

UD - ZONE DE HAUTEVILLE

Il convient de se référer à la partie intitulée « Définitions et dispositions communes à toutes les zones ». Cette partie générale comprend :

- des compléments à l'application des articles 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11 et 13 ;
- l'ensemble des articles 4, 8 et 12.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination, à titre principal, d'une activité d'entrepôt dès lors qu'elle n'est pas liée à une activité existante à proximité ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- 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 ;
- le stationnement des caravanes isolées à l'exception de celles se trouvant dans les bâtiments, remises 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 à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1, notamment à destination d'habitat, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'équipement collectif d'intérêt général et de commerce sont autorisées.

Sont admises sous conditions, 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 ;

ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

La chaussée

Une chaussée nouvelle doit avoir une largeur minimale de 4 mètres et comprendre un trottoir ou un espace sécurisé pour les piétons.

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, etc avec un minimum de 3,5 mètres

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, dans la mesure du possible, 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.

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

Se reporter aux dispositions communes.

ARTICLE UD 5 – TAILLE MINIMALE DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale

Les retraits par rapport aux voies et emprises publiques devront être en harmonie avec ceux des constructions voisines afin d'assurer la continuité des façades. Le gabarit des constructions existantes est acquis même en cas de restructuration profonde ; toute nouvelle construction devra donc tenir compte des bâtiments situés de l'autre côté de la voie de façon à assurer le prospect en vue droite réciproque tel que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la hauteur du plus élevé.

Dispositions particulières

Une implantation en retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :

- sous réserve de correspondre au caractère et à la vocation du tissu urbain du nouveau quartier, lorsque le projet de construction concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- Sous réserve qu'une continuité visuelle soit assurée à l'alignement de la voie, d'une limite latérale à l'autre et qu'il s'inscrive dans une continuité de volume ou à défaut dans une continuité de façades sur rue, lorsqu'il existe déjà sur une parcelle contiguë une construction en bon état et implantée en retrait par rapport à l'alignement.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les immeubles collectifs.

Le gabarit des constructions existantes est acquis même en cas de restructuration profonde, par conséquent toute nouvelle construction devra tenir compte des bâtiments situés de l'autre côté des limites séparatives de façon à ce que soit assuré le prospect en vue droite réciproque tel que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la hauteur du plus élevé, avec un minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

Les annexes et abris de jardins peuvent s'implanter en limites séparatives dans la limite où leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,5 mètres.

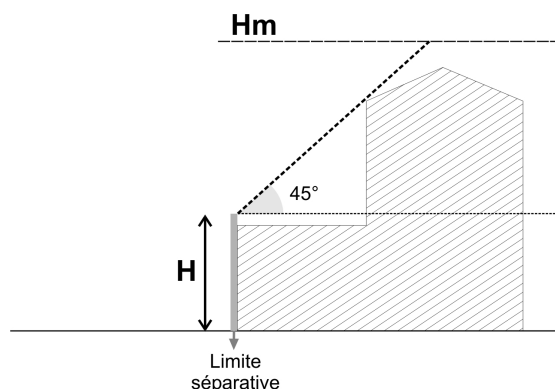
Pour les maisons individuelles

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives et de fond de terrain.

Les constructions en limites séparatives sont autorisées si :

- La construction s'insère dans un gabarit enveloppe tel que la hauteur de la façade en limite séparative n'excède pas 3,5 mètres et tel que l'angle de l'oblique soit inférieure à 45° (se reporter au schéma inscrit dans les parties communes) ;

La construction s'insère dans un gabarit enveloppe tel que la hauteur (H) de la façade en limite séparative n'excède pas 3,5 mètres, tel que l'angle de l'oblique soit inférieur à 45° et tel que soit respectée la hauteur maximale (Hm) autorisée dans la zone.



- il y a un adossement total ou partiel à une construction existante située sur le terrain voisin.

Distance des retraits

Pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (retrait = hauteur), avec un minimum de 6 mètres (sauf convention de cours communes).

