



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

LINTERCOM LISIEUX PAYS D'AUGE NORMANDIE

ARRÊT DE PROJET

RÈGLEMENT D'URBANISME

Pièce n°5

Décembre 2015 - Étude 1420 bis



Sommaire du règlement du PLUi

Sommaire du règlement du PLUi.....	3
Nouvelle architecture du règlement	4
Partie 1 : Dispositions générales	6
Article 1 : Le champ d'application territorial du PLUi	7
Article 2 : La structure générale (division en zones du territoire, articulation des règles entre elles)	7
Article 3 : Archéologie / Prévention des risques naturels et technologiques.....	7
Article 4 : Préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques	11
Article 5 : Définitions (lexique)	13
Article 6 : Dispositions générales applicables à certains articles de chacune des zones	15
Article 7 : Liste des emplacements réservés.....	22
Partie 2 : Règlement de chaque zone.....	25
Zone UA et secteur UAr : Centre-ville de Lisieux.....	26
Zone UB : Faubourgs Lexoviens	33
Zone UC : Centres villes du Pôle Lexovien, Centres bourgs des pôles relais, bourgs denses et extensions de Lisieux	41
Zone UD : Centres-bourgs ruraux et extensions des pôles relais	48
Zone UE : Pavillonnaire diffus	54
Zone UX : Tissu économique	60
Zone A : Espaces agricoles.....	64
Zone N : Espaces naturels	71
Zone 1AU : Zones à Urbaniser	79
Zone 1AUx : Tissu économique.....	84
Zone 2 AU : Zones à Urbaniser	90

Nouvelle architecture du règlement en 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
 - 6.1 par rapport aux voies et emprises publiques :
 - 6.2 par rapport aux limites séparatives (deux catégories : les limites latérales et la limite de fond de parcelle) :
 - 6.3 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 : Equipement 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 Lintercom 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, UB, UBh, UC, UD, UE, UXc, UXi

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres sont repérées aux plans par les indices 1 AU et 2 AU. 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 et Ah.

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, Nz et Nr, 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 : L121.1 CU)

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.111.3.2).

Risques naturels et technologiques

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.

Espaces soumis à des risques d'inondation du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Touques moyenne et de l'Orbiquet

Dans les espaces soumis à des risques d'inondation, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation.

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.

Risque lié aux inondations 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).

Dans les zones naturelles (N et zones N indicées) et dans les zones agricoles (A et zones A indicées) toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits ;

Dans les zones urbanisées (zones U indicées), 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 estimées (PHEE);
 - 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 sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- l'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

Espaces soumis à des risques de mouvements de terrains

Dans les espaces soumis à des risques de mouvements de terrains, 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 de mouvements de terrain, conformément aux dispositions en vigueur.

Risque lié aux glissements de terrains :

La cartographie annexée au règlement graphique contient un tramage spécifique indépendamment du zonage pour le secteur où le risque de glissement de terrain est avéré.

Selon la nature du risque :

- des études géotechniques doivent être réalisées,
- l'assainissement autonome est à proscrire,
- l'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque.

Risque lié aux chutes de pierres et de blocs :

La cartographie annexée au règlement graphique contiendra un tramage spécifique indépendamment du zonage afin de localiser les zones prédisposées avec une bande de 100 mètres en amont et en aval.

Toute construction dans ces secteurs est interdite.

Risque lié aux inondations par remontée de nappe :

La cartographie annexée contient des tramages spécifiques indépendamment du zonage pour les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux :

- déborde (les secteurs bleus sur la carte DREAL- non présent sur le territoire),
- est comprise entre 0 et 1 mètre (les secteurs roses sur la carte DREAL).
- est comprise entre 1 et 2,5 mètres (les secteurs jaunes sur la carte DREAL).

Sont interdits : Pour les zones situées dans les secteurs de débordement de nappe, toute nouvelle construction(- non présent sur le territoire),

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

- les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

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

- les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Risque lié aux cavités souterraines :

La cartographie annexée au règlement graphique localise les cavités avérées.

Dans les secteurs concernés par ce risque en l'absence de reconnaissance géotechnique démontrant l'absence de risque, toute nouvelle construction doit être interdite dans le périmètre de sécurité en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Risque lié au retrait-gonflement des sols argileux :

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 doivent être incités à :

- procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser des fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Risque lié à la sismicité :

La cartographie annexée au règlement graphique localise le risque

Zone de sismicité très faible.

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 classe la commune en zone de sismicité très faible (niveau 1). Le rapport de présentation doit préciser que le classement en zone de sismicité très faible, ne soumet pas les nouvelles constructions, les extensions ou les aménagements de constructions existantes aux règles de construction parasismique.

Zone de sismicité faible.

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 classe la commune en zone de sismicité faible (niveau 2). Le rapport de présentation doit préciser que le classement en zone sismique faible, ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III1 et IV2 aux règles de construction parasismique (eurocode 8).

1 : (établissements scolaires, établissements recevant du public de catégories 1, 2, 3, bâtiments > 28mètres...)

2 : (bâtiments des établissements de santé, bâtiments pour la sécurité civile...)

Risque lié à la présence d'une Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) :

Des dispositions particulières pourront être prises dans les différents périmètres visés ci après

- dans les zones de dangers très graves (effets létaux significatifs), toute construction et installation sont interdites sauf celles en lien avec l'exploitation de l'ouvrage ;
- dans les zones de dangers graves (premiers effets létaux), toute construction et installation sont interdites 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).

Bruit lié à la présence d'infrastructure :

La cartographie annexée au règlement graphique 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 le règlement écrit 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

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine (Article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme) identifié par le Plan Local d'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques sont interdits s'ils ne font 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 L123-1-5 7° est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. 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).
- arbres, haies et alignements, seront maintenues. En cas d'élargissement d'une voie, ou de création d'accès ils doivent être reconstitués au nouvel alignement avec des essences équivalentes.
- Les mares identifiées au plan de zonage comme éléments du paysage au titre de l'article L123-1-5-III-2° 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, drainages sont interdits sauf s'ils sont liés aux constructions autorisées dans la zone.
 - 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 équipements 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 L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 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.130-1 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.

Places de stationnement nécessaires par destination et zones

			Typologie des zones							
		Uar	UA	UB	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 < 300m ^{2***}	0	1 pour 80 m ^{2***} de surface de vente (SV)						0	0
	Commerce : surface de plancher > 300m ²	0	1 pour 40 m ^{2 **}							0
	hébergement hôtelier (par chambre)	0	0,25	0,25	1	1	1	1	0	
	Bureau	0	1 pour 80 m ²	1 pour 50 m ²						
	Entrepôt	0	0	0	0	0	0	1 pour 500 m ²		
	Artisanat	0	0	0	1 pour 100 m ²					
	industrie	0	0	0	0	0	0	0	1 pour 100 m ²	
	équipements collectifs scolaires et assimilés****	0	1 par classe	1 par classe	2 par classe			0	0	
	équipements collectifs sportifs, sanitaires, culturels et assimilés	0	0	1 pour 80 m ²				0	0	
	équipements cinématographiques	0	1 place pour 10 sièges			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 80m²

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

Chapitre 5 : Définitions (lexique)

Alignement : correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées. 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.

