes que larges ;
 - les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 45° ; les extensions ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors qu'elle aura une pente au moins égale à 30°.
- Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales :
 - respect de la volumétrie générale (rapport bâti/toiture, etc.) ;
 - les matériaux utilisés seront ceux qui sont utilisés traditionnellement (voir ci-dessus), ils le seront à la façon traditionnelle ; en particulier, les pans de bois et huisseries pourront être colorés.

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 celui-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 N (hors Nh, Na, NI et Nm) :

- 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 Nh, Na, NI et Nm :

- les constructions seront implantées conformément à la limite séparative 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 N :

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 (deux catégories : les limites latérales et la limite de fond de parcelle)

Dans l'ensemble de la zone N (hors Nh, Na, NI et Nm) :

- 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 propriété 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 doivent être implantés à au moins 10 mètres des limites séparatives.

Dans les secteurs Nh, Na, NI et Nm :

- une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de propriété 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 N :

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 2m ;
- 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 N :

- 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 Nh, Nm et Na :

- l'enveloppe des projections au sol de la construction y compris ses annexes ne doit pas excéder 15 % de la superficie du terrain pour du logement ; par exception, l'emprise au sol est portée à 20 % 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 NL :

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

8. Hauteur des constructions

Pour les zones N, Nh, Nm, Na :

- 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 12 m hors tout ;
- la hauteur maximale des éoliennes ne peut excéder 12 m ;
- pour les autres constructions et installations autorisées la hauteur ne devra pas excéder 10 m hors tout.

En NL :

- 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

- 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 20 m² 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'appliquent 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.

ZONE 1AU : ZONES À URBANISER

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
- les commerces, hébergement hôtelier et entrepôts ;
- les bureaux sont ceux mentionnés en 2 ;
- les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone, les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
- les stationnements des caravanes isolées à l'exception de ceux situés dans les constructions ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de son utilisateur et dans la limite d'une seule caravane par terrain ;
- l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions sont autorisées à condition que l'ouverture à l'urbanisation se réalise :
 - de manière coordonnée à l'échelle des secteurs présentés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » ;
 - en concordance avec la capacité des voiries et réseaux divers existants ou à créer d'une urbanisation globale du secteur ;
 - en accord avec les dispositifs de sécurité et notamment ceux permettant la défense incendie ;
- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement ;
- les constructions à usage bureaux sous réserve qu'elles constituent un complément accessoire liées à l'habitation, dans la proportion de 20 % maximum de la surface totale des constructions admises et à condition qu'elles soient intégrées dans le volume de l'habitation.

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.

Facades

- 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.
- Des dispositifs anti-graffitis sont recommandés. Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple. Une attention particulière doit être portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines...)

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.
- L'installation en toiture de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique relative à la production d'énergie solaire est autorisée sous réserve :
 - de cohérence avec l'architecture des constructions (ex. composition des façades et de la toiture, volumes, teinte de la couverture).
 - 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.

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 ».

Sont recommandés :

- 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.

Des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

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

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines

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

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les règles à observer sont celles de la zone urbaine de référence à savoir :

- 1AUb, règlement de la zone UB ;
- 1AUc, règlement de la zone UC ;
- 1AUd, règlement de la zone UD ;
- 1AUe, règlement de la zone UE.

6.2 Par rapport aux limites séparatives

Les règles à observer sont celles de la zone urbaine de référence à savoir :

- 1AUb, règlement de la zone UB ;
- 1AUc, règlement de la zone UC ;
- 1AUd, règlement de la zone UD ;
- 1AUe, règlement de la zone UE.
- Lorsque deux constructions seront édifiées simultanément, elles pourront jouxter la limite séparative latérale commune, sous réserve d'être construites dans un profil identique. Chacune des deux constructions limitrophes devra être implantée en respectant par rapport à la limite latérale opposée une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et d'au moins 3 mètres.
- Lorsqu'une construction est déjà implantée en limite séparative, une nouvelle construction édifiée sur le terrain limitrophe pourra jouxter cette limite séparative commune, à condition de s'inscrire dans le profil de la construction existante, et en respectant par rapport à la limite latérale opposée une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et d'au moins 3 mètres.

6.3 Les unes par rapport aux autres

Dispositions générales.

7. Emprise au sol

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.

Il n'est pas prévu de prescriptions particulières concernant l'emprise au sol pour les équipements publics voués exclusivement au stationnement, ainsi que pour les équipements publics ou privés à usages culturel, scolaire, sanitaire, sportif ou social.

