

Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

Révision allégée n°1 du PLUI de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge

Rapport de présentation



REVISION ALLEGEE :

Prescrite le 28 septembre 2017

Enquête publique du au (inclus)

Approuvée le

LE PRESIDENT :



SOMMAIRE

PREAMBULE	5
1. LES ETUDES « ENTREE DE VILLE »	8
1.1. Quelques éléments de contexte : la Route Départementale n°613	8
1.2. Les secteurs impactés par la voie classée à grande circulation	8
1.2.1. La zone d'activités des Hauts de Glos	8
1.2.2. La zone d'activités de Saint-Désir	9
1.3. Les pièces du PLUi modifiées	10
1.3.1. La zone d'activités des Hauts de Glos	10
1.3.1.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	10
1.3.1.2. Le règlement écrit	11
1.3.2. La zone d'activités de Saint-Désir	11
1.3.2.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	11
1.3.2.2. Le règlement écrit	12
2. L'EVOLUTION DU CAMPING PRIVE DE MOYAUX	14
2.1. Quelques éléments de contexte	14
2.2. L'évolution du secteur touristique	15
2.2.1. L'extension du secteur AL	15
2.2.2. La création d'un nouveau secteur dédié aux aménagements légers	16
2.3. Les pièces du PLUI modifiées	18
2.3.1. Le règlement graphique	18
2.3.2. Le règlement écrit	18
2.4. Les incidences du développement du camping sur l'environnement	20
2.4.1. L'espace	20
2.4.2. Le paysage	20
2.4.3. La faune et la flore	21

2.4.4.	Les risques naturels	21
2.4.5.	Les risques technologiques	21
2.5.6.	Les équipements et les déplacements	22
3.	DOCUMENT D'AIDE A LA LECTURE DU REGLEMENT ECRIT MODIFIE	23
3.1.	Les règles du secteur UX	23
3.2.	Les règles du secteur 1AUx	27
3.3.	Les règles de la zone Agricole	32
	TABLE DES ILLUSTRATIONS	41

PREAMBULE

La Communauté de Communes LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge (33 communes) a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) valant Programme Local de l'Habitat (PLH) le 21 décembre 2016.

Au 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a été créée suite à la fusion de cinq intercommunalités :

- La Communauté de Communes LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge ;
- La Communauté de Communes de la Vallée d'Auge ;
- La Communauté de Communes des Trois Rivières ;
- La Communauté de Communes du Pays de l'Orbiquet ;
- La Communauté de Communes du Pays de Livarot.

Par délibération en date du 9 novembre 2017, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a approuvé la **1^{ère} modification du PLUI de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge**, qui portait sur la correction d'une **erreur matérielle** : un STECAL AL, spécifique au camping existant de Moyaux (initialement intégré en zone A stricte), a été créé.

Par délibération en date du 28 septembre 2017, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a prescrit la **1^{ère} révision allégée du PLUI de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge**, afin d'intégrer deux études « Entrée de ville » et d'adapter le règlement graphique pour le développement du camping de Moyaux.

Cette procédure de révision allégée du PLUI vise donc à mettre à jour les pièces réglementaires (règlement écrit et plan de zonage) :

- adapter le règlement écrit afin de prendre en compte les deux études « Entrée de ville » ;
- ajouter une OAP traduisant les orientations d'aménagement pour le secteur sud de la zone d'activités de Saint-Désir

- adapter l'emprise réglementée du camping pour les besoins de développement de l'activité ;
- créer un secteur spécifique (STECAL) limitrophe au camping sur le plan de zonage ;
- adapter le règlement écrit à cette spécificité locale.

POINT SUR LA PROCEDURE :

L'évolution envisagée du document d'urbanisme entre dans le champ de la **procédure de révision allégée** telle que définie par l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1. *Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
2. *Soit de **réduire un espace boisé classé**, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
3. *Soit de **réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance**, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
4. *Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.»*

Compte-tenu des évolutions envisagées du PLUI, les études « Entrée de ville » motiveront la réduction d'un recul imposé aux constructions, édicté en raison des risques de nuisances. De plus, l'évolution du secteur spécifique du camping de Moyaux comprend

la réduction d'un Espace Boisé Classé sur une emprise non boisée et aménagée pour une station d'épuration enterrée et un espace de stationnement.

