

# 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



# 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 Lemercier :**

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

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

D'autres types de constructions, non repérés par l'article 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.

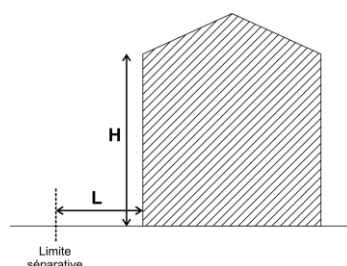
#### **6.2 par rapport aux limites séparatives (deux catégories : les limites latérales et la limite de fond de parcelle) :**

##### **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