Les règles à observer sont celles de la zone urbaine de référence à savoir :

- 1AUb, règlement de la zone UB ;
- 1AUc, règlement de la zone UC ;
- 1AUd, règlement de la zone UD ;
- 1AUe, règlement de la zone UE.

8. Hauteur des constructions

Les règles à observer sont celles de la zone urbaine de référence à savoir :

- 1AUb, règlement de la zone UB ;
- 1AUc, règlement de la zone UC ;
- 1AUd, règlement de la zone UD ;
- 1AUe, règlement de la zone UE.

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

Non réglementé.

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'appliquent 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, espaces paysagers, etc.) ne remettant pas en cause les continuités paysagères.

Des lisières telles que présentées dans les orientations d'aménagement et de programmation sont prévues dans certains projets. Cette disposition pourra être utilisée dans les différentes opérations pour améliorer l'intégration paysagère et environnementale des constructions.

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

Les règles à observer sont celles de la zone urbaine de référence à savoir :

- 1AUb, règlement de la zone UB ;
- 1AUc, règlement de la zone UC ;
- 1AUd, règlement de la zone UD ;
- 1AUe, règlement de la zone UE.

ZONE 1AUX : TISSU ÉCONOMIQUE

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

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

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2 ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone, les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- toute décharge de déchets de quelque nature qu'elle soit ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerces sauf celles visées à l'article 2.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées.

Sont autorisées, mais soumises à conditions particulières, les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des constructions ou installations admises ;
- les affouillements et exhaussements de sols destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales ou de traitement des eaux usées ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi et ne respectant pas les dispositions définies dans l'article 1, peuvent faire l'objet de transformations et d'extensions dans la limite de 20% des surfaces existantes ;
- l'extension des bâtiments d'habitation existants à condition que l'emprise au sol créée par l'extension ou les extensions successives soit limitée à 20 % de la surface existante à la date d'approbation du présent PLUi ; ce taux est porté à 50 % pour les constructions inférieures à 100 m² ;
- dans le périmètre de la ZAC des Hauts de Glos, les constructions à usage :
 - d'hébergement hôtelier, de commerces ;
 - de bureaux sous réserve qu'elles constituent un complément accessoire liées au fonctionnement des installations admises (hall d'exposition, etc.), dans la proportion de 20 % maximum de la surface totale des installations admises et à condition qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas.

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

L'autorisation de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est jugée incompatible avec le caractère de son environnement industriel, urbain ou naturel.

Les matériaux de couverture apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et dont la teinte se rapproche des matériaux et parements utilisés localement : teintes de tonalité claire, tonalité ardoise ou tonalité brique. Les parties postérieures et latérales ainsi que les annexes éventuelles seront traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les couleurs

- Pour la couleur des revêtements de façades, la teinte de masse sera choisie dans les gris, blanc cassés ou ocres beiges.
- La couleur dominante pourra être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elle occupe une surface limitée de la façade.

Les clôtures

- Dans tous les cas, les clôtures sur voie de desserte devront présenter une unité d'aspect sur l'ensemble de la zone : grillage doublé de haies vives.
- Les clôtures édifiées à proximité immédiate des accès des établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines, d'entrepôts et de commerces ou aux intersections de voies.
- Les clôtures sur les voies publiques seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m de haut sur potelets métalliques ou d'un grillage sur plaques basses en cas de dénivellation.
- Les clôtures en limites séparatives devront être établies en mitoyenneté, conformément aux dispositions légales. Elles seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m sur potelets métalliques entourées d'une haie vive de type haie champêtre.

4. Performances énergétiques et environnementales des constructions

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

Pas de prescription.

Caractéristiques urbaines

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

D'une manière générale, et dans la mesure d'une possible, les constructions et installations doivent être conçues de manière à permettre leur extension future.

6.1 par rapport aux voies et emprises publiques :

Règle générale

Les constructions ou installations doivent être implantées à :

- 10 m minimum en retrait par rapport à la limite actuelle ou future des voies pour les constructions ou installations à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt ;
- 5 m minimum en retrait par rapport à la limite actuelle ou future des voies pour les logements de gardien, les hébergements hôteliers, les bureaux, commerces, artisanat et dans le cas de terrains d'angle ou desservis par deux voies ou plus, pour les parties de construction autre que les façades d'accès principal.