Il est à noter que **les motivations de la procédure ne remettent pas en cause les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** du PLUI. En effet, les deux évolutions envisagées du document d'urbanisme confortent le PADD, qui prévoit de :

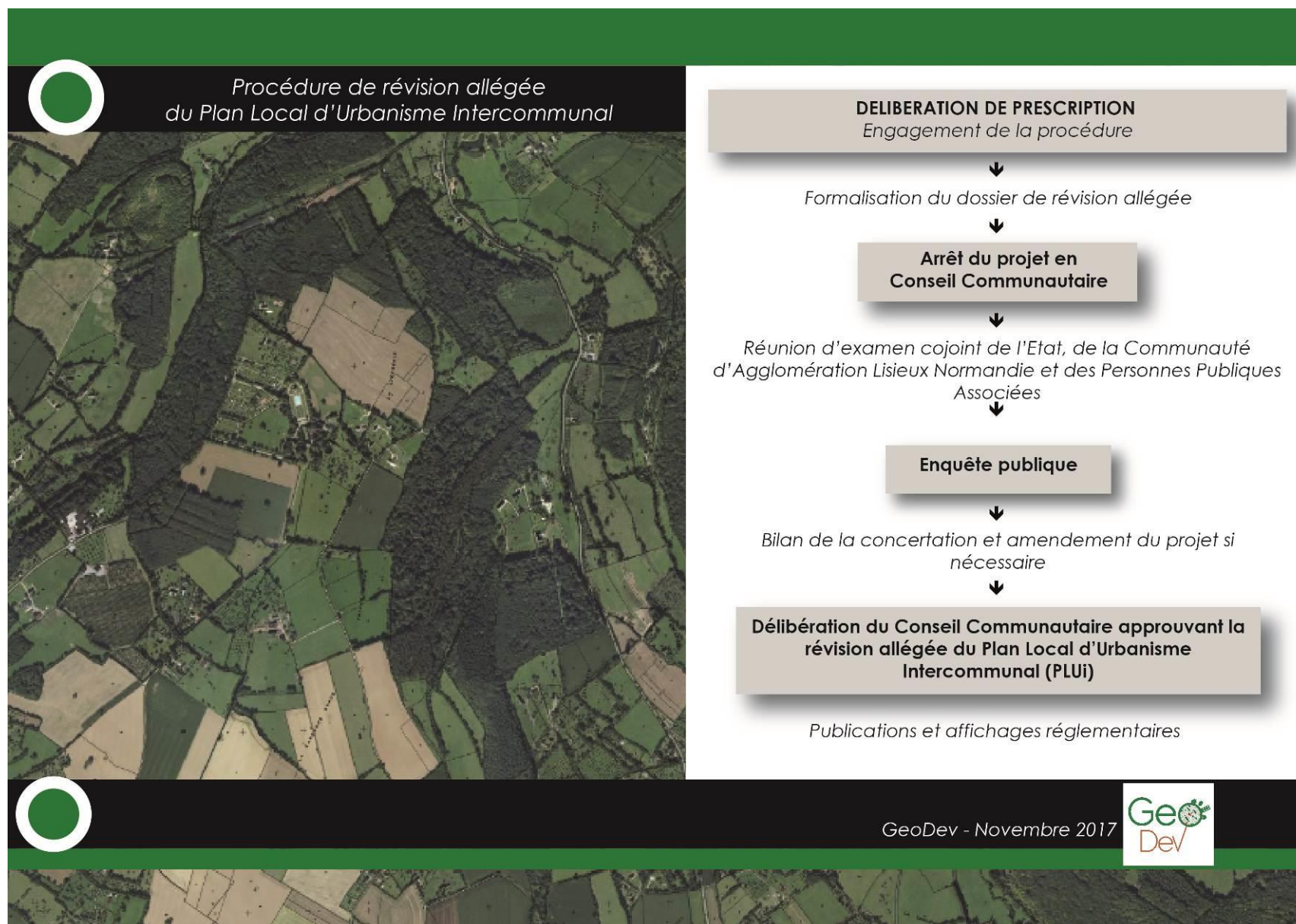
- **Renforcer les zones d'activités existantes ou programmées**, dans lesquelles « des parcelles restent à commercialiser », notamment dans la ZAC des Hauts de Glos et le pôle de Saint-Désir ;
- Développer le potentiel touristique et « **valoriser le camping présent sur Moyaux** » dans le cadre d'une politique d'accueil et de loisirs.

La procédure de révision simplifiée est détaillée à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Le schéma ci-après reprend les principales étapes de la procédure de révision allégée du PLUI de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge.

Figure 1 : Schéma de la procédure de révision allégée du PLUI



1. LES ETUDES « ENTREE DE VILLE »

1.1. Quelques éléments de contexte : la Route Départementale n°613

Le territoire de l'ex Communauté de Communes de Lintercom Lisieux Pays d'Auge est traversé par plusieurs voies classées à grande circulation. Les abords de ces voies sont concernés par la règle d'inconstructibilité fixée à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme :

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de **soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe** des autres routes classées à grande circulation. »*

Toutefois, l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme prévoit que :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

La **Route Départementale n°613**, axe Caen - Lisieux - Evreux, est un **axe primaire du réseau routier du Calvados**. Très fréquenté, il s'agit également de l'axe qui contourne le centre de Lisieux.