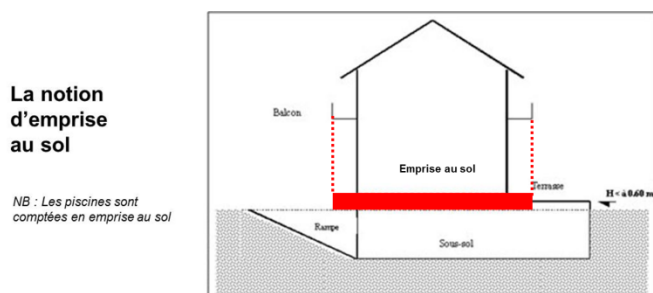
Aggravation de la non-conformité : construction qui entraîne un non-respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc...

Annexes : sont considérés comme annexes, les constructions dissociées de la construction principale constituant des dépendances, implantés sur la même unité foncière que la construction principale, tels que réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, piscines...et ne visant pas de création de logements supplémentaire.

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

Édicules techniques : sont considérés comme édicules 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.



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.

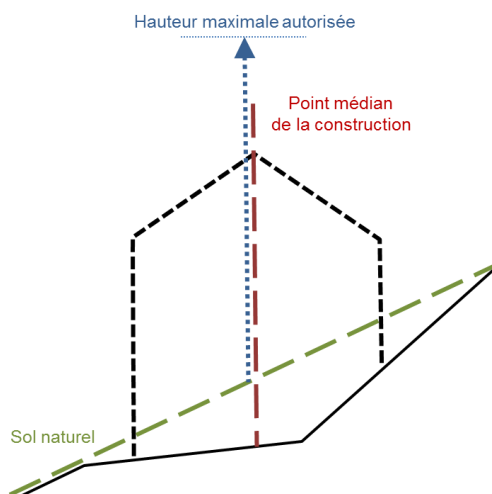
Evergreen : surfaces perméables ou pouvant stocker de l'eau, à distinguer des espaces verts de pleine terre. Elles sont comptées à concurrence de 50% des espaces verts de pleine terre (exemple 1m² d'evergreen compte pour 0.5m² d'espaces verts à réaliser dans le cadre de l'application de l'article 13)

Extension : construction accolée à la construction principale.

Habitations légères de loisirs : constructions définies à l'article R 111.31 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 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.

Hauteur maximale : hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert



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 :

a - En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou de la limite définie par le plan d'alignement.

b - 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 : ligne qui sépare deux parcelles contiguës ou délimitation entre l'espace public et l'espace privé.

Opération d'aménagement : (lotissement - groupe d'habitations A.F.U - Z.A.C.)

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^{ème} 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.

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 1m80

Unité foncière : se caractérise comme un îlot de propriété (ensemble constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales) d'un seul tenant, contigüe 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.

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 AUTORISEES SOUS CONDITION

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles L.111-1-4, R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 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 aux sinistres liés à des risques identifiés et pour lesquels des dispositions réglementaires existent.

Secteurs de mixité sociale (Article L123-1-5°4 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 définies dans le respect des objectifs de mixité sociale : logements financés par des prêts aidés de l'État (ci-après : PLAI, 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	<i>Ilot dit « Régina » (rues de Verdun – Père Zacharie- de la Gare – Place de la Gare</i>	50%	40 à 60
	<i>Secteur « entrée de ville / gare » (Sud-Ouest de la Route d'Orbec)</i>	25%	25 à 35

Création d'une offre complémentaire	<i>Zones AU (Rue Guillonnet à Lisieux)</i>	25%	25 à 35
	<i>Zone AU (prolongement Clos des Bosquets à Lisieux)</i>	25%	40 à 60
	<i>Zone AU (de la Ferrière à Moyaux)</i>	20%	10 à 15
	<i>Zone AU (Secteur de l'ancienne Fromagerie à Saint Désir et/ ou zone AU Route de Caen)</i>	20%	Selon le programme retenu
	<i>Zones UAr, UA et UB (dans le cœur du Pôle Lexovien à Lisieux) et zones UC ou 1AU des communes du Pôle Lexovien</i>	A définir selon l'opération	
Estimation totale provisoire de construction et de reconstitution de l'offre de logements aidés		145 à 215	

Secteur de développement et de préservation de la diversité commerciale (Article L123-1-5°5 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).

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.

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 SEPARATIVES

Champ d'application

Les dispositions de l'article 6-2 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6-1.

Dans le cas de l'institution d'une cour commune en application de l'article (permis de démolir R. 421-26 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.

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 MEME PROPRIETE

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.

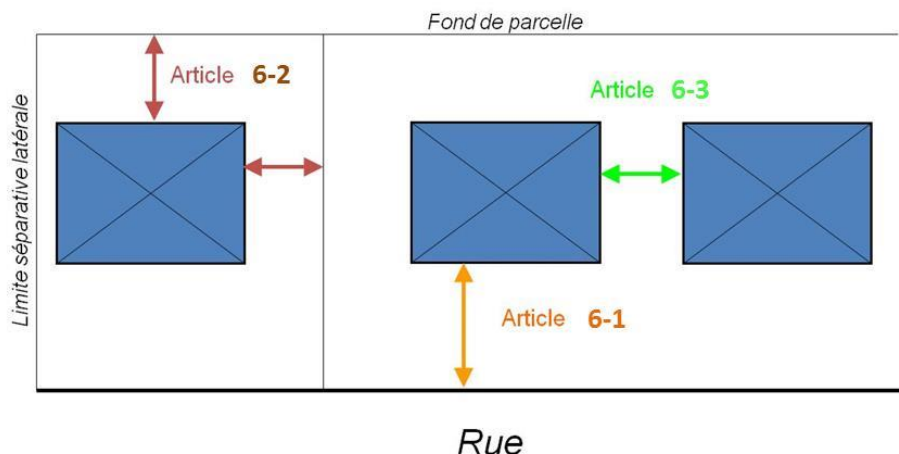
La distance minimale entre les deux constructions est comptée perpendiculairement de tout point de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les parties enterrées des constructions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

Une implantation autre est admise :

- ✓ lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration 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 tels que garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur au faîtage 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.

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

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 à partir du niveau du terrain naturel avant travaux, au droit de l'implantation projetée du point de la construction le plus proche de la voie.