Hors périmètre d'agglomération, les retraits exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants :

- 75 m minimum pour les routes à grande circulation ;
- 35 m minimum pour les autres routes départementales.

Toutefois, les installations de distribution de carburant au détail (appareils distributeurs avec abris à voitures) pourront s'implanter à 10 m au moins en retrait de l'alignement des voies, à l'exclusion des bâtiments principaux.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie ;
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux nouvelles constructions de la zone d'activités des Hauts du Glos qui peuvent être implantées avec un retrait minimum de 50 m par rapport à l'axe de la RD.613.

6.2 Par rapport aux limites séparatives Règles générales

- Les constructions ou installations doivent être implantées avec une marge de recul par rapport aux limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 m.
- Une implantation en limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle n'attente pas à la sécurité des constructions et installations et qu'elle ne nuise pas à la visibilité le long des voies.

Dispositions particulières :

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique ;
- ni au changement de destination ;
- ni à l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne réduit pas l'écart à la règle ;
- ni aux 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

Pas de prescription.

8. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 m hors tout pour les constructions et installations à usage d'habitation autorisées (garden) et de bureaux lorsqu'ils sont dissociés du bâtiment d'activité principal ;
- 15 m hors tout pour les constructions et installations à usage d'activité industrielle, de bureaux, d'artisanat, de commerces et d'hébergement hôtelier ;
- 25 m hors tout pour les constructions à usage d'entrepôts.

Dispositions particulières

- Un dépassement de la hauteur, dans la limite de 50 % de la hauteur plafond est admis sur une superficie ne dépassant pas 5 % de la surface des bâtiments.
- Dans la ZAC des Hauts de Glos, sous réserve de leur bonne intégration paysagère dans le site, dans les espaces environnants et depuis les grandes perspectives paysagères qui donnent sur le bâtiment, il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et installations à usage d'entrepôts. Cette règle s'applique aux autres destinations autorisées qui sont abritées dans le même volume que la construction à usage d'entrepôts à condition que ces surfaces constituent un complément accessoire liées au fonctionnement des installations admises.

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'appliquent 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, espaces paysagers, etc.) ne remettant pas en cause les continuités paysagères.

11. Espaces verts et plantations

La surface d'espaces verts ou libres plantée sur un terrain doit représenter au minimum 15 % de la surface du terrain. Les terrasses végétalisées et evergreen pour les places de stationnement constituent également des espaces verts. Ces surfaces seront comptées à 50 % des surfaces de pleine terre (1 m² de toiture végétalisée ou 1 m² d'evergreen comptent pour 0,5 m² d'espaces verts et plantations de pleine terre).

Section 3 : Équipement de la zone

12. Accès et voirie

Aucune sortie nouvelle n'est autorisée sur la RD 613. Pour les autres règles, se reporter aux dispositions générales

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

Dispositions générales.

14. Stationnement

Les règles à observées sont celles de la zone urbaine de référence à savoir : UXc et UXi.

De plus pour la ZAC des Hauts de Glos

Les parkings seront réalisés en une ou plusieurs unités de stationnement, chaque unité ne pouvant contenir plus de 70 places.

ZONE 2AU : ZONES À URBANISER

Ce règlement s'applique à toutes les zones 2 AU. Leur urbanisation ne sera possible qu'à la suite de la modification ou révision du PLUi.

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

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

Les constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, sauf celles visées à l'article 2.

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

Peuvent être autorisés, à condition de ne pas compromettre les opérations d'aménagement d'ensemble susceptibles d'être définies ultérieurement :

- les ouvrages et aménagements de régulation des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les aménagements nécessaires à la réalisation ou la modification d'infrastructures ;
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux nécessaires à l'adaptation des constructions existantes aux normes d'hygiène ou de confort.

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

Pas de prescription.

4. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

Caractéristiques urbaines

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

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :

Pas de prescription.

6.2 Par rapport aux limites séparatives (deux catégories : les limites latérales et la limite de fond de parcelle) :

Pas de prescription.

6.3 Les unes par rapport aux autres

Pas de prescription.

7. Emprise au sol

Pas de prescription.

8. Hauteur des constructions

Pas de prescription.

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**

Pas de prescription.

11. Espaces verts et plantations

Pas de prescription.

Section 3 : Equipement de la zone**12. Accès et voirie**

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

14. Stationnement

Pas de prescription.