

ZONE UE : PAVILLONNAIRE DIFFUS

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ;
- 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.

2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat doivent être conçus pour prévenir toute incommodité pour le voisinage ou toute incompatibilité avec les fonctions de centre-ville, et éviter, en cas d'accident ou de dysfonctionnement, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves aux personnes, aux biens et à l'environnement ; les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussières et de fumées, les nuisances causées à la circulation et au stationnement ;
- l'amélioration et l'agrandissement des activités commerciales existantes, dans la limite de 25 % des surfaces de plancher existantes, à condition de respecter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions environnantes ;
- les entrepôts dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à partir de l'approbation du PLU.

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

Généralités

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Le volume d'une extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle il se greffe ; afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les extensions seront soit dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures...), soit dans un style résolument contemporain.
- Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

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.
- Pour des raisons de sécurité les éléments techniques en saillie sur l'espace public (conduits d'évacuations...) devront être placés à 2 mètres de hauteur minimum sauf impératif technique.
- Les coffrets, compteurs et boîtes à lettres devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.

Aspects et tonalités des façades

- L'usage des couleurs criardes pour les teintes des façades est interdit.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents et la mise en œuvre – sans échantillonnage de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge selon les secteurs, pour les murs et les essentages.
- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries et des ferronneries, doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région. Les teintes des menuiseries et ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet.
- Les parties de façade correspondant à une activité économique et nécessitant une insertion publicitaire peuvent recevoir un traitement différent, tant au niveau des matériaux que des couleurs, sous réserve d'un souci d'intégration dans la façade initiale et dans l'environnement immédiat.
- Des dispositifs anti-graffitis sont recommandés. Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple. Une attention particulière doit être portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines...).

Toitures

Harmonie des toitures

- Les toitures présentant au moins deux pans seront réalisées avec un angle minimum de 30 degrés compté par rapport à l'horizontale.
- Les toits courbes, terrasses ou monopentes sont autorisés :
 - dans le cas d'architecture de qualité, sous réserve d'une bonne intégration de la construction dans son environnement proche ;
 - dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
 - pour les annexes et les extensions, à condition de s'intégrer harmonieusement à la construction principale.
- Les toitures terrasses autorisées seront accompagnées d'un acrotère.
- Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.
- Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :
 - de s'intégrer complètement dans le pan de toiture ;
 - concernant les toitures terrasses, de s'intégrer à l'enveloppe des constructions en supprimant l'effet de superstructures surajoutées ; un accompagnement végétal est préconisé ;
 - ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux.
- Aucune prescription de pente n'est imposée pour les constructions qui, de par leur nature, ne peuvent répondre aux règles générales (vérandas, piscines couvertes, gloriette, pigeonniers, etc.) et les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aspects et tonalités des toitures

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaires).
- Est interdit l'emploi des matériaux métalliques bruts (non laqués) et de tout matériaux de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaires.

- En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être en harmonie avec la toiture existante, sauf si la toiture existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus ou s'il s'agit d'un geste architectural contemporain volontairement différent.
- En cas de réfection totale de la couverture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 mètres. La clôture sur voie doit être réalisée en harmonie de matériaux et de couleurs avec l'aspect général de la façade correspondante et son environnement.
- La hauteur maximale des clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser 1,50 m.
- Les clôtures sur voie peuvent être, en mur plein ou à claire-voie ou constituées d'un mur-bahut doublé ou non d'une haie vive, surmonté d'un barreaudage simple, ou de lisses peintes ou d'un grillage.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- L'emploi pour les clôtures de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que les clôtures sur rue en plaques de béton entre poteaux sont interdits.
- Les coloris des clôtures ne doivent pas être criards et doivent s'harmoniser avec le tissu urbain environnant.

4. Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'imperméabilisation des sols doit être limitée : 50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ».

De plus, en limite séparative, les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

Sont recommandés :

- l'orientation nord-sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- l'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ;
- le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois)... ;
- la préservation de la ressource en eau et de son traitement :
 - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales ;
 - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

Traitement des eaux pluviales :

- les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur ;
- l'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle ; en cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

5. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

Habitations faisant référence à un modèle traditionnel

Type 1 : Maison ou dépendance augeronne à colombages

- Les constructions réalisées en référence à ce modèle traditionnel (la réalisation de colombages ou d'aspect colombage n'étant pas obligatoire) respecteront les principes suivants :
 - les volumes seront étroits et plus longs que larges (dans un rapport au moins égal à 3 longueurs pour 2 largeurs) ;
 - les fenêtres seront plus hautes que larges ;

- les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 45° ; les extensions ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors que celle-ci sera au moins égale à 30°.
- Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales :
 - respect de la volumétrie générale (rapport bâti/toiture, etc.) ;
 - les matériaux utilisés seront ceux qui sont utilisés traditionnellement, ils le seront à la façon traditionnelle ; en particulier, les pans de bois et huisseries pourront être colorés.

Type 2 : Maison bourgeoise du XIX^e siècle

- La réalisation de constructions neuves suivant ce modèle traditionnel respectera les principes suivants :
 - elles présenteront un rez-de-chaussée et un étage plein ;
 - les façades seront ordonnées (composition des ouvertures suivant un axe) ; elles présenteront des toitures à pans symétriques : à 4 pans ou à 2 pans (s'ils ont une pente au moins égale à 35°) ;
 - les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors que celle-ci sera au moins égale à 30° ;
 - les encadrements de fenêtre seront soulignés par des appareillages de couleur brique ou pierre ou par un enduit qui contraste avec celui de la façade ;
 - les allèges de fenêtres seront basses et surmontées de garde-corps.
- Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales (définies ci-dessus).
- Un soin particulier sera apporté à la réalisation des extensions afin qu'elles ne dénaturent pas la composition symétrique de la construction principale, lorsqu'elle existe.

Caractéristiques urbaines

6. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre. En l'absence d'alignement de fait, elles seront implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :

- en cas de reconstruction à l'identique ;
- en cas de changement de destination ;
- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU 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 ;
- pour les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2 Par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, est implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.
- Elle peut être réduite à 2 m pour permettre l'implantation d'annexes d'une superficie inférieure à 20 m² d'emprise au sol.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :

- en cas de reconstruction à l'identique ;
- en cas de changement de destination ;
- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée différemment des règles définies ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans toutefois aggraver l'écart à la règle ;
- lorsqu'il s'agit d'annexes tels, que garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur hors tout au plus égale à 3,5 mètres ;
- pour les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 Les unes par rapport aux autres

Dispositions générales.

7. Emprise au sol

- L'enveloppe des projections au sol de la construction y compris leurs annexes ne doit pas excéder **20 %** de la superficie du terrain pour du logement. Par exception, l'emprise au sol est portée à **30%** si le rez-de-chaussée de la construction ou la construction elle-même est affecté à l'artisanat et/ou au bureau.
- La superficie des constructions enterrées ou semi-enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert.

8. Hauteur des constructions

- **La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres hors tout.**
- La hauteur des annexes ne peut excéder 3 mètres à l'égout de toiture et 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente est autorisée :
 - en cas de reconstruction à l'identique ;
 - en cas de changement de destination ;
 - pour des raisons d'homogénéité ;
 - pour des travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise ; dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
 - pour les édifices techniques (ascenseurs, tête de cheminée...), un dépassement de 10 % de la hauteur maximale est autorisé sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale.
- Pour les terrains de très faible pente, le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètre (dans la partie la plus haute du terrain naturel recouverte par ce plancher).

9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain

Non réglementé.

Caractéristiques écologiques

10. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements viseront à rétablir autant que possible les continuités écologiques aux abords des cours d'eau reportés sur le règlement graphique.

11. Espaces verts et plantations

Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Section 3 : Équipement de la zone

12. Accès et voirie

Dispositions générales.

13. Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)

Dispositions générales.

14. Stationnement

Dispositions générales.