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 11 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

11.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager conçu en utilisant des essences locales.

11.2 - Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.130-1 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.

ARTICLE 12 - ACCES ET VOIRIE

12.1.1 Voirie :

Hors zone 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.

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.

A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes permettront, de même manière, la sortie en marche avant.

12.1.2 Les accès :

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 présenterait 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.

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 notre réseau structurant de 1ère catégorie sont strictement interdits (RD 406, 579, 613).

Retraits en bordure des routes départementales.

Conformément à l'article L 111-1-4 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 RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION 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

A 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

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunications (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public et de couleur harmonisée avec le fonds sur lequel elles sont installées. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement, et pour les réseaux de télécommunications.

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

13.4 – Collecte des déchets

Dans le cas de la création de logements collectifs, pour les opérations d'aménagement visées dans le cadre des OAP ainsi que pour les zones d'activités une aire de collecte destinée au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagée. Ses dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur. Cette aire devra être accessible aux véhicules de collecte. Une bonne insertion de l'installation est attendue (dalle béton, bardage d'enceinte).

Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

ARTICLE 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION 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.

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 chapitre 14.2 ci-dessus sont applicables pour les nouveaux logements.

14.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement en 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 ;

14.5 – Le stationnement des deux roues

En UAr, UA, UB et UC, UD, UX pour toute construction à destination de commerces (>300m² de surface plancher), de bureaux (>100m² de surface plancher), d'entrepôt, d'industrie, d'équipement ou d'habitation, d'hébergement hôtelier comprenant plus de 5 logements ou 5 chambres, une aire couverte ou un local doit être aménagé pour le stationnement des deux roues et réservé à cet usage. Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être dimensionnés au regard des besoins, couverts, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils seront situés à proximité immédiate des accès.

Chapitre 7 : Liste des emplacements réservés

Liste des emplacements réservés définis par l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme : « Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ».

Numéro	Vocation	Bénéficiaire	Surface en m ²	Commune
1	Voirie	commune	13596	Beuvillers
2	Voirie	commune	574	Beuvillers
3	Equipement réserve incendie	commune	93	Coquainvilliers
4	Aménagement voirie	commune	1193	Coquainvilliers
5	Aménagement voirie	commune	207	Coquainvilliers
6	Aménagement voirie	commune	590	Coquainvilliers
7	Equipement réserve incendie	commune	73	Coquainvilliers
8	Liaison douce	Lintercom	1056	Ouilly-le-Vicomte
9	Liaison douce	Lintercom	2933	Coquainvilliers
10	Liaison douce	commune	612	Coquainvilliers
11	Aménagement voirie	commune	139	Coquainvilliers
12	Liaison douce	Lintercom	827	Coquainvilliers
13	Parking	commune	1214	Cordebugle
15	Aménagement voirie	commune	57	Courtonne-les-Deux-Eglises
16	Dépôt de conteneurs de déchets ménagers	commune	59	Fauguernon
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	Equipement réserve incendie	commune	427	Firfol
24	Bassin pluvial	commune	1441	Firfol
25	Liaison douce	commune	1246	Firfol
26	Equipement réserve incendie	commune	793	Firfol
27	Aménagement voirie	commune	116	Fumichon
28	Aménagement voirie	commune	818	Fumichon
29	Aménagement voirie	commune	1687	Fumichon

30	Equipement cimetière	commune	2214	Hermival-les-Vaux
31	Aménagement voirie	commune	283	L'Hôtellerie
32	Voirie	commune	4624	La Houblonnière
33	Liaison douce	commune	4545	Lisieux
34	Voirie	commune	4213	Lisieux
35	Voirie	commune	74	Lisieux
36	Equipement de loisir	commune	51104	Lisieux
37	Voirie	commune	3831	Lisieux
38	Voirie	commune	5748	Lisieux
39	Voirie	commune	1215	Lisieux
40	Voirie	commune	238	Lisieux
41	Equipement bassin rétention	commune	21730	Lisieux
42	Equipement parc urbain	commune	80635	Lisieux
43	Equipement cimetière	commune	5975	Lisieux
44	Liaison douce	commune	1557	Lisieux
45	Voirie	commune	1208	Lisieux
46	Aménagement voirie	commune	2264	Marolles
47	Aménagement voirie	commune	1232	Marolles
48	Equipement scolaire	commune	4391	Marolles
49	Equipement cimetière	commune	1579	Marolles
50	Aménagement voirie	commune	1520	Marolles
51	Aménagement voirie	commune	375	Marolles
52	Equipement assainissement eaux usées	commune	40042	Le Mesnil-Eudes
53	Espace public	commune	1394	Le Mesnil-Eudes
54	Liaison douce	commune	4159	Le Mesnil-Guillaume
55	Voirie	commune	483	Le Mesnil-Simon
56	Equipement réserve incendie	commune	166	Le Mesnil-Simon
57	Equipement réserve incendie	commune	166	Le Mesnil-Simon
58	Equipement réserve incendie	commune	166	Le Mesnil-Simon
59	Equipement réserve incendie	commune	166	Le Mesnil-Simon
60	Equipement réserve incendie	commune	242	Les Monceaux
61	Equipement réserve incendie	commune	234	Les Monceaux
62	Voirie	commune	96	Lisieux
63	Aménagement voirie	commune	7954	Moyaux
64	Liaison douce	commune	1827	Moyaux
65	Aménagement voirie	commune	1428	Moyaux
66	Liaison douce	commune	13503	Moyaux
67	Aménagement voirie	commune	2829	Moyaux
68	Liaison douce	commune	205	Moyaux
69	Aménagement voirie	commune	189	Moyaux
70	Liaison douce et routière	commune	26459	Moyaux
71	Aménagement voirie	commune	817	Moyaux
72	Equipement cimetière	commune	1197	Ouilly-du-Houley