Pour les 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 (retrait = moitié de la hauteur), avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter aux dispositions générales en tête du présent règlement.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres au faîtage (et 3 étages droits sur rez-de-chaussée plus comble pour les constructions à usage d'habitation).

La hauteur maximale des abris à usage de loisir individuel (jardinage) est limitée à 3,50 m au faîtage.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celle fixée 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 le plus haut.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

En application de l'article L.123-1, 14 ° du Code de l'urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.

L'implantation vers le sud des pièces principales des nouvelles constructions est recommandée. Les logements, individuels comme collectifs, doivent avoir une double exposition afin de satisfaire à un bon ensoleillement des habitations.

11-1 Toiture

Les toitures à deux pans symétriques sont recommandées. Dans ce cas, un angle compris entre 30 et 60 ° compté par rapport à l'horizontale est imposé.

Les toitures à la Mansart sont interdites.

La réalisation de toits-terrasses est autorisée lorsque la configuration des lieux permet d'en diminuer l'impact visuel ou lorsque les constructions existantes et/ou avoisinantes disposent de toiture de cette forme.

La réalisation de terrasses est également autorisée lorsqu'elle ne concerne qu'une partie de la toiture ou constitue un attique ou une terrasse accessible ou lorsqu'il s'agit d'une architecture contemporaine.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.

Pour l'aménagement des combles, il sera fait appel de préférence aux accidents de toitures proches du style augeron :

- les lucarnes à capucine et les lucarnes rampantes ;
- les lucarnes engagées en façade.

Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.

Des pentes de toiture et l'orientation du faitage par rapport à la voie peuvent être imposées selon la situation de la construction dans un ensemble ou un ordonnancement architectural.

Les équipements collectifs d'intérêt général pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.

11-2 Matériaux de couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal (ardoises naturelles de schiste, tuiles plates naturelles ou vieilles ou matériaux d'aspect et de couleur similaires).

Est interdit l'emploi des tôles métalliques brutes (non laquées) et de tout matériau 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 similaire 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.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer au matériau choisi.

11-3 Vérandas et abris de jardin

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe. Pour la couverture, peut être admise une toiture en matériaux fumé ou transparent à l'exclusion du polycarbonate blanc opaque.

La pente de couverture de cette extension, ou abris de jardin, pourra être abaissée jusqu'à 10 ° ou constituer un toit-terrasse accessible ou non.

11-4 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.

Matériaux et couleurs

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaings d'aggloméré, etc.) est interdit.

Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellons appareillé, brique pleine jointoyée, essentages d'ardoise ...) et la mise en œuvre – sans échantillonnage – de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge : brique, bois, tuile ... selon les secteurs, pour les murs et les essentages.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent être teintés en harmonie avec l'environnement : enduit teinté dans la masse à base de ciment, pierre ou de chaux beige ocré.

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.

11-5 Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2,20 mètres. La clôture sur voie doit être réalisée en harmonie de matériaux et de couleurs avec l'aspect général de la façade correspondante et son environnement.

Les clôtures peuvent être en mur plein ou constituées d'un mur-bahut doublé ou non d'une haie vive.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) 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.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES 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'espace verts ou libres plantée sur un terrain doit représenter au moins 10% ou plus de la surface du terrain située dans une bande de 15 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement. Toutefois, il peut être fait abstraction de cette règle pour des nécessités fonctionnelles liées à l'exercice d'activités commerciales, artisanales ou à la présence d'un équipement collectif d'intérêt général.

La surface d'espaces verts doit au moins constituer 30% de la surface des terrains situés au-delà de la bande de 15 mètres. Un relevé préalable des espaces libres et plantations existants est exigé dans le cas de l'extension d'une construction existante ou de la réalisation d'une nouvelle construction sur le terrain.

Les aires de stationnement en surface, qu'elles soient publiques ou réservées à l'habitat, au commerce ou aux activités doivent être plantées, cernées d'écrans boisés ou de haies vives.

Un plan d'aménagement paysager est exigé pour les aires de stationnement de 20 places ou plus.

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

Un espace doit être aménagé sur la parcelle pour le stockage et l'élimination des déchets verts (tonte, taille...).

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé