

DEFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

RAPPEL

Archéologie

Par son histoire, la ville de Lisieux possède 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).

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

Les règles du plan d'occupation des sols se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, 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 qui 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.

Espaces soumis à des risques d'inondation

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, conformément aux dispositions en vigueur. Il convient de se reporter aux annexes du présent PLU qui précisent les normes applicables dans la commune de Lisieux.

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.

Espaces soumis aux risques d'incendie

Dans les espaces industriels et commerciaux soumis à des risques d'incendie, 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 d'incendie, conformément aux dispositions en vigueur.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 - Alimentation en eau

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

4.2 – 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 du syndicat intercommunal de traitement des eaux.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel des constructions doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

4.2.1 – Eaux usées

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 conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme.

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.

4.2.2 – 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 doivent subir un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eau pluviale.

4.2.3 – 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.

4.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (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 télécommunication. Ces coffrets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage.

4.4 – Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

ARTICLE 5 - TAILLE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 - 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, à l'exception de la rocade.

Alignement

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

- la limite entre de 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 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Champ d'application

Les dispositions de l'article 7 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.

Dans le cas de l'institution d'une cour commune en application de l'article L.451-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article 8 s'appliquent en lieu et place de celles de l'article 7.

Modalités de calcul des retraits

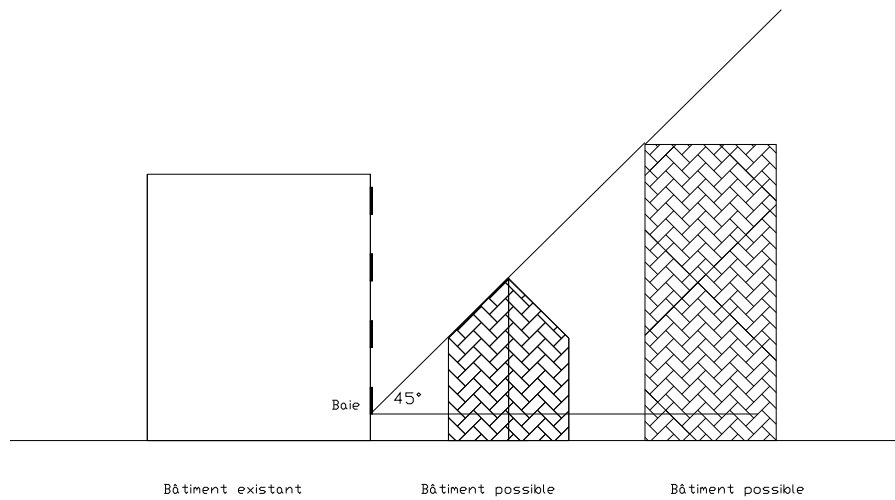
Le retrait est la distance (L) comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètres et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

ARTICLE 8 - 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.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

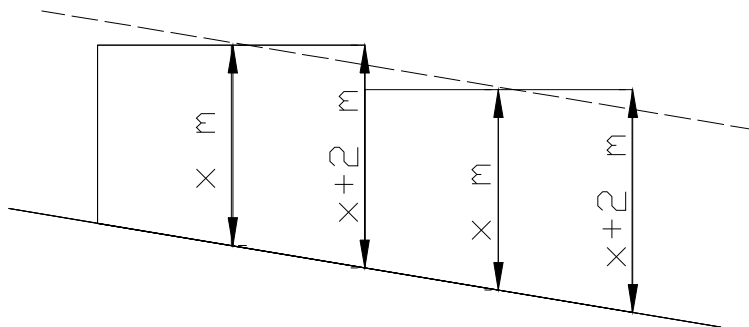
La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau de la voie au droit du milieu de la façade de la construction. Toutefois, dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, la hauteur des constructions est comptée à partir du 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 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 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 ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

12.2 Normes minimales de stationnement pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination d'habitation

Une place par logement est exigée.

En outre, 3 places pour les visiteurs doivent être réalisées par tranche complète de 10 logements.

Pour les constructions à destination de commerce et de restauration

- pour les commerces ayant une SHON, hors surface de réserve, inférieure à 300 m² :
 - 1 place pour 80 m² de SHON
- pour les commerces ayant une SHON, hors surface de réserve, supérieure à 300 m² :
 - 1 place pour 40 m² de SHON

Pour les constructions à destination d'hôtel, de résidence étudiante :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres

Pour les constructions à destination de résidence pour personnes âgées :

- 1 place de stationnement pour 6 chambres

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place par tranche de 50 m² de SHON (bureaux, accueil, standard)

Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts et d'artisanat :

- 1 place par tranche de 200 m² de SHON ;
- pour entrepôt, réserves, archives : 1 place par tranche de 500 m² de SHON

Pour les équipements collectifs d'intérêt général :

- pour les structures d'enseignement :

- premier degré : 1 place par classe
- second degré : 2 places par classe
- enseignement supérieur : 5 places pour 30 m² de salles de cours, ateliers, laboratoires, etc...
- pour les équipements sportifs, culturels et culturels :
- une place de stationnement pour 50 m²
- pour les autres équipements :
- la norme applicable est celle du type décrit le plus proche, selon leur nature, leur implantation géographique et leur type de fréquentation.

12.3 - 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 au chapitre 12.2 ci-dessus, 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 au paragraphe 12-2 ci-dessus.

Pour les travaux de réhabilitation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la SHON, 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 divisions ou changements de destination, les normes définies au chapitre 12.2 ci-dessus sont applicables pour les nouveaux logements.

12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.5 – Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle à destination d'activités, d'équipement ou comprenant plus de 5 logements, une aire ou un local doivent être aménagées pour le stationnement des deux roues et réservés à cet usage.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être dimensionnés au regard des besoins, d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 - 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 et conçu en utilisant des essences locales.

13.2 - 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 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.