73	Voirie	commune	1761	Ouilly-du-Houley
74	Voirie	commune	129	Ouilly-du-Houley
75	Equipement cimetière	commune	3276	Ouilly-du-Houley
76	Liaison douce	Lintercom	3604	Ouilly-le-Vicomte
77	Liaison routière	commune	304	Ouilly-le-Vicomte
78	Liaison douce	Lintercom	12920	Ouilly-le-Vicomte
79	Liaison douce	commune	1640	Le Pin
81	Equipement cimetière	commune	2848	Le Pré-d'Auge
82	Equipement sportif	commune	51127	Saint-Désir
83	Liaison douce	commune	2185	Saint-Désir
84	Liaison douce	commune	836	Saint-Désir
85	Liaison douce	commune	3087	Saint-Désir
87	Liaison douce	Lintercom	10965	Saint-Martin-de-la-Lieue
89	Espace public	commune	19958	Saint-Martin-de-Mailloc
90	Espace public	commune	1525	Saint-Martin-de-Mailloc
91	Espace public	commune	1259	Saint-Martin-de-Mailloc
92	Equipement scolaire	commune	7385	Saint-Martin-de-Mailloc
93	Liaison douce	commune	840	Saint-Martin-de-Mailloc
94	Liaison douce	commune	4510	Saint-Pierre-des-Ifs
95	Renaturation d'une zone humide	commune	13203	Lisieux
96	Espace public	commune	508	Lisieux
97	Cimetière	commune	2164	Saint-Martin-de-la-Lieue
98	Parc urbain	commune	23388	Le Mesnil-Guillaume
99	Liaison douce	commune	3302	Le Pin
100	Aménagement voirie	département	4208	Marolles
101	Liaison douce	commune	3734	Lisieux
102	Liaison douce	commune	6753	Lisieux
103	Liaison douce	commune	4795	Lisieux

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'entreposage dès lors qu'elle est 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
- ✓ 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 :
 - les nuisances sonores nécessitent une isolation ;
 - les nuisances olfactives à caractère persistant ;
 - les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induites par l'activité doivent être prises en compte et gérées pour réduire leur impact.

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

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, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région, les teintes des menuiseries et des 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 à deux pans symétriques seront réalisées avec un angle minimum de 30° compté par rapport à l'horizontale.
- ✓ Les toits courbes ou monopentes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.
- ✓ Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.
- ✓ Des pentes de toiture et l'orientation du faîtage par rapport à la voie peuvent être imposées selon la situation de la construction dans un ensemble ou un ordonnancement architectural. Par exemple : Règlement de lotissement, cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.
- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.
- ✓ Les toitures terrasses à très faible pente seront accompagnées d'un acrotère dépassant la hauteur du faîtage.
- ✓ La pente de couverture d'une extension pourra être abaissée jusqu'à 10 ° ou constituer un toit-terrasse, accessible ou non.
- ✓ Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :
 - De s'intégrer complètement dans le pan de toiture.
 - Concernant les toitures terrasses, ils doivent être intégrés 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.

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 d'aspect et de couleur similaires à 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

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 L.123-1-5-III-2 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 terrasses 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 L.123-1-5-III-2 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 (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 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.
 - Les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade. Les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.

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 :

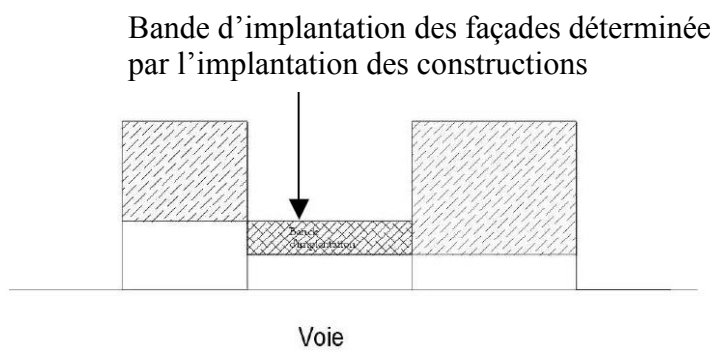
Règle générale :

- ✓ 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.

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

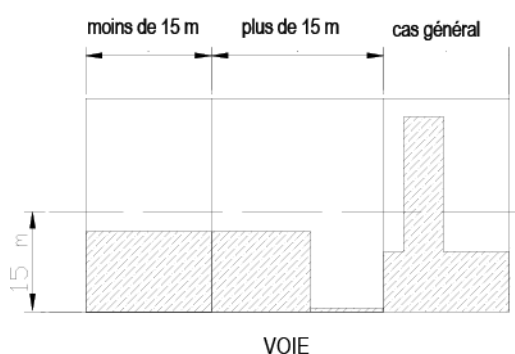
Règles d'implantation :

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.

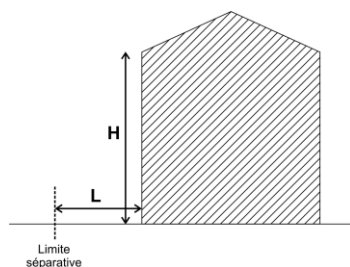
Implantation des constructions au-delà d'une bande de 15 mètres mesurée parallèlement à l'alignement.

- ✓ Les constructions doivent être implantées en 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



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.



Cas particulier des berges :

- ✓ Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à l'aplomb des berges des cours d'eau. Par rapport à la berge des cours d'eau, le retrait de la construction doit être au moins égal à la hauteur de la façade de la construction faisant face à la berge avec un minimum de 10 mètres, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif..
- ✓ Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions peuvent être autorisées dans le prolongement des façades existantes si elles n'ont pas pour effet de réduire le retrait existant par rapport à la berge.

6.3 Les unes par rapport aux autres

Dispositions générales

7. Emprise au sol

Non réglementé

8. Hauteur des constructions

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

Dispositions particulières :

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

- lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement sur une construction existante 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 édicules 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

Non réglementé

Caractéristiques écologiques

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 : 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

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,
- ✓ 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 :
 - les nuisances sonores nécessitent une isolation ;
 - les nuisances olfactives à caractère persistant ;
 - les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induites par l'activité doivent être prises en compte et gérées pour réduire leur impact.

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

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, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région, les teintes des menuiseries et des 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 à deux pans symétriques seront réalisées avec un angle minimum de 30° compté par rapport à l'horizontale.
- ✓ Les toits courbes ou monopentes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.
- ✓ Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.
- ✓ Des pentes de toiture et l'orientation du faîtage par rapport à la voie peuvent être imposées selon la situation de la construction dans un ensemble ou un ordonnancement architectural. Par exemple : Règlement de lotissement, cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.
- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.
- ✓ Les toitures terrasses à très faible pente seront accompagnées d'un acrotère dépassant la hauteur du faîtage.
- ✓ La pente de couverture d'une extension pourra être abaissée jusqu'à 10 ° ou constituer un toit-terrasse, accessible ou non.
- ✓ Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :
 - De s'intégrer en adoptant la pente de la toiture,
 - Concernant les toitures terrasses, ils doivent être intégrés 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.

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 d'aspect et de couleur similaires à 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)...)
 - 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 L.123-1-5-III-2 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 Varendé):

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 L.123-1-5-III-2 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 (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 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.
- Les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade. Les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.

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 appendis 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.

