UA - ZONE CENTRE-VILLE

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 UA 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'entreposage 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, à l'exception de celles nécessaires à la vie du quartier ;
- 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 à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs.

ARTICLE UA 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 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 ;
- dans le périmètre d'une servitude de constructibilité limitée au titre de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, délimité au plan de zonage, seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes et les constructions neuves dès lors que leur surface de plancher est inférieure à 20 m² ;
- 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.

ARTICLE UA 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. 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.

ARTICLE UA 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 UA 5 – TAILLE MINIMALE DES TERRAINS

Article non réglementé

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 2,20 mètres assure une continuité visuelle d'un front bâti à l'alignement.

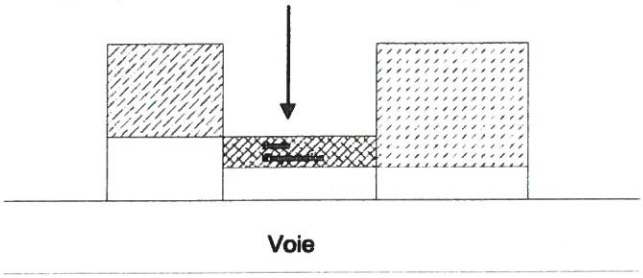
Dispositions particulières

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

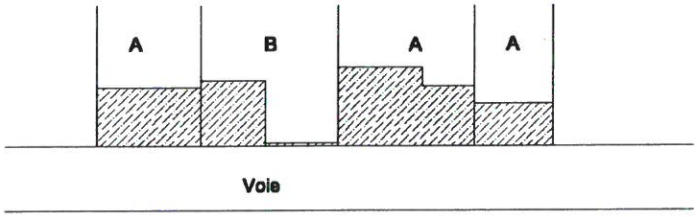
- Une implantation en recul de l'alignement est autorisée lorsque les constructions existantes sur les terrains les plus proches sont elles-mêmes implantées en recul. Les nouvelles constructions doivent ménager une continuité du front bâti avec les constructions contiguës existantes et être construites dans une bande d'implantation

déterminée par l'implantation des constructions voisines comme le présente le schéma ci-dessous pour le terrain du milieu ;

Bande d'implantation des façades déterminée par l'implantation des constructions voisines

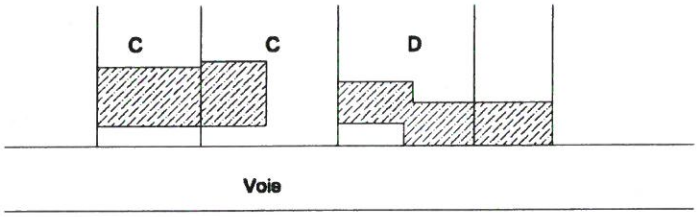


- Un recul partiel peut être autorisé s'il est motivé par des nécessités techniques et de sécurité des accès sous réserve qu'il serve la qualité architecturale de l'ensemble ;
- Lorsqu'il s'agit d'un terrain bordé par plusieurs voies, un pan coupé régulier de 5 à 7 mètres en rez-de-chaussée peut être substitué à l'alignement.



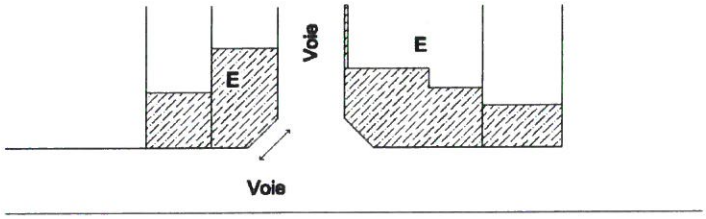
A : Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement.

B : Toutefois, une implantation différente est admise dès lors qu'un élément architectural tel que la construction principale, un porche d'accès ou une clôture d'une hauteur maximale de 2,20 mètres assure une continuité visuelle d'un front bâti à l'alignement.



C : 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 contigües existantes et respecter un recul en harmonie avec celui des constructions existantes.

D : 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.



E : Lorsqu'il s'agit d'un terrain bordé par plusieurs voies, un pan coupé régulier peut être substitué à l'alignement.

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

Règles d'implantation

Implantation des constructions dans une bande de 20 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 l'alignement 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).

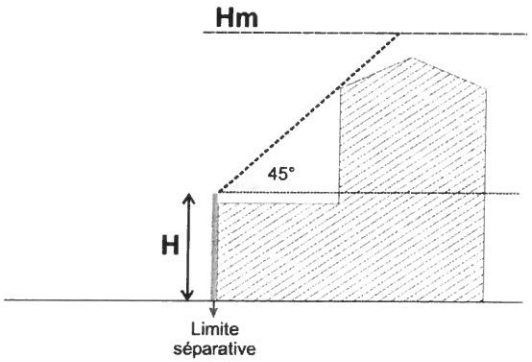
Les constructions peuvent être implantées en retrait ou en limite séparative de fond de terrain

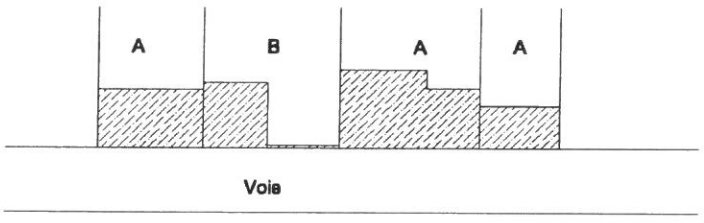
Implantation des constructions au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée parallèlement à l'alignement.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, latérales et de fond de terrain. Toutefois, une implantation en limite séparative ou de fond de terrain est autorisée dans les cas où :

- il y a un adossement, total ou partiel, à une construction existante située sur le terrain voisin ;
- 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 inférieur à 45°.

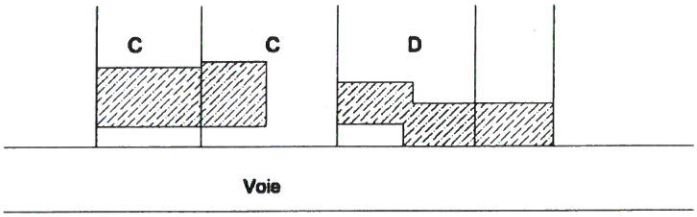
La construction s'insère dans un gabarit enveloppe tel que la hauteur (H) de la façade en limite séparative n'excède pas 3,5 mètres, tel que l'angle de l'oblique soit inférieur à 45° et tel que soit respectée la hauteur maximale (Hm) autorisée dans la zone.





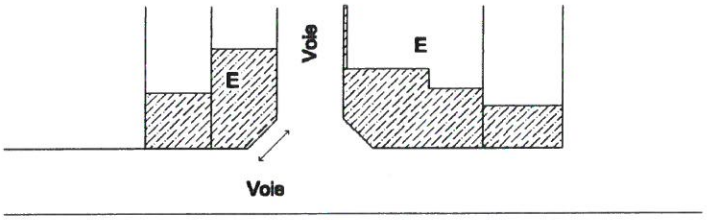
A : Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement.

B : Toutefois, une implantation différente est admise dès lors qu'un élément architectural tel que la construction principale, un porche d'accès ou une clôture d'une hauteur maximale de 2,20 mètres assure une continuité visuelle d'un front bâti à l'alignement.



C : 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 contigües existantes et respecter un recul en harmonie avec celui des constructions existantes.

D : 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.



E : Lorsqu'il s'agit d'un terrain bordé par plusieurs voies, un pan coupé régulier peut être substitué à l'alignement.

A - Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

B - Toutefois, lorsque le terrain présente une façade à l'alignement 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).

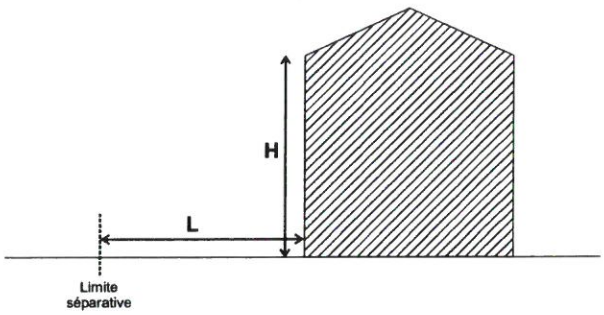
C - Au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée parallèlement à l'alignement, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, latérales et de fond de terrain.

D - Toutefois, une implantation en limite séparative ou de fond de terrain est autorisée dans les cas où 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°.

Distance des retraits

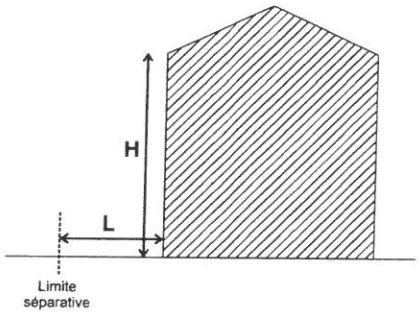
Pour les parties de façade comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H), avec un minimum de 8 mètres.

Pour les parties de façade comportant des baies, le retrait (L) doit être au moins égal à la hauteur (H) de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit, avec un minimum de 8 mètres.



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.

Pour les façades ou parties de façades ne comportant pas de baie, le retrait (L) doit être au moins égal à la moitié de la hauteur (H) 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

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU 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.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter aux dispositions générales en tête du présent règlement.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 18 mètres au faîtage.

Pour les toits-terrasses, la hauteur maximale est fixée à 18 mètres à l'acrotère.

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 la plus haute.

ARTICLE UA 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 faîtage 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 vieillies 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 oeuvre – 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.

11-6 Les immeubles issus de la reconstruction

Les réhabilitations doivent respecter les qualités originelles de la construction et 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 ;
- des greffes extérieures d'ascenseur sont autorisées.

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

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UA 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'espaces verts ou libres plantés sur un terrain doit représenter au moins 10% de la surface du terrain située dans une bande de 20 mètres définie à l'article 7.

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 peut être augmentée de 20% ou plus, de la surface des terrains situés au-delà de la bande de 20 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 terrains existants 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.

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

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé