

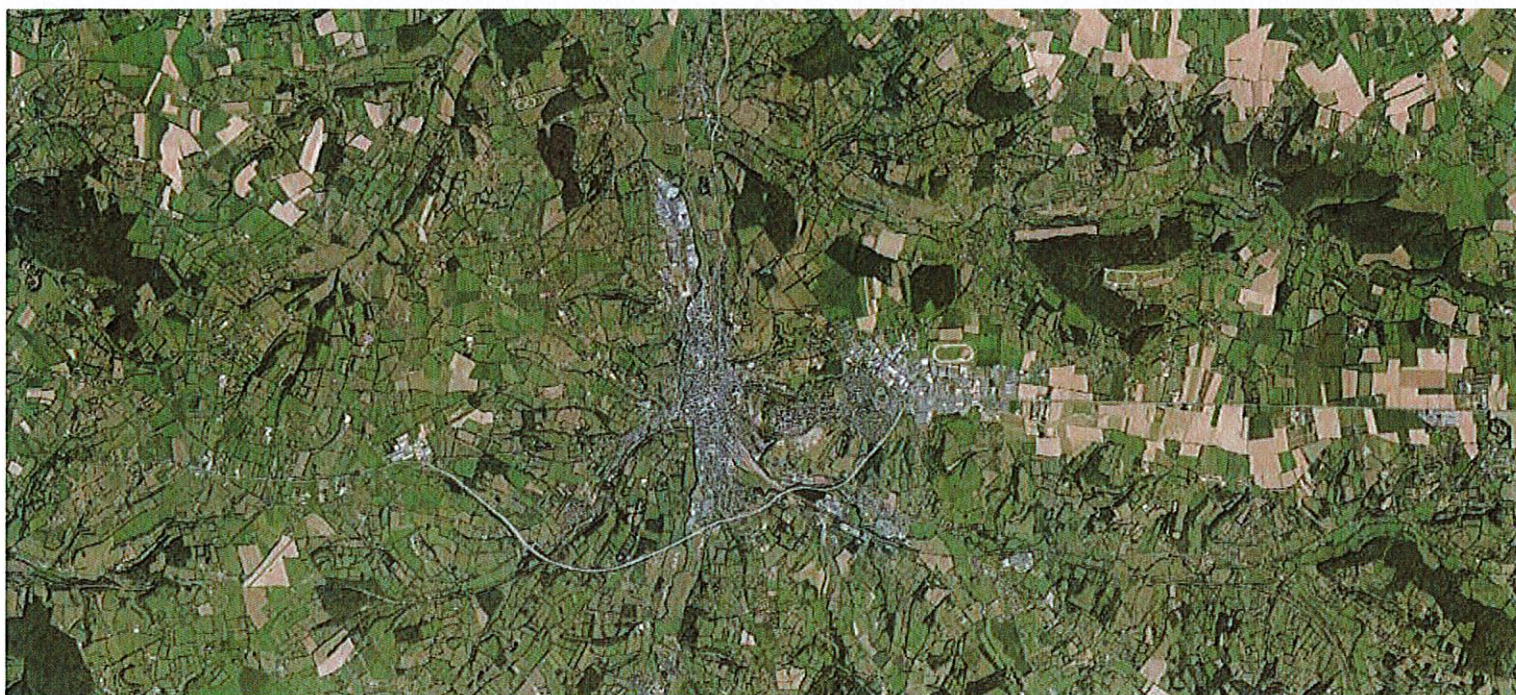


Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

PLUI de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge

Règlement écrit

Révisions allégées n°2, 3 et 4



REVISIONS ALLEGES :

Prescrites le 31.01.2019

Approuvées le 14.01.2021

LE PRESIDENT :



AURH
Agence d'Urbanisme
de la Région du Havre
et de l'Estuaire de la Seine



SOMMAIRE DU RÈGLEMENT DU PLUi

PARTIE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
Chapitre 1 : Le champ d'application territorial du PLUi	6
Chapitre 2 : La structure générale	6
Chapitre 3 : Archéologie / Prévention des risques naturels et technologiques	7
Chapitre 4 : Préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques	13
Chapitre 5 : Lexique.....	14
Chapitre 6 : Dispositions générales applicables à certains articles de chacune des zones	17
Chapitre 7 : Liste des emplacements réservés	25
Partie 2 : RÈGLEMENT DE CHAQUE ZONE	27
Zone UA et secteur UAr : Centre-ville de Lisieux	28
Zones UB et UBh : Faubourgs Lexoviens	35
Zone UC : Centre-ville du pôle lexovien, centres-bourgs des pôles relais, bourgs denses et extensions de Lisieux	43
Zone UD : Centres-bourgs ruraux, extensions des pôles relais et du pôle lexovien.....	50
Zone UE : Pavillonnaire diffus	56
Zone UZOO : Parc Zoologique de Cerza	62
Zone UX : Tissu économique	67
Zone A : Espaces agricoles	71
Zone N : Espaces naturels	79
Zone 1AU : Zones à urbaniser	87
Zone 1AUx : Tissu économique	92
Zone 2AU : Zones à urbaniser	96

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 : Équipement 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 L'INTERCOM 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, UAr, UB, UBh, UC, UD, UE, UZoo, UXc, UXi.

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

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV, est repérée aux plans par les indices A, Aa, Ah, AL et ALI.

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, Nr et 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 : L101-2 du Code de l'urbanisme)

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.111.4).

Les risques naturels, technologiques, miniers et les nuisances

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.

1. Le risque inondation

1.1. Le risque inondation par débordement de cours d'eau : communes couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Touques moyenne et de l'Orbiquet

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, Oully-le-Vicomte, Saint-Désir et Saint-Martin-de-la-Lieue.

Les dispositions du Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles Inondation approuvé - qui constitue des servitudes d'utilité publique - s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol. Les cartographies annexées au PLUi (pièces 7-7-1 à 7-7-6) contiennent un tramage spécifique indépendamment du zonage pour les secteurs où le PPRi s'applique.

1.2. Le risque inondation 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).

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 connues (PHEC) ;
 - 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 exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés ;
- Les sous-sols sont autorisés sous condition d'être adaptés à l'aléa et d'en apporter la justification.

Les zones d'aléa et les hauteurs d'eau sus-mentionnées figurent en annexe du PLUi sur la cartographie 7-7-7.

1.3. Le risque inondation par remontée de nappe

La cartographie annexée au PLUi (pièce 7-7-7) contient des tramages spécifiques indépendamment du zonage pour les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux :

- déborde ;
- est comprise entre 0 et 1 mètre ;
- est comprise entre 1 et 2,5 mètres ;
- est comprise entre 2,5 et 5 mètres.

Pour les zones situées dans les secteurs de débordement de nappe, toute nouvelle construction est interdite.

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

- Les sous-sols sont autorisés sous condition d'être adaptés à l'aléa et d'en apporter la justification
- Des installations pour stocker et, en tant que de besoins, traiter les eaux pluviales et de ruissellement avant leur infiltration dans le sol sous réserve de justificatifs, afin que leur apport n'engendre pas de pollution de la nappe, sont prévues.

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

- Les sous-sols sont autorisés sous condition d'être adaptés à l'aléa et d'en apporter la justification.

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

- Pas de prescription.

1.4. Le risque inondation par submersion marine :

Le territoire n'est pas concerné par ce risque.

2. Le risque mouvement de terrain

2.1. Le risque mouvement de terrain par glissement de terrain

La cartographie annexée au PLUi (pièce 7-7-8) contient un tramage spécifique indépendamment du zonage pour les secteurs où le risque de glissement de terrain est prédisposé.

Dans les zones de prédisposition de pente très forte, les nouvelles constructions sont interdites.

Sont par ailleurs seuls autorisés sous réserve de ne pas augmenter les capacités d'accueil et d'hébergement et sous réserve de justificatifs :

- Les travaux (sans augmentation de la surface de plancher) de restructuration, d'entretien, de réfection ;
- Les clôtures permettant le libre écoulement des eaux
- La reconstruction après sinistre non liée à un mouvement de terrain par glissement de terrain
- Les extensions de moins de 10 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI (*total cumulé des extensions*)

- Les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI (*total cumulé des annexes*)

Dans les zones de prédisposition de pente forte :

- Dans les zones urbanisées, à urbaniser et les STECAL constructibles sont seuls autorisés :
 - Les aménagements et les nouvelles constructions qui prennent en compte l'existence du risque
- Dans les zones naturelles et agricoles, les nouvelles constructions sont interdites. Sont seuls autorisés sous réserve que la prise en compte du risque soit bien intégré :
 - les bâtiments agricoles;
 - les extensions de moins de 20m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI (*total cumulé des extensions*) ;
 - les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLUI (*total cumulé des annexes*);
 - les clôtures permettant le libre écoulement des eaux ;
 - la reconstruction après sinistre non lié à un mouvement de terrain par glissement de terrain ;
 - les aménagements extérieurs, les exhaussements et affouillements liés aux constructions autorisés ou existants.

Dans les zones de prédisposition de pente modérée, les projets devront prendre en compte l'existence du risque.

Dans les zones de prédisposition de pente forte et modérée, le pétitionnaire peut lever la présence du risque localisé en apportant des justificatifs démontrant l'absence de risque ou l'adaptation du projet au risque.

Selon la nature du risque, l'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque.

2.2. Le risque mouvement de terrain lié aux chutes de pierres et de blocs

La cartographie annexée au PLUi (pièce 7-7-8) contient un tramage spécifique indépendamment du zonage afin de localiser les zones prédisposées avec une bande de 100 mètres de protection autour du risque.

Dans les zones de prédisposition pente extrême, toutes constructions sont interdites. En l'état actuel des connaissances du risque, le territoire du PLUI n'est pas concerné par cette prédisposition.

Dans les zones de prédisposition pente très forte, sont seuls autorisés :

- Les travaux (sans augmentation de la surface de plancher) de restructuration, d'entretien, de réfection ;
- Les clôtures ;
- La reconstruction après sinistre non lié à un mouvement de terrain par chute de pierres et blocs ;
- Les extensions de moins de 10m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI (*total cumulé des extensions*) ;
- Les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI (*total cumulé des annexes*).

Dans les zones de prédisposition pente forte, sont seuls autorisés :

- Les travaux (sans augmentation de la surface de plancher) de restructuration, d'entretien, de réfection ;
- Les clôtures ;

- La reconstruction après sinistre non lié à un mouvement de terrain par chute de pierres et blocs ;
- Les extensions de moins de 20m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI (*total cumulé des extensions*) ;
- Les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI (*total cumulé des annexes*).

Les prédispositions les plus restrictives seront appliquées en cas de cumul de risques.

De façon générale (sauf en secteur de prédisposition pente extrême), le pétitionnaire peut lever la présence du risque localisé en apportant des justificatifs démontrant l'absence de risque ou l'adaptation du projet au risque. Ces justificatifs seront appréciés selon la nature des projets.

2.3. Le risque mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des sols argileux :

La cartographie annexée au PLUi (pièce 7-7-9) contient un tramage spécifique indépendamment du zonage afin de localiser les zones prédisposées au risque.

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 sont incités à se reporter aux recommandations nationales du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

2.4. Le risque mouvement de terrain lié à la sismicité :

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 classe le territoire en zone de sismicité très faible (niveau 1).

Dans les zones de sismicité **très faible**, les nouvelles constructions, les extensions ou les aménagements de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles de construction parasismique.

2.5. Les autres risques naturels :

Le territoire n'est pas concerné par les risques suivants :

- Risque tempête
- Risque incendie d'espaces naturels

3. Les risques industriels et miniers

3.1. Le risque lié à la présence de cavités souterraines

La cartographie annexée au PLUi (pièce 7-7-8) contient un tramage spécifique indépendamment du zonage afin de localiser les cavités avérées.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de sécurité de ce risque, sont seuls autorisés :

- Les travaux (sans augmentation de la surface de plancher) de restructuration, d'entretien, de réfection ;
- Les clôtures
- La reconstruction après sinistre non lié à un mouvement de terrain par chute de pierres et blocs
- Les extensions de moins de 10 m² d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI (*total cumulé des extensions*)

- Les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI (*total cumulé des annexes*)

Le pétitionnaire peut lever la présence du risque localisé en apportant des justificatifs démontrant l'absence de risque ou l'adaptation du projet au risque.

3.2. Le risque lié à la présence d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

La cartographie annexée au PLUi (pièce 7-7-10) contient un tramage spécifique indépendamment du zonage afin de localiser les installations classées pour la protection de l'environnement – hors bâtiments d'élevage – connues et leurs périmètres de protection.

Des dispositions particulières pourront être prises dans les différents périmètres visés :

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

3.3. Les autres risques industriels et miniers

Le territoire n'est pas concerné par les risques suivants :

- Risque nucléaire
- Risque rupture de barrage et de digue

4. Les nuisances

4.1. Le bruit lié à la présence d'infrastructure

La cartographie visée dans le rapport de présentation (p. 296 du Rapport de Présentation) 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 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

Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine (Article L151-19 du Code de l'urbanisme) identifié par le plan local d'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques est interdit s'ils ne fait 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 L151-19 est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient ou lorsqu'elle est justifiée par le projet NPNRU d'Hauteville. 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).
- Les arbres et alignements d'arbres seront maintenus au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme est conditionnée à la seule réalisation d'accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable. Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé.
- Les mares identifiées au plan de zonage comme éléments du paysage au titre de l'article L.151-23 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, ainsi que les drainages sont interdits,
 - pour toutes constructions autorisées dans la zone, si la zone humide identifiée par le recensement DREAL est avérée, la doctrine « éviter, réduire, compenser » devra être appliquée et les compensations devront être conformes aux dispositions du SDAGE. La collectivité territoriale à l'initiative du document d'urbanisme a engagé une réflexion sur le foncier disponible pour mettre en œuvre des mesures compensatoires. Des secteurs potentiels de compensations sont identifiés dans le Rapport de Présentation (Evaluation Environnementale). Ils constituent un inventaire indicatif non exhaustif.
- 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 constructions et installations 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 L113-1 à L113-7 et R113-1 à R113-14 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 113-1 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.

CHAPITRE 5 : LEXIQUE

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 desservant plusieurs constructions.

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 considérées comme annexes, les constructions dissociées de la construction principale constituant des dépendances, implantées sur la même unité foncière que la construction principale, telles que réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, piscines... et ne visant pas de création de logements supplémentaires. Les annexes apportent un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

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

Bâtiment : construction couverte et close.

Changement de destination : il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des destinations autorisées dans la zone concernée.

Est aussi considéré comme changement de destination, la transformation d'une annexe à l'habitation en logement.

Construction : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non de fonctionnalités et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol et en surface.

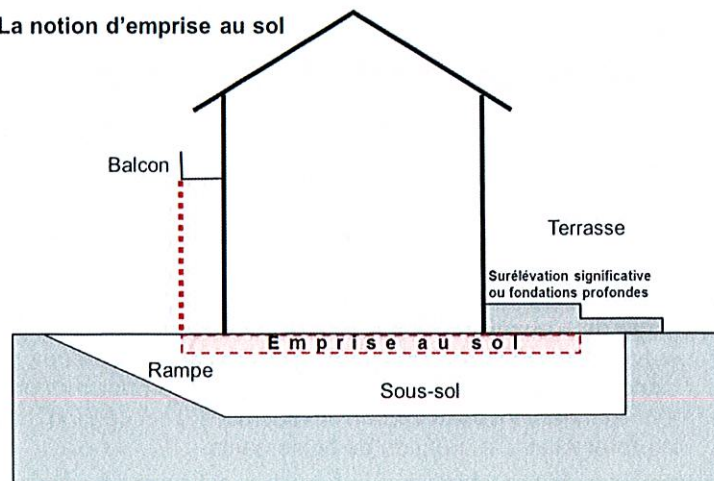
Construction existante : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Densité : rapport entre la surface de plancher de l'ensemble des constructions et la surface de l'unité foncière.

Éléments techniques : sont considérés comme éléments 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.

La notion d'emprise au sol



Emprise publique : l'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Equipement public : construction assurant un service d'intérêt collectif.

Espaces libres : superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie dans le présent chapitre.

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 0,5 m² d'espaces verts à réaliser dans le cadre de l'application de l'article 13).

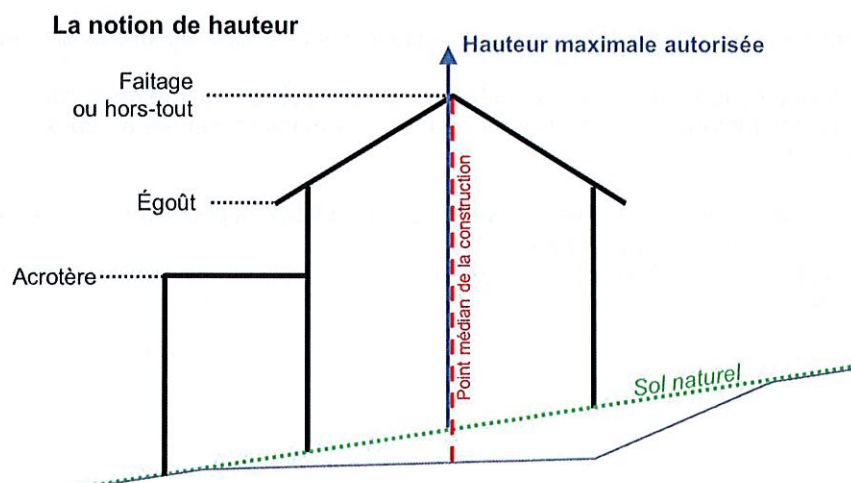
Extension : L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâti. Elle peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement (surélévation) et est contigüe au bâtiment existant.

Façade : les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit : désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitations légères de loisirs : constructions définies à l'article R111-37 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 est la différence d'altitude admise entre le point haut de la construction et la voie qui dessert son terrain d'assiette. Le point haut est référencé soit à l'égout soit en « hauteur hors tout », ce qui est caractérisé par le faitage ou l'acrotère mais ne prend pas en compte les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent. 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.



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 :

- En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou de la limite définie par le plan d'alignement.
- 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 : lignes communes du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie.

Opération d'aménagement : (lotissement - groupe d'habitations AFU - ZAC.)

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^e 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 sans changement de destination.

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 1 m 80.

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

Voie publique : espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus bordant.

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 AUTORISÉES SOUS CONDITION

Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles L111-6 à L111-10 et R111-1 à R111-30 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-21, R111-26 et R111-27 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 pas aux sinistres liés à des risques identifiés et pour lesquels des dispositions réglementaires existent.

Secteurs de mixité sociale (article L151-15 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

	<i>Sites prioritaires pour la reconstitution de l'offre (NPNRU) et la construction de logements à vocation sociale (le nom des sites renvoie aux OAP)</i>	<i>Objectifs*</i>	<i>Estimation du nombre de logements sur 10 ans</i>
cœur du pôle lexovien à Lisieux	<i>Ilôt dit « Régina » (rues de Verdun – Père Zacharie- de la Gare – Place de la Gare)</i>	50 %	60
	<i>Secteur « Route d'Orbec »</i>	25 %	15
Création d' une offre complémentaire	<i>Zones AU (rue Guillonneau à Lisieux)</i>	25 %	50
	<i>Zone AU (prolongement Clos des Bosquets à Lisieux)</i>	25 %	50
	<i>Zone AU (de la Ferrière à Moyaux)</i>	20 %	13
	<i>Zone AU (secteur de l'ancienne Fromagerie à Saint-Désir et/ou zone AU Route de Caen)</i>	20 %	8
	<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>	À définir selon l'opération	
<i>Estimation totale provisoire de construction et de reconstitution de l'offre de logements aidés</i>		196 logements minimum	

Secteur de développement et de préservation de la diversité commerciale (article L151-16 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).

Une implantation autre que celle prévue par le règlement de zone est admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 SÉPARATIVES

Champ d'application

Les dispositions de l'article 6-2 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.

Dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune en application des articles R471-1 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.

Une implantation autre que celle prévue par le règlement de zone est admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 MÊME PROPRIÉTÉ

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.

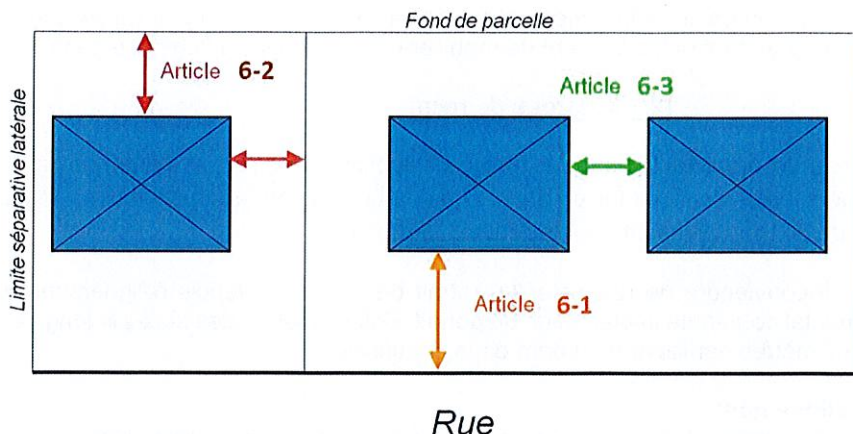
La distance minimale entre les deux constructions est comptée perpendiculairement de tout point de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les parties enterrées des constructions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

Une implantation autre est admise :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement 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 telles que, garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur hors tout 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.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

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 - ACCÈS ET VOIRIE

12.1.1 Voirie

Hors zones 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.

12.1.2 Les accès

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.

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Uniquement en zone Ux et 1AUX, à l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes permettront, de même manière, la sortie en marche avant.

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 présenterai(en)t 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.

Plans d'alignement

Les plans d'alignement indiqués dans le tableau ci-dessous sont à respecter :

RD	Désignation des traverses	Dates d'approbation
75	Courtonne-la-Meurdrac	26 janvier 1857
75-135	Courtonne-les-Deux-Églises	03-juin-10
48	Lisieux	4 juin 1871
151	Lisieux	08-févr-12
182	Lisieux	18 mars 1887
45	Lisieux	10 juin 1892
613	Lisieux	31 août 1870
45	Saint-Désir	14 mars 1892

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 le réseau structurant de 1^{re} catégorie sont strictement interdits (RD 406, 579, 613).

Retraits en bordure des routes départementales

Conformément à l'article L111-6 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 RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION 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

À 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

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets, pour l'éclairage public éventuellement, et pour les réseaux de télécommunications.

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

Les bâtiments comprenant un ou plusieurs locaux à usage professionnel ainsi que tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

Le pré-câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides est obligatoire pour les parcs de stationnement des bâtiments à usage d'habitation (2 logements minimum), industriel, tertiaire, accueillant un service public, un établissement de spectacles cinématographiques, ou constituant un ensemble commercial, en application des articles R.111-14-2 à R.111-14-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

13.4 – Collecte des déchets

Dans la mesure du possible, la collecte en porte à porte des déchets doit être prévue dans les projets d'aménagement (OAP, zones d'activités, lotissement, etc). La circulation et l'aire de retournement de véhicules de collecte, selon les cas, doivent être pris en compte.

Dans les cas où ce n'est techniquement pas possible, la création d'aires de présentation destinée au stockage temporaire des déchets ménagers et assimilés est autorisée. Ces aires doivent être proportionnées et adaptées aux besoins. Elles doivent être aménagées en immédiate proximité des voies de circulation, le plus souvent périphériques au site aménagé, empruntées par les véhicules de collecte afin de faciliter la prise en charge des bacs par le service correspondant. Son insertion dans l'environnement immédiat est attendue (dalle béton avec abaissement du trottoir (bateau)).

Tout projet doit être soumis au service compétent le plus en amont possible.

ARTICLE 14 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION 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.

En secteur UBh, concernant l'habitat collectif, pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés sont à privilégier.

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 présent article sont applicables pour les nouveaux logements.

14.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement en UA, UAr et UBh

Zones 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.

Zone Ubh

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 pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en matière de création de places de stationnement.

14.5 – Le stationnement des deux roues

Dans les secteurs concernés par une obligation en matière de stationnement des véhicules motorisés, il est demandé une aire ou un local aménagé pour le stationnement des cycles et réservé à cet usage pour toute construction nouvelle à destination de :

- immeuble d'habitation de deux logements ou plus,
- bureaux,
- commerces (> 300 m² de surface plancher),
- entrepôt,
- industrie,
- équipement,
- hébergement hôtelier comprenant plus de 10 chambres.

Cette aire ou ce local doivent être dimensionnés au regard des besoins actuels et à venir (espace spécifique d'au moins 5m²), couvert et assurant une accessibilité compte tenue des dimensions des deux-roues (de préférence en RDC). Ils doivent être positionnés en immédiate proximité des entrées de bâtiments concernés.

Par ailleurs, cette aire ou ce local doit être sécurisé conformément à l'article L151-30 du code de l'urbanisme.

Places de stationnement nécessaires par destination et zones

Destinations	Typologie des zones								
	Uar	UA	UB et Ubh	UC	UD	UE	Uxc	Uxi	
Habitation*	0,8								
Habitation créée par changement de destination	0	0,8	1	2	2	2	0	0	
Parc social	0,5	0,5	1	1	1	1	0	0	
Commerce : surface de plancher < 300 m²***	0	1 pour 80 m²** de surface de vente (SV) (sauf UBh)						0	0
Commerce : surface de plancher > 300 m²	0	1 pour 40 m² ** (sauf UBh)							0
hébergement hôtelier (par chambre)	0	0,25	0,25 (sauf UBh)	1	1	1	1	0	
Bureau	0	1 pour 80 m²						1 pour 50 m² (sauf UBh)	
Entrepôt	0	0	0 (sauf UBh)	0	0	0	1 pour 500 m²		
Artisanat	0	0	0 (sauf UBh)	1 pour 100 m²					
Industrie	0	0	0 (sauf UBh)	0	0	0	1 pour 100 m²		
Équipements collectifs scolaires et assimilés****	0	1 par classe	1 par classe (sauf UBh)	2 par classe		0			
Équipements collectifs sportifs, sanitaires, culturels et assimilés	0	0	1 pour 80 m² (sauf UBh)		0				
Équipements cinématographiques	0	1 place pour 10 sièges (sauf UBh)		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 80 m²

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

CHAPITRE 7 : LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS__

Liste des emplacements réservés définis par l'article L151-41 du Code de l'urbanisme :

Numéro	Vocation	Bénéficiaire	surface en m ²	Commune
1	Liaison douce	Commune	4510	Saint-Pierre-des-Ils
2	Liaison douce	Commune	4159	Le Mesnil-Guillaume
3	Liaison douce	Lintercom	3604	Ouilly-le-Vicomte
4	Liaison routière	Commune	304	Ouilly-le-Vicomte
5	Liaison douce	Lintercom	12920	Lisieux
6	Equipement réserve incendie	Commune	93	Coquainvilliers
7	Aménagement voirie	Commune	1193	Coquainvilliers
8	Aménagement voirie	Commune	590	Coquainvilliers
9	Equipement réserve incendie	Commune	73	Coquainvilliers
10	Aménagement voirie	Commune	57	Courtonne-les-Deux-Églises
11	Aménagement voirie	Commune	116	Fumichon
12	Aménagement voirie	Commune	490	Fumichon
13	Aménagement voirie	Commune	1687	Fumichon
14	Voirie	Commune	13596	Beuvillers
15	Voirie	Commune	574	Beuvillers
16	Aménagement voirie	Commune	283	L'Hôtellerie
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	Aménagement voirie	Commune	7954	Moyaux
24	Aménagement voirie	Commune	1428	Moyaux
25	Voirie	Commune	4213	Lisieux
26	Aménagement voirie	Commune	171	Lisieux
27	Voirie	Commune	3831	Lisieux
28	Voirie	Commune	5754	Lisieux
29	Voirie	Commune	238	Lisieux
30	Equipement bassin rétention	Commune	21730	Lisieux
31	Equipement parc urbain	Commune	80635	Lisieux
32	Equipement cimetière	Commune	5975	Lisieux
33	Equipement réserve incendie	Commune	427	Firfol
34	Bassin pluvial	Commune	1441	Firfol
35	Liaison douce	Commune	1246	Firfol
36	Equipement réserve incendie	Commune	793	Firfol
37	Liaison douce	Commune	13503	Moyaux
38	Aménagement voirie	Commune	2829	Moyaux
39	Liaison douce	Commune	205	Moyaux
40	Aménagement voirie	Commune	189	Moyaux
41	Liaison douce	Commune	1640	Le Pin
42	Equipement sportif	Commune	51127	Saint-Désir
43	Liaison douce	Commune	2185	Saint-Désir
44	Liaison douce	Commune	836	Saint-Désir
45	Aménagement voirie	Commune	2264	Marolles
46	Aménagement voirie	Commune	1232	Marolles
47	Equipement scolaire	Commune	4391	Marolles
48	Jardin	Commune	1579	Marolles

Numéro	Vocation	Bénéficiaire	surface en m²	Commune
49	Aménagement voirie	Commune	1520	Marolles
50	Aménagement voirie	Commune	375	Marolles
51	Liaison douce	Lintercom	10965	Saint-Martin-de-la-Lieue
52	Equipement cimetière	Commune	1197	Ouilly-du-Houley
53	Voirie	Commune	1761	Ouilly-du-Houley
54	Espace public	Commune	19958	Saint-Martin-de-Mailloc
55	Espace public	Commune	1525	Saint-Martin-de-Mailloc
56	Espace public	Commune	1259	Saint-Martin-de-Mailloc
57	Equipement scolaire	Commune	7385	Saint-Martin-de-Mailloc
58	Liaison douce	Commune	840	Saint-Martin-de-Mailloc
59	Voirie	Commune	129	Ouilly-du-Houley
60	Voirie	Commune	483	Le Mesnil-Simon
61	Parking	Commune	1214	Cordebugle
62	Dépôt de conteneurs de déchets ménagers	Commune	59	Fauguernon
63	Voirie	Commune	4624	La Houblonnière
64	Equipement cimetière	Commune	2214	Hermival-les-Vaux
65	Equipement cimetière	Commune	3276	Ouilly-du-Houley
66	Liaison douce	Lintercom	1056	Coquainvilliers
67	Liaison douce	Lintercom	2933	Coquainvilliers
68	Aménagement voirie	Commune	364	Coquainvilliers
69	Liaison douce	Lintercom	827	Coquainvilliers
70	Equipement cimetière	Commune	2848	Le Pré-d'Auge
71	Equipement réserve incendie	Commune	166	Le Mesnil-Simon
72	Equipement réserve incendie	Commune	166	Le Mesnil-Simon
73	Equipement réserve incendie	Commune	166	Le Mesnil-Simon
74	Equipement réserve incendie	Commune	166	Le Mesnil-Simon
75	Equipement assainissement eaux usées	Commune	40042	Le Mesnil-Eudes
76	Espace public	Commune	1394	Le Mesnil-Eudes
77	Liaison douce	Commune	3087	Saint-Désir
78	Liaison douce	Commune	1557	Lisieux
79	Liaison douce et routière	Commune	26459	Moyaux
80	Aménagement voirie	Commune	817	Moyaux
81	Equipement réserve incendie	Commune	242	Les Monceaux
82	Equipement réserve incendie	Commune	234	Les Monceaux
83	Voirie	Commune	1208	Lisieux
84	Renaturation d'une zone humide	Commune	13203	Lisieux
85	Espace public	Commune	508	Lisieux
86	Voirie	Commune	675	Lisieux
87	Parc urbain	Commune	23388	Le Mesnil-Guillaume
88	Liaison douce	Commune	3302	Le Pin
89	Aménagement voirie	Département	4208	Marolles
90	Voirie	Commune	96	Lisieux
91	Liaison douce	Commune	3734	Lisieux
92	Liaison douce	Commune	6753	Lisieux
93	Liaison douce	Commune	4795	Lisieux
94	Liaison douce	Commune	4545	Lisieux
95	Aménagement voirie	Commune	68	Lisieux
96	Aménagement voirie	Commune	314	Lisieux
97	Aménagement voirie	Commune	226	Lisieux
98	Liaison douce	Commune	1920	Saint-Désir
99	Aménagement voirie	Commune	2430	Lisieux
100	Aménagement voirie	Commune	823	Lisieux