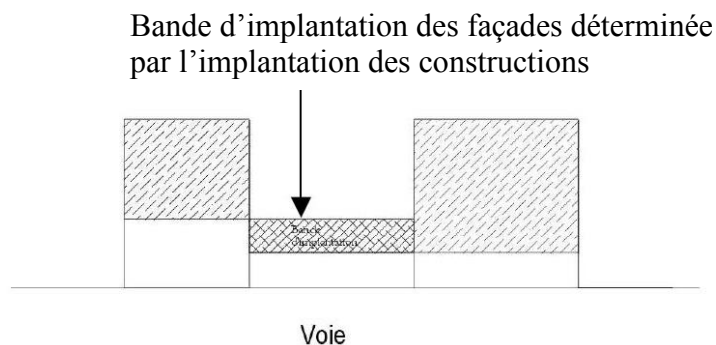
En UBh

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

Règles d'implantation :

En UBh

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

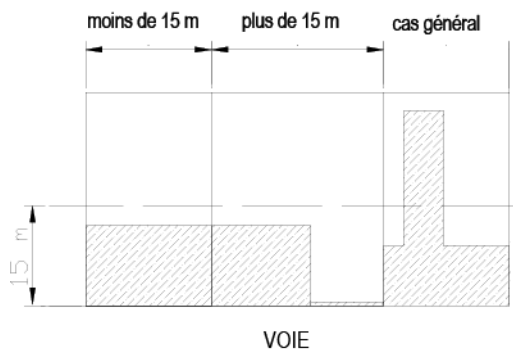
En UB :

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

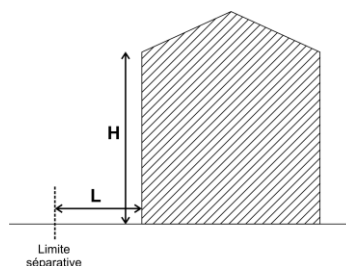
- ✓ Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Toutefois, lorsque le terrain présente une façade à la limite séparative d'une longueur supérieure à 15 mètres, les constructions peuvent ne pas joindre une des limites séparatives sous réserve de maintenir une 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 en 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.



Cas particulier des berges :

- ✓ Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à l'aplomb des berges des cours d'eau. Par rapport à la berge des cours d'eau, le retrait de la construction doit être au moins égal à la hauteur de la façade de la construction faisant face à la berge avec un minimum de 10 mètres, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions peuvent être autorisées dans le prolongement des façades existantes si elles n'ont pas pour effet de réduire le retrait existant par rapport à la berge.

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 16 mètres.

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 d'aménagement sur une construction existante 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

Non réglementé

Caractéristiques écologiques

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 : 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 UC : Centres villes 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**.
- ✓ 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 :
 - les nuisances sonores nécessitent une isolation ;
 - les nuisances olfactives à caractère persistant ;
 - les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induites par l'activité doivent être prises en compte et gérées pour réduire leur impact ;

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

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.
- ✓ Les matériaux et enduits doivent présenter des teintes similaires à celles des matériaux traditionnellement utilisés dans le Pays d'Auge :
 - Bois fris 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.
- ✓ 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, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région, les teintes des menuiseries et des 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 à deux pans symétriques seront réalisées avec un angle minimum de 30° compté par rapport à l'horizontale.
- ✓ Les toits courbes ou monopentes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.
- ✓ Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.
- ✓ Des pentes de toiture et l'orientation du faîtage par rapport à la voie peuvent être imposées selon la situation de la construction dans un ensemble ou un ordonnancement architectural. Par exemple : Règlement de lotissement, cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.
- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.
- ✓ Les toitures terrasses à très faible pente seront accompagnées d'un acrotère dépassant la hauteur du faîtage.
- ✓ La pente de couverture d'une extension pourra être abaissée jusqu'à 10 ° ou constituer un toit-terrasse, accessible ou non.

- ✓ Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :
 - De s'intégrer en adoptant la pente de la toiture.
 - Concernant les toitures terrasses, ils doivent être intégrés 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.

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 d'aspect et de couleur similaires à 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

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 L.123-1-5-III-2 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 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 Lemer cier :

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 L.123-1-5-III-2 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 (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 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.
 - Les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade. Les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.

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 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 :

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ✓ ni à la reconstruction à l'identique
- ✓ ni au changement de destination
- ✓ ni à l'extension mesurée d'une construction existante, 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.

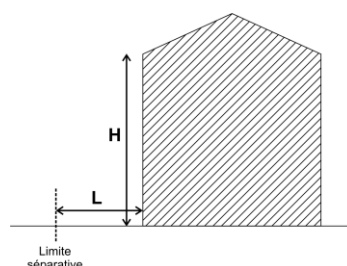
6.2 par rapport aux limites séparatives (deux catégories : les limites latérales et la limite de fond de parcelle) :

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 :

- ✓ Pour les façades ou parties de façades ne comportant pas de baie, 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.



Cas particulier des berges :

- ✓ Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à l'aplomb des berges des cours d'eau. Par rapport à la berge des cours d'eau, le retrait de la construction doit être au moins égal à la hauteur de la façade de la construction faisant face à la berge avec un minimum de 10 mètres, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions peuvent être autorisées dans le prolongement des façades existantes si elles n'ont pas pour effet de réduire le retrait existant par rapport à la berge.

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.

La hauteur des annexes ne peut excéder **3 mètres à l'égout de toiture**.

Dispositions particulières

- ✓ Une hauteur différente est autorisée pour des raisons d'homogénéité.
- ✓ 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)
- ✓ Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLUi et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.
- ✓ 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.
- ✓ L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11. Espaces verts et plantations

- ✓ Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.
- ✓ 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 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**.

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 :
 - les nuisances sonores nécessitent une isolation ;
 - les nuisances olfactives à caractère persistant ;
 - les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induites par l'activité doivent être prises en compte et gérées pour réduire leur impact.
- ✓ Les entrepôts dans la limite de 200m² 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

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.
- ✓ Les matériaux et enduits doivent présenter des teintes similaires à celles des matériaux traditionnellement utilisés dans le Pays d'Auge :
 - Bois fris 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.
- ✓ 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, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région, les teintes des menuiseries et des 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 à deux pans symétriques seront réalisées avec un angle minimum de 30° compté par rapport à l'horizontale.
- ✓ Les toits courbes ou monopentes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.
- ✓ Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.
- ✓ Des pentes de toiture et l'orientation du faîtage par rapport à la voie peuvent être imposées selon la situation de la construction dans un ensemble ou un ordonnancement architectural. Par exemple : Règlement de lotissement, cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.
- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.
- ✓ Les toitures terrasses à très faible pente seront accompagnées d'un acrotère dépassant la hauteur du faîtage.
- ✓ La pente de couverture d'une extension pourra être abaissée jusqu'à 10 ° ou constituer un toit-terrasse, accessible ou non.

- ✓ Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :
 - De s'intégrer en adoptant la pente de la toiture
 - Concernant les toitures terrasses, ils doivent être intégrés 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.

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 d'aspect et de couleur similaires à 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 ».

De plus, 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 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 (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 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.
 - Les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade. Les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.

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 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 :

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ✓ ni à la reconstruction à l'identique
- ✓ ni au changement de destination
- ✓ ni à l'extension mesurée d'une construction existante, 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.

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

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 3m 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 2m pour permettre l'implantation d'annexes d'une superficie inférieure à 20m² d'emprise au sol.

Dispositions particulières :

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ✓ ni à la reconstruction à l'identique après sinistre
- ✓ ni au changement de destination
- ✓ ni à l'extension mesurée d'une construction existante, 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.

Cas particulier des berges :

- ✓ Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à l'aplomb des berges des cours d'eau. Par rapport à la berge des cours d'eau, le retrait de la construction doit être au moins égal à la hauteur de la façade de la construction faisant face à la berge avec un minimum de 10 mètres, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions peuvent être autorisées dans le prolongement des façades existantes si elles n'ont pas pour effet de réduire le retrait existant par rapport à la berge.

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.

La hauteur des annexes ne peut excéder **3 mètres à l'égout de toiture**.

Dispositions particulières

- ✓ Une hauteur différente est autorisée pour des raisons d'homogénéité.
- ✓ 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)
- ✓ Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLUi et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.
- ✓ 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.
- ✓ L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11. Espaces verts et plantations

- ✓ Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.
- ✓ 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 abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation.
- ✓ Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- ✓ 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 :
 - les nuisances sonores nécessitent une isolation ;
 - les nuisances olfactives à caractère persistant ;
 - les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induites par l'activité doivent être prises en compte et gérées pour réduire leur impact.
- ✓ 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 200m² 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

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 – 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, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région, les teintes des menuiseries et des 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 à deux pans symétriques seront réalisées avec un angle minimum de 30° compté par rapport à l'horizontale.
- ✓ Les toits courbes ou monopentes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.
- ✓ Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.
- ✓ Des pentes de toiture et l'orientation du faîtage par rapport à la voie peuvent être imposées selon la situation de la construction dans un ensemble ou un ordonnancement architectural. Par exemple : Règlement de lotissement, cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.
- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.
- ✓ Les toitures terrasses à très faible pente seront accompagnées d'un acrotère dépassant la hauteur du faîtage.
- ✓ La pente de couverture d'une extension pourra être abaissée jusqu'à 10 ° ou constituer un toit-terrasse, accessible ou non.
- ✓ Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :
 - De s'intégrer en adoptant la pente de la toiture.
 - Concernant les toitures terrasses, ils doivent être intégrés 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.

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 d'aspect et de couleur similaires à 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 ».

De plus, 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)...)
 - 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 (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 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.
 - Les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade. Les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.

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

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 5mètres.

Dispositions particulières :

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ✓ ni à la reconstruction à l'identique après sinistre
- ✓ ni au changement de destination
- ✓ ni à l'extension mesurée d'une construction existante, 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.

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

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 4m. 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 2m pour permettre l'implantation d'annexes d'une superficie inférieure à 20m² d'emprise au sol.

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 mesurée d'une construction existante, 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.

Cas particulier des berges :

- ✓ Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à l'aplomb des berges des cours d'eau. Par rapport à la berge des cours d'eau, le retrait de la construction doit être au moins égal à la hauteur de la façade de la construction faisant face à la berge avec un minimum de 10 mètres, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions peuvent être autorisées dans le prolongement des façades existantes si elles n'ont pas pour effet de réduire le retrait existant par rapport à la berge.

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 de toute construction ou installation ne devra pas excéder 10m.**
- ✓ La hauteur des annexes ne peut excéder **3 mètres à l'égout de toiture.**

Dispositions particulières

- ✓ Une hauteur différente est autorisée pour des raisons d'homogénéité.
- ✓ 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)
- ✓ Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLUi et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.
- ✓ 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.
- ✓ L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11. Espaces verts et plantations

- ✓ Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.
- ✓ 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 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.
- ✓ L'ouverture et l'exploitation 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

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,

Dispositions applicables au secteur UXc

- ✓ Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU 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 PLU 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 équivalente 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 : 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 :

- ✓ 10m minimum en retrait par rapport à la limite séparative actuel ou futur des voies pour les constructions ou installations à usage d'activité ou de dépôt.
- ✓ 5m minimum en retrait par rapport à la limite séparative actuel ou futur des voies pour les logements de gardien, les locaux à usage administratif, les hébergements hôteliers, les locaux tertiaires et de bureaux 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 :

- ✓ 35 m minimum pour les routes à grande circulation,
- ✓ 25 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 10m 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 mesurée d'une construction existante, 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.

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

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 5m.

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.

Cas particulier des berges :

- ✓ Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à l'aplomb des berges des cours d'eau. Par rapport à la berge des cours d'eau, le retrait de la construction doit être au moins égal à la hauteur de la façade de la construction faisant face à la berge avec un minimum de 10 mètres, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions peuvent être autorisées dans le prolongement des façades existantes si elles n'ont pas pour effet de réduire le retrait existant par rapport à la berge.

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 :

- ✓ 10m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation autorisées (garden), locaux administratifs, tertiaires et de bureaux lorsqu'ils sont dissociés du bâtiment d'activité.
- ✓ 12m au faîtage pour les constructions et installations à usage d'activité, de dépôt et locaux à usage administratif, tertiaire et de bureaux.
- ✓ 25 m au faîtage pour les constructions à usage d'entrepôts.
- ✓ 35 m 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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 : Equipement 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

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 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, hébergement, commercialisation, activité de préparation et d'entraînement des animaux en vue de leur exploitation (à l'exclusion des activités de spectacle).

Les zones Ah et Aa correspondent à des secteurs de constructibilité limités (STECAL : Secteur de Taille et de Capacité Limités) liée à l'habitat (Ah) et à des secteurs où sont déjà implantées des entreprises (Aa).

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 :

- ✓ Toute construction non liée à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif
- ✓ Les terrains de camping, caravanning et le stationnement isolé de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- ✓ Les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation.
- ✓ Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets (non agricoles) et véhicules ou d'engins hors d'usage destinés à la casse,
- ✓ Les carrières, sauf l'extension des carrières existantes.
- ✓ En secteur Ah et Aa les constructions et habitations nécessaires à l'exploitation agricole

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.

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

En zone A :

- ✓ La reconstruction à l'identique sans changement de destination à condition que celui-ci ne soit pas lié à un risque identifié
- ✓ Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, ainsi que celles exercées dans le prolongement d'un acte de production, ou ayant pour support l'exploitation.
- ✓ L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole,
- ✓ Les constructions à usage d'habitation nécessitant la proximité de l'exploitation agricole,
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone.
- ✓ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole,
- ✓ 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
- ✓ 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 ou la qualité paysagère du site, les extensions des constructions à usage d'habitation dans la mesure :
 - 30% de l'emprise du bâti existant si celui-ci est supérieur à 100 m² de surface plancher
 - 50% de l'emprise du bâti existant si celui-ci est inférieur ou égal à 100 m² de surface plancher

- ✓ Les annexes aux constructions existantes, sous réserve
 - d'être située à l'intérieur de l'unité foncière supportant la construction à usage d'habitation du pétitionnaire,
 - de ne pas occuper une emprise au sol supérieure à 150 m² à partir de l'approbation du PLU. Les piscines n'entrent pas dans le calcul de ces surfaces,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- ✓ Les éoliennes sous réserve de leur bonne insertion dans le site

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

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

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

Dans les secteurs **Ah et Aa** 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 :

- les nuisances sonores nécessitent une isolation ;
- les nuisances olfactives à caractère persistant;
- les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induites par l'activité doivent être prises en compte et gérées pour réduire leur impact.

En zone 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.

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

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, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région, les teintes des menuiseries et des 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 à deux pans symétriques seront réalisées avec un angle minimum de 30° compté par rapport à l'horizontale.
- ✓ Les toits courbes ou monopentes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.
- ✓ Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.
- ✓ Des pentes de toiture et l'orientation du faîtage par rapport à la voie peuvent être imposées selon la situation de la construction dans un ensemble ou un ordonnancement architectural. Par exemple : Règlement de lotissement, cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.
- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.
- ✓ Les toitures terrasses à très faible pente seront accompagnées d'un acrotère dépassant la hauteur du faîtage.
- ✓ La pente de couverture d'une extension pourra être abaissée jusqu'à 10 ° ou constituer un toit-terrasse, accessible ou non.
- ✓ Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :
 - De s'intégrer en adoptant la pente de la toiture
 - Concernant les toitures terrasses, ils doivent être intégrés 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.

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 d'aspect et de couleur similaires à 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, 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 (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 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.
 - Les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade. Les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.

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

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

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :

- ✓ 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.
- ✓ Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants sans aggravation de la non conformité.

En Ah et Aa :

Règle générale :

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 :

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ✓ ni à la reconstruction à l'identique
- ✓ ni au changement de destination
- ✓ ni à l'extension mesurée d'une construction existante, 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.

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

- ✓ 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.
- ✓ Si une habitation se trouve à moins de 50 m des limites parcellaires du projet, la construction devra respecter une distance minimale de 15 m par rapport à ses limites séparatives.

En Ah et Aa :

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 5 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 2m pour permettre l'implantation d'annexes d'une superficie inférieure à 20m² d'emprise au sol.

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 mesurée d'une construction existante, 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.

Cas particulier des berges :

- ✓ Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à l'aplomb des berges des cours d'eau. Par rapport à la berge des cours d'eau, le retrait de la construction doit être au moins égal à la hauteur de la façade de la construction faisant face à la berge avec un minimum de 10 mètres, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions peuvent être autorisées dans le prolongement des façades existantes si elles n'ont pas pour effet de réduire le retrait existant par rapport à la berge.

6.3 Les unes par rapport aux autres

Dispositions générales

7. Emprise au sol

En 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.

8. Hauteur des constructions

- ✓ La hauteur des annexes ne peut excéder **3 mètres à l'égout de toiture**.
- ✓ Pour les constructions à usage agricole, la hauteur ne devra pas excéder 15m
- ✓ Pour les constructions à usage agricole de moins de 20m² d'emprise au sol, la hauteur n'est pas réglementée.
- ✓ Pour les autres constructions et installations autorisées la hauteur ne devra pas excéder 10m au faîtage ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

- ✓ Une hauteur différente est autorisée pour des raisons d'homogénéité.
- ✓ 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)
- ✓ Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLUi et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.
- ✓ 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.
- ✓ L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11. Espaces verts et plantations

- ✓ Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.
- ✓ 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 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,

La zone Nz correspond au parc Zoologique situé à Hermival les Vaux. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL).

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 :

- ✓ Toute construction non liée à l'exploitation agricole, aux services publics ou à des équipements collectifs,
- ✓ Les terrains de camping, caravanning et le stationnement isolé de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) sauf ceux autorisés à l'article 2
- ✓ Les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation.
- ✓ Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets (non agricoles) et véhicules ou d'engins hors d'usage destinés à la casse,
- ✓ Les carrières, sauf l'extension des carrières existantes.
- ✓ En secteur Np, Nh et Na les constructions et habitations nécessaires à l'exploitation agricole

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.

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

En zone 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 liées à l'exploitation agricole, ainsi que celles exercées dans le prolongement d'un acte de production, ou ayant pour support l'exploitation.
- ✓ L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole,
- ✓ Les constructions à usage d'habitation nécessitant la proximité de l'exploitation agricole,

- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone.
- ✓ Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole,
- ✓ 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.
- ✓ 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 ou la qualité paysagère du site, les extensions des constructions à usage d'habitation dans la mesure :
 - 30% de l'emprise du bâti existant si celui-ci est supérieur à 100m² de surface plancher
 - 50% de l'emprise du bâti existant si celui-ci est inférieur ou égal à 100m² de surface plancher
- ✓ Les annexes aux constructions existantes, sous réserve
 - d'être située à l'intérieur de l'unité foncière supportant la construction à usage d'habitation du pétitionnaire,
 - de ne pas occuper une emprise au sol supérieure à 150 m² à partir de l'approbation du PLU. Les piscines n'entrent pas dans le calcul de ces surfaces,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- ✓ Les éoliennes sous réserve de leur bonne insertion dans le site

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 :

- les nuisances sonores nécessitent une isolation ;
- les nuisances olfactives à caractère persistant;
- les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induites par l'activité doivent être prises en compte et gérées pour réduire leur impact.

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.

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 100m² 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 ;

De plus en secteur Nz :

- les constructions et installations à vocation d'habitation, sous réserve que la construction soit exclusivement liée à la présence impérative et permanente des personnes en charge de l'exploitation du parc zoologique, de bureau, d'hébergement hôtelier, de commerce sans dépasser la surface de 300 m², d'entrepôts et les bâtiments agricoles sont autorisées :
 - dès lors qu'elles sont exclusivement liées à l'exploitation du parc zoologique,
 - sous réserve de leur bonne intégration au paysage environnant.

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

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, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région, les teintes des menuiseries et des 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 à deux pans symétriques seront réalisées avec un angle minimum de 30° compté par rapport à l'horizontale.
- ✓ Les toits courbes ou monopentes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.
- ✓ Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.
- ✓ Des pentes de toiture et l'orientation du faîtage par rapport à la voie peuvent être imposées selon la situation de la construction dans un ensemble ou un ordonnancement architectural. Par exemple : Règlement de lotissement, cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.
- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.
- ✓ Les toitures terrasses à très faible pente seront accompagnées d'un acrotère dépassant la hauteur du faîtage.
- ✓ La pente de couverture d'une extension pourra être abaissée jusqu'à 10 ° ou constituer un toit-terrasse, accessible ou non.
- ✓ Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :
 - De s'intégrer en adoptant la pente de la toiture
 - Concernant les toitures terrasses, ils doivent être intégrés 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.

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 d'aspect et de couleur similaires à 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, 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 (dont les vérandas) 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.
 - Les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade. Les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.

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 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 :

- ✓ 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.
- ✓ Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants sans aggravation de la non-conformité

En Nh,Na, Nz, NL, Nm :

Règle générale :

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 5mètres.

Dispositions particulières :

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ✓ à la reconstruction à l'identique
- ✓ au changement de destination
- ✓ à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie
- ✓ aux équipements d'infrastructure ou aux 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)

- ✓ 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.
- ✓ Si une habitation se trouve à moins de 50 m des limites parcellaires du projet, la construction devra respecter une distance minimale de 15 m par rapport à ses limites séparatives.

En Nh,Na, Nm, Nz, NL :

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 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.
- ✓ Elle peut être réduite à 2m pour permettre l'implantation d'annexes d'une superficie inférieure à 20m² d'emprise au sol.

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 mesurée d'une construction existante, 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.

Cas particulier des berges :

- ✓ Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à l'aplomb des berges des cours d'eau. Par rapport à la berge des cours d'eau, le retrait de la construction doit être au moins égal à la hauteur de la façade de la construction faisant face à la berge avec un minimum de 10 mètres, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- ✓ Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions peuvent être autorisées dans le prolongement des façades existantes si elles n'ont pas pour effet de réduire le retrait existant par rapport à la berge.

6.3 Les unes par rapport aux autres

Dispositions générales

7. Emprise au sol

En 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.

En Nz et 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 ne peut excéder **3 mètres à l'égout de toiture**.
- ✓ Pour les constructions à usage agricole, la hauteur ne devra pas excéder 12m
- ✓ Pour les constructions à usage agricole de moins de 20m² d'emprise au sol, la hauteur n'est pas réglementée.
- ✓ La hauteur maximale des éoliennes ne peut excéder 12 m
- ✓ Pour les autres constructions et installations autorisées la hauteur ne devra pas excéder 10m au faîtage ou à l'acrotère.

En NL

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

En Nz

- ✓ Pour les constructions à usage de bureau, d'hébergement hôtelier, de commerce, habitations, la hauteur ne devra pas excéder 10m au faîtage.
- ✓ Pour les constructions à usage d'entrepôts et les bâtiments agricoles la hauteur est fixée à 15 m

Dispositions particulières

- ✓ Une hauteur différente est autorisée pour des raisons d'homogénéité.
- ✓ 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)
- ✓ Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLUi et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.
- ✓ 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.
- ✓ L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11. Espaces verts et plantations

- ✓ Les talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.
- ✓ 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 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**.

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

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, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région, les teintes des menuiseries et des 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 à deux pans symétriques seront réalisées avec un angle minimum de 30° compté par rapport à l'horizontale.
- ✓ Les toits courbes ou monopentes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.
- ✓ Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.
- ✓ Des pentes de toiture et l'orientation du faîtage par rapport à la voie peuvent être imposées selon la situation de la construction dans un ensemble ou un ordonnancement architectural. Par exemple : Règlement de lotissement, cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.
- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.
- ✓ Les toitures terrasses à très faible pente seront accompagnées d'un acrotère dépassant la hauteur du faîtage.
- ✓ La pente de couverture d'une extension pourra être abaissée jusqu'à 10 ° ou constituer un toit-terrasse, accessible ou non.
- ✓ Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :
 - De s'intégrer en adoptant la pente de la toiture
 - Concernant les toitures terrasses, ils doivent être intégrés 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.

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 d'aspect et de couleur similaires à 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 observées 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 (deux catégories : les limites latérales et la limite de fond de parcelle) :

Les règles à observées 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

Cas particulier des berges :

- ✓ Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à l'aplomb des berges des cours d'eau. Par rapport à la berge des cours d'eau, le retrait de la construction doit être au moins égal à la hauteur de la façade de la construction faisant face à la berge avec un minimum de 10 mètres, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions peuvent être autorisées dans le prolongement des façades existantes si elles n'ont pas pour effet de réduire le retrait existant par rapport à la berge.

6.3 Les unes par rapport aux autres

- ✓ 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 édifée 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.

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 observées 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 observées 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 susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 talus et haies bordant les voies, ainsi que ceux existant en limites séparatives doivent être conservés et entretenus. En cas d'élargissement d'une voie, ils doivent être reconstitués au nouvel alignement.
- ✓ 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

Les règles à observées 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.
- ✓ L'ouverture et l'exploitation 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 PLU 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.
- ✓ 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 séparative actuel ou future des voies pour les constructions ou installations à usage d'activité ou de dépôt.
- ✓ 5 m minimum en retrait par rapport à la limite séparative actuel ou futur des voies pour les logements de gardien, les locaux à usage administratif, d'artisanat, les hébergements hôteliers, les locaux tertiaires et de bureaux 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 :

- ✓ 35 m minimum pour les routes à grande circulation,
- ✓ 25 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 10m 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 mesurée d'une construction existante, 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.

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

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 5m.

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.

Cas particulier des berges :

- ✓ Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à l'aplomb des berges des cours d'eau. Par rapport à la berge des cours d'eau, le retrait de la construction doit être au moins égal à la hauteur de la façade de la construction faisant face à la berge avec un minimum de 10 mètres, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions peuvent être autorisées dans le prolongement des façades existantes si elles n'ont pas pour effet de réduire le retrait existant par rapport à la berge.

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 :

- ✓ 10m au faîtage pour les constructions et installations à usage d'habitation autorisées (gardien), locaux administratifs, tertiaires et de bureaux lorsqu'ils sont dissociés du bâtiment d'activité.
- ✓ 12m au faîtage pour les constructions et installations à usage d'activité, de dépôt et locaux à usage administratif, tertiaire, de bureaux, d'artisanat, de commerces et d'hébergement hôtelier.
- ✓ 25 m au faîtage pour les constructions à usage d'entrepôts.
- ✓ 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 de 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.

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 1m² d'evergreen comptent pour 0.5 m² d'espaces verts et plantations de pleine terre)

Section 3 : Equipement 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.

Zone 2 AU : Zones à Urbaniser

Ce règlement s'applique à toutes les zones 2 AU indicées ou non.

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

Nonobstant les dispositions de l'article AU1, 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
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
 - 6.1 par rapport aux voies et emprises publiques :
 - 6.2 par rapport aux limites séparatives (deux catégories : les limites latérales et la limite de fond de parcelle) :
 - 6.3 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 : Equipement de la zone

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