Le décret n°2010-578 du 31 mai 2010 fixant la liste nationale des routes à grande circulation confirme le classement de la RD.613 entre Caen et L'Hôtellerie, soit environ 55 km.

1.2. Les secteurs impactés par la voie classée à grande circulation

La **loi Bruit du 31 décembre 1992** instaure un classement des infrastructures terrestres en fonction de leur niveau sonore. Ce classement définit de part et d'autre de l'axe des secteurs affectés par le bruit, dont la largeur dépend de l'intensité sonore. Dans ces secteurs, toutes constructions à vocation d'habitat, d'enseignement, de santé ou d'hébergement devront faire l'objet de mesures d'isolation phonique. L'**arrêté préfectoral du 15 mai 2017**, relatif au classement des infrastructures de transport terrestres dans le Calvados, précise les prescriptions acoustiques à respecter en fonction de la catégorie de la zone de bruit.

La RD.613 est concernée par plusieurs zones de bruit, de catégories 2 (soit 250 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie), 3 (soit 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie) et 4 (soit 30 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie).

Deux secteurs constructibles au PLUI mais non urbanisés sont particulièrement impactés par la RD.613. Il s'agit de la **zone d'activités des Hauts de Glos** (secteur 1AUx) et de la **zone d'activités de Saint-Désir** (secteur UXi).

1.2.1. La zone d'activités des Hauts de Glos

Il s'agit de terrains, à l'Est de Lisieux sur les communes de Glos et de Courtonne-la-Meurdrac, inscrits au PLUI en **zone d'ouverture à l'urbanisation 1AUx**. Ce secteur, situé au Sud de la RD.613, correspond à des espaces dédiés au développement d'activités organisées dans le cadre d'aménagement d'ensemble d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), dont la création et la réalisation

ont été respectivement approuvés en Conseil Communautaire les 11 juin 2007 et 21 septembre 2009.

Figure 2 : La RD.613 le long de la zone d'activités des Hauts de Glos



La zone d'activités des Hauts de Glos est une zone d'activités communautaire prévue par la DTA de l'Estuaire de la Seine.

Au sein des espaces non urbanisés, les futures constructions ne peuvent pas être implantées à moins de 75 mètres de la RD.613, calculés depuis l'axe de la voie. La zone d'activités des Hauts du Glos est également concernée par une zone de bruit de catégorie 3, soit une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure routière.

Il est à noter qu'une étude « Entrée de ville » avait été réalisée pour l'aménagement de la ZAC des Hauts de Glos et annexée aux PLU communaux de Glos et de Courtonne-la-Meurdrac. En application de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, ces PLU communaux fixaient **une règle de recul de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD.613.**

1.2.2. La zone d'activités de Saint-Désir

La zone d'activités de Saint-Désir a été créée en 1980 par la commune. Son développement a permis d'accueillir plusieurs entreprises aux portes de Lisieux, idéalement situées sur l'axe Caen - Lisieux - Evreux (RD.613). Dans le cadre de l'élaboration du PLUI, la zone d'activités de Saint-Désir a été classée en **secteur Urbain de Tissu Economique UXi.**

Figure 3 : La RD.613 le long de la zone d'activités de Saint-Désir



Le site économique est aussi concerné par une zone de bruit de catégorie 3, soit une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure routière.

La zone d'activités de Saint-Désir est déjà bâtie au droit de la frange Nord de la RD.613 et est en cours d'aménagement dans la partie au Sud de la RD.613.

Une première étude « Entrée de ville » a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU communal, et annexée au document d'urbanisme. Le PLU de Saint-Désir imposait alors **un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD.613**, au lieu des 75 mètres réglementaires, en justifiant cette adaptation par une étude tel que prévu à l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, ces études « Entrée de ville » n'ont pas été annexées au PLUI lors de son élaboration et les deux zones d'activités se retrouvent à nouveau impactées par le recul de 75 mètres réglementé par le Code de l'Urbanisme.

1.3. Les pièces du PLUi modifiées

La présente révision allégée annexe donc les études « Entrée de ville » réalisées sur les deux zones d'activités concernées, afin de **réduire ce recul de 75 mètres** imposé par le Code de l'Urbanisme, en application de son article L.111-8.

Ainsi, les prescriptions des secteurs UXi et 1AUx du règlement écrit, et tout particulièrement les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, sont modifiées. Ces nouvelles prescriptions sont présentées dans le chapitre 3 du présent rapport de présentation.

1.3.1. La zone d'activités des Hauts de Glos

1.3.1.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixe les principes d'urbanisation de la zone d'activités des Hauts de Glos, selon le parti d'aménagement présenté ci-dessous. Cette OAP a été intégrée au PLUI dès son élaboration.

L'aménagement de la zone d'activités s'organise autour de quelques grands principes qui en constituent la base :

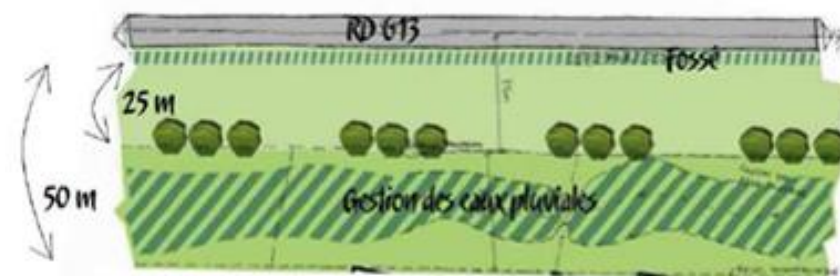
- Paysagement d'une **bande verte le long de la RD.613** participant à l'effet de vitrine de la zone d'activités ;
- Création d'un **boulevard desservant l'intérieur de la zone** et constituant sa « colonne vertébrale » ;

- **Espaces verts** ayant pour fonction d'aérer la zone ;
- Travail sur la **morphologie**.

L'OAP de 2016 prévoit une structuration urbaine précise, en matière de circulations et de stationnement, d'espaces ouverts et de paysage, de cohabitation des formes et fonctions urbaines, et de gestion de l'eau.

Plus précisément, l'OAP impose une bande de 25 mètres à partir de l'axe de la RD.613, réservée à l'éventuel élargissement de la voie. Une deuxième bande de 25 mètres est, quant à elle, réservée à l'aménagement des dispositifs de régulation et de traitement des eaux pluviales.

Figure 4 : Les espaces ouverts et paysagers définis dans l'OAP



L'OAP et le règlement écrit interdisent également les accès directs à la zone sur la RD.613, à l'exception d'une voie d'insertion en partie centrale, en tourne à droite uniquement.

Cette OAP est complétée dans le cadre de la présente révision allégée. Elle fixe désormais les principes d'organisation du bâti en précisant que **les constructions doivent observer un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD.613**. Il s'agit de respecter le recul initialement défini dans les PLU communaux, non reporté dans le PLUI de Lintercom, tout en considérant les risques de nuisances liés à la RD.613.

1.3.1.2. Le règlement écrit

Dans le secteur 1AUx, l'article 6 du règlement écrit, qui fixe l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives, est adapté et **prend en compte la proximité de la voie classée à grande circulation** pour l'instruction des futures constructions. Désormais, une dérogation s'applique sur le secteur de la ZAC des Hauts de Glos, qui **autorise un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD.613**.

1.3.2. La zone d'activités de Saint-Désir

1.3.2.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Une nouvelle OAP fixe les principes d'urbanisation de la zone d'activités de Saint-Désir, selon le parti d'aménagement présenté ci-dessous. Cette OAP est intégrée au PLUI dans le cadre de la présente révision allégée.

La zone d'activités de Saint-Désir s'étend de part et d'autre de la RD.613, voie classée à grande circulation. Toutefois, le secteur Sud du site ne comprend que quelques constructions et est donc en grande partie impacté par le recul réglementaire de 75 mètres, en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

L'objectif général de l'OAP est de fixer les principes d'aménagement de la zone d'activités de Saint-Désir, au Sud de la RD.613, de manière à **prendre en compte les nuisances** liées à la voie à grande circulation et la **sécurité des usagers**.

L'OAP prévoit une structuration urbaine précise, en matière de circulations et de stationnement, d'espaces ouverts et de paysage, et de construction.

Figure 5 : La RD.613 le long de la zone d'activités de Saint-Désir



Les constructions devront observer **un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD.613**. Il s'agit de respecter le recul initialement défini dans le PLU communal, non reporté dans le PLUI de Lintercom, tout en considérant les risques de nuisances liés à la RD.613. Il est à noter que le bâtiment existant au Sud de la RD.613 a été construit sous le régime du PLU communal et respecte ce recul de 35 mètres défini dans le PLU de Saint-Désir.

La circulation au sein de la zone d'activités est organisée par un **réseau de voies secondaires** qui dessert les entreprises. Dans le secteur Sud, la Rue de l'Oppidum a déjà été en partie aménagée. Son **prolongement vers l'Ouest** est prévu pour desservir les futures constructions.

Les voies secondaires de la zone d'activités doivent être raccordées au réseau viaire par le **giratoire aménagé sur la RD.613**, à l'Est du secteur. Le prolongement de la Rue de l'Oppidum ne pourra donc

pas être raccordé à la RD.159, à l'Ouest du site. Effectivement, la RD.159 n'est pas suffisamment dimensionnée pour accueillir les flux supplémentaires liés au développement de la zone d'activités. De plus, l'accès par le giratoire limite les échanges au niveau de l'intersection entre la RD.613 et la RD.159, à l'Ouest de la zone d'activités.

Figure 6 : La RD.159 à l'Ouest de la zone d'activités de Saint-Désir



Les **nouveaux accès individuels sont interdits le long de la RD.613**. Ils devront être créés depuis la Rue de l'Oppidum ou son prolongement. Les accès individuels pourront toutefois être autorisés le long de la RD.159, sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie.

Les **éléments paysagers identifiés au titre du Code de l'Urbanisme** sur le plan de zonage du PLUI sont reportés sur l'OAP et doivent être préservés et intégrés à l'aménagement du site. Un espace paysager ouvert est également à aménager le long de la RD.613, dans la bande de 35 mètres non constructible, calculée depuis l'axe de la voie.

1.3.2.2. Le règlement écrit

Le règlement écrit est complété, afin de prendre en compte la proximité de la voie classée à grande circulation pour l'instruction des futures constructions. Les prescriptions fixées dans l'OAP sont reportées dans le secteur UXi du règlement écrit.

Après modification, l'article 6 du règlement écrit, qui fixe l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives, est adapté et comprend une dérogation, qui s'applique au secteur UXi et qui **autorise un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD.613 prend en compte la proximité de la voie classée à grande circulation**.

Figure 7 : L'OAP de la zone d'activités de Saint-Désir



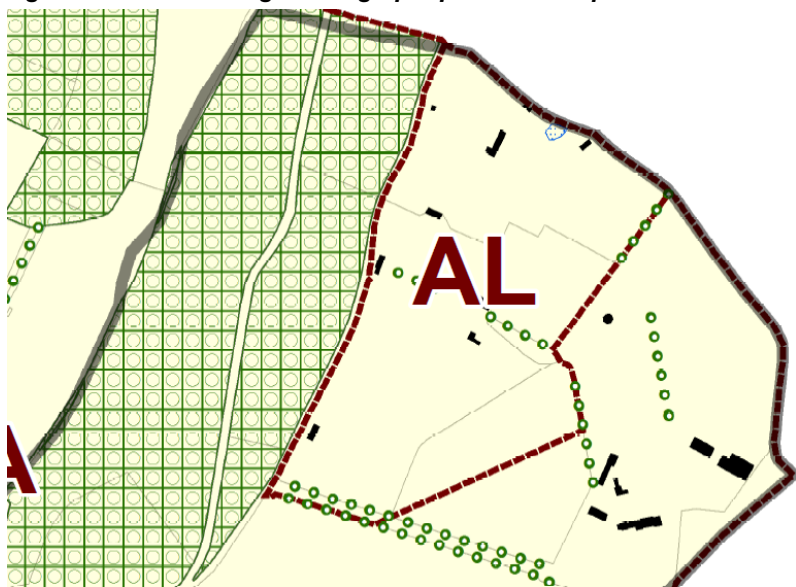
2. L'EVOLUTION DU CAMPING PRIVE DE MOYAUX

2.1. Quelques éléments de contexte

Le territoire de l'intercommunalité compte plusieurs structures d'accueil touristique, dont le **camping du Colombier implanté sur la commune de Moyaux**, au Nord-Est du territoire de Lintercom Lisieux Pays d'Auge.

Une **1^{ère} modification simplifiée du PLUI de Lintercom Lisieux Pays d'Auge** a déjà été engagée pour corriger une erreur matérielle sur le site du camping privé de Moyaux, classé en zone Agricole stricte. Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) « **Agricole de Loisirs** », **noté AL**, a été créé sur une surface de 7,5 ha, intégrant les emprises actuellement exploitées du camping du Colombier. L'approbation de cette modification a été confirmée lors du Conseil Communautaire du 9 novembre 2017.

Figure 8 : Extrait du règlement graphique du PLUI après modification



L'objectif de cette modification était de corriger rapidement l'erreur matérielle. En effet, la valorisation du camping de Moyaux, inscrite dans le PADD du PLUI, était interdite, en application des prescriptions réglementaires de la zone A stricte du PLUI.

Il s'agissait, dans un premier temps, de réutiliser les équipements existants, les rénover et les mettre aux normes et d'autoriser la construction de nouveaux équipements.

L'exploitant du camping Le Colombier souhaite développer un concept de camping « nature » dans le Pays d'Auge. Ce projet intègre désormais :

- L'**augmentation, en plusieurs phases de développement, de la capacité d'accueil du camping** ;
- La **création d'un parcours de santé et de découverte ainsi que d'un parcours accrobranche**, à l'Ouest du camping, au sein d'un espace boisé (environ 3,2 ha) ;
- La **mise à niveau de la station d'épuration des eaux usées**, à l'entrée Ouest du camping, selon la technique des filtres plantés de roseaux, ce qui porterait la capacité de l'équipement de 400 Equivalents Habitants (EH) à 600 EH.

2.2. L'évolution du secteur touristique

Deux évolutions du document d'urbanisme sont nécessaires pour envisager ce projet de développement de l'activité touristique :

- **L'extension du STECAL « Agricole de Loisirs – AL »**, afin d'intégrer le secteur de développement du camping (Sud-Est) et l'emprise de la station d'épuration ;
- **La création d'un nouveau STECAL** juxtaposé reprenant l'emprise des EBC et autorisant uniquement les aménagements légers nécessaires aux activités de loisirs envisagées.

2.2.1. L'extension du secteur AL

Le camping propose aujourd'hui la location de 180 emplacements, réservés à l'installation des tentes, caravanes ou camping-car de sa clientèle. Le projet de développement de l'activité touristique prévoit une **augmentation de la capacité d'accueil du camping**, passant de 180 à environ 200 emplacements.

Ces nouveaux emplacements pourront être aménagés au Sud-Est du camping, sur un terrain non bâti, actuellement utilisé pour les activités sportives et ludiques. Ce développement nécessite donc **l'extension du secteur AL au Sud-Est**, d'environ 1 ha. Il est à noter que la superficie nécessaire, non intégrée au secteur AL, est bien comprise dans l'enceinte du camping existant.

L'exploitant prévoit également de **diversifier son offre d'hébergements touristiques** sur le camping. Il projette ainsi d'installer des hébergements de type Habitation Légère de Loisirs (HLL) et des tentes.

Il est envisagé d'aménager ces nouveaux hébergements saisonniers dans les espaces au Nord et au Sud du site, actuellement sous-exploités mais compris dans le secteur AL.

Le projet de développement prévoit aussi la **mise à niveau des équipements existants** ainsi que la **création d'un centre de vie, d'une aire de jeux pour enfants, d'un mini-golf et d'une piscine**. Ces équipements seront installés au cœur du camping, autour des équipements existants.

La mise à niveau d'un équipement existant engendre tout même une évolution du périmètre du secteur AL. Il s'agit de la **station d'épuration**, équipement souterrain existant du camping, implantée à l'Ouest du camping, qui n'est plus aux normes sanitaires en vigueur. Le SPANC a d'ailleurs fait état d'une non-conformité pour cet équipement et les services de la Police de l'Eau ont été rencontrés récemment par le porteur de projet à ce sujet.

Le projet de développement consisterait donc à **aménager une nouvelle station d'épuration sur l'emprise existante**, en utilisant la technique des filtres plantés de roseaux. Cette mise à niveau est indispensable pour l'amélioration de la situation existante et le bon développement de l'activité touristique.

Figure 9 : Emplacement de la station d'épuration



Il est à noter que l'emprise de la station d'épuration enterrée existante est, par erreur, concernée par un **Espace Boisé Classé (EBC)** au titre du Code de l'Urbanisme, alors qu'il s'agit de l'espace dédié au stationnement de l'accueil du camping. Contrairement à la représentation graphique du

PLUI, **cette emprise n'est pas boisée à ce jour**, bien que comprise dans l'EBC. Il est donc envisagé de corriger cette erreur graphique en déclassant la surface d'EBC non boisé et nécessaire à la réalisation de ce projet de mise à niveau (environ 500 m²), qui sera soumis à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.

Ainsi, l'extension du secteur AL, passant d'environ 7,5 ha à 9 ha, permettra la valorisation du site touristique, comme indiqué dans le PADD du PLUI.

2.2.2. La création d'un nouveau secteur dédié aux aménagements légers

L'exploitant projette également de créer un **parcours accrobranche** et un **parcours de santé et de découverte**, dans l'espace boisé à l'Ouest du site, appartenant à la propriété du camping, d'environ 3,5 ha.

Figure 10 : L'espace boisé du Colombier



L'aménagement du parcours de santé et du parcours accrobranche impliquera l'installation de spots « découverte » et de plateformes avec mobilier en bois dans les arbres de l'EBC, qu'il s'agit de préserver au titre du Code de l'Urbanisme.

Il est à noter que ces installations, assimilées à des aménagements légers, sont compatibles avec le classement en EBC et que leur réalisation ne sera pas de nature à compromettre la conservation des boisements.

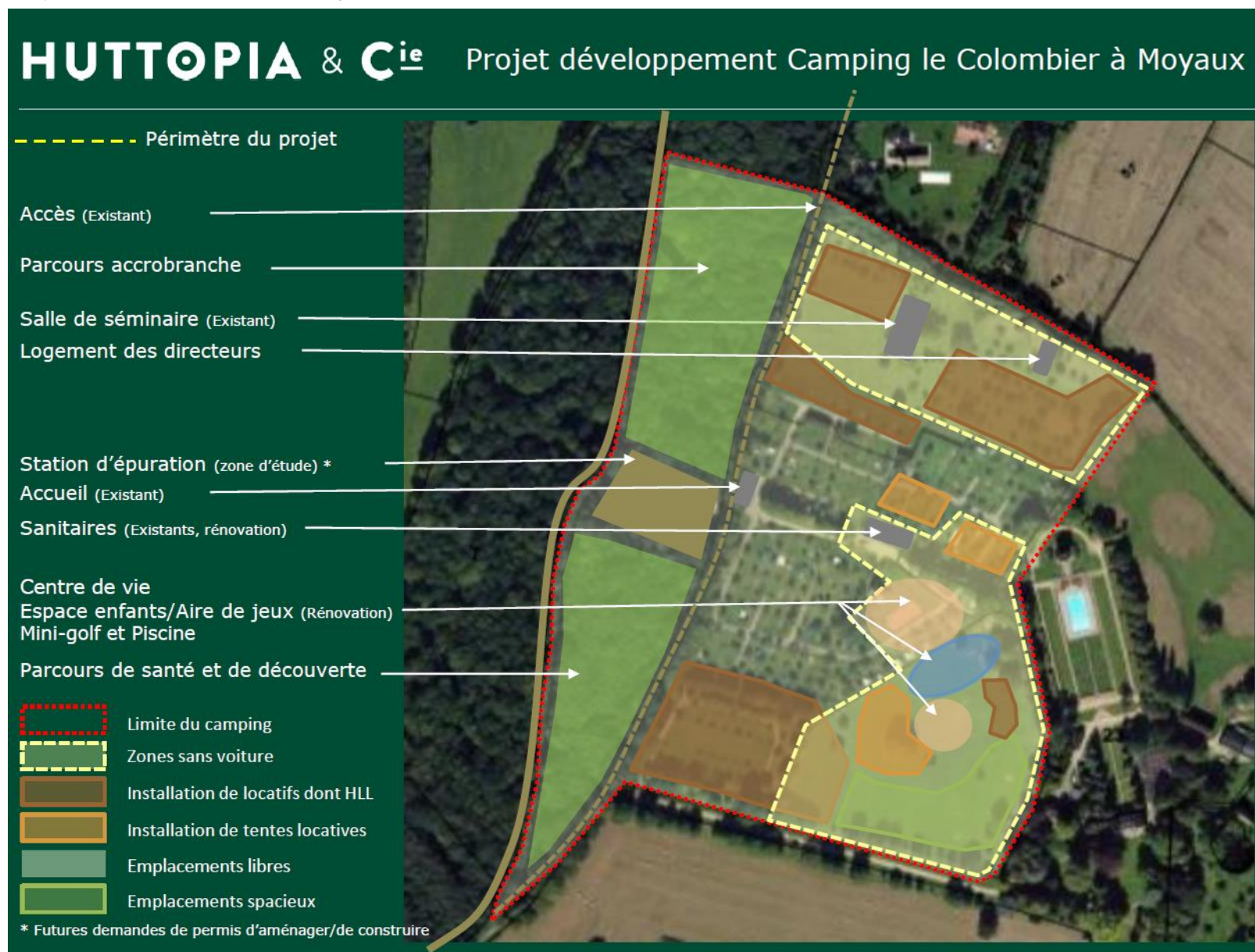
Afin d'identifier ce secteur spécifique dans le PLUI, la présente révision allégée vise à créer un deuxième STECAL dédié à l'activité touristique en zone Agricole. Il s'agit du **secteur Agricole de Loisirs Légers** (ALI), s'appuyant sur un règlement écrit très restrictif.

Figure 11 : Vue aérienne de l'espace boisé



Il est donc envisagé la création d'un STECAL « Agricole de Loisirs Légers » pour le développement du camping de Moyaux, au sein de l'emprise actuellement en EBC.

Figure 12 : Projet de développement du camping Le Colombier – document provisoire – septembre 2017



2.3. Les pièces du PLUI modifiées

L'évolution du secteur touristique de Moyaux nécessite une **modification du règlement graphique et du règlement écrit** du PLUI de Lintercom Lisieux Pays d'Auge.

2.3.1. Le règlement graphique

L'extension du secteur AL et la création du STECAL ALI impliquent la mise à jour de la légende du plan d'assemblage du PLUI (ajout de la mention ALI dans la légende).

La planche n°5 modifiée du règlement graphique intègre quant à elle la réduction de l'EBC, l'extension du secteur AL d'environ 1,5 ha (passant de 7,5 ha à 9 ha), et le nouveau STECAL ALI d'une surface de 3,5 ha.

Figure 13 : Extrait du plan de zonage du PLUI de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge avant révision allégée

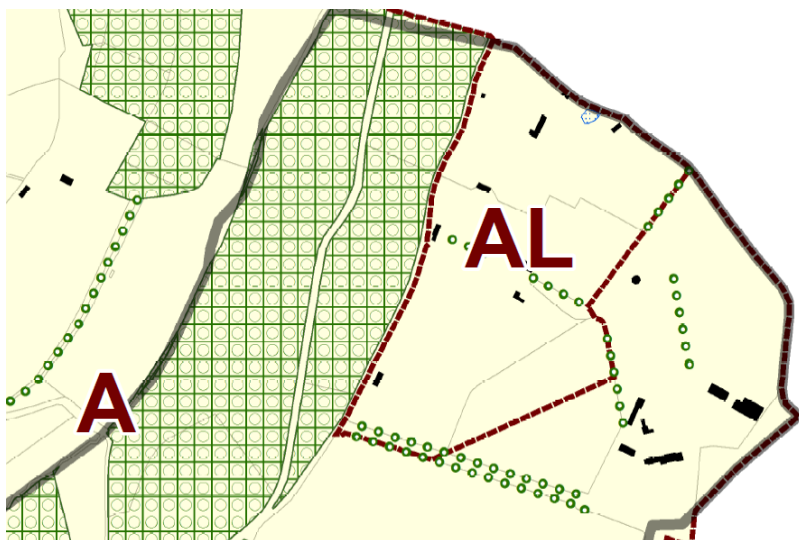
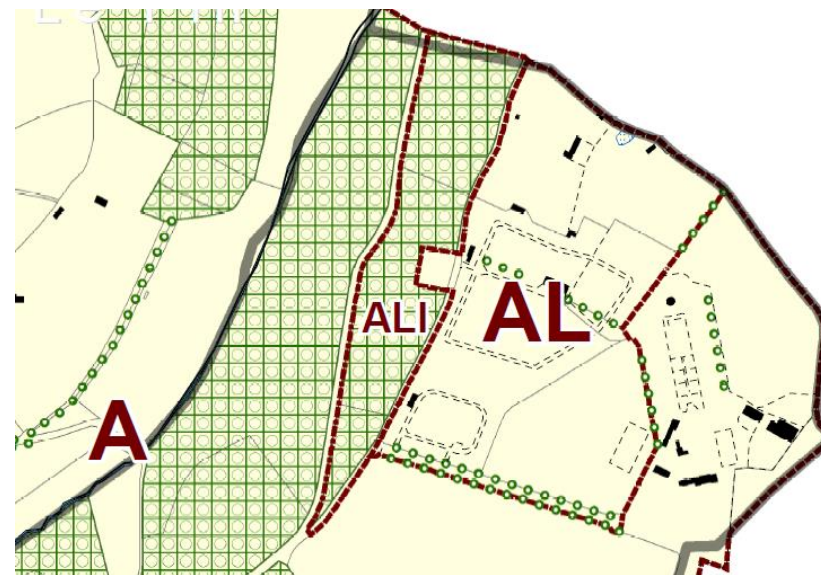


Figure 14 : Extrait du plan de zonage du PLUI de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge après révision allégée



2.3.2. Le règlement écrit

L'extension du secteur AL n'engendre aucune évolution des règles applicables au secteur.

Des prescriptions adaptées au développement des activités de loisirs légers sont définies dans le règlement écrit pour le secteur ALI. Ces prescriptions sont présentées dans le chapitre 3 du présent rapport de présentation.

Dans le chapeau de la zone Agricole, le secteur Agricole de Loisirs Légers (ALI) est défini comme un **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées spécifiquement lié aux aménagements légers nécessaires à l'activité du camping.**

Lorsque le secteur ALI n'est pas mentionné dans un article, les prescriptions générales de la zone Agricole s'appliquent au secteur. Certains articles de la zone A ne sont pas règlementés. Il est cependant précisé que les dispositions générales du règlement écrit (chapitre 6) s'appliquent à ces articles.

Des prescriptions réglementaires spécifiques au secteur ALI ont été intégrées dans la section 1 et la section 2 de la zone Agricole.

❖ **Section 1 : Usage des sols et destinations des constructions**

Dans **l'article 1**, définissant les **types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**, il est précisé, après modification, que « toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2. sont interdites » dans le secteur ALI.

Dans **l'article 2**, qui précise les **types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**, une règle spécifique au secteur ALI est ajoutée :

« Les aménagements légers nécessaires aux activités de loisirs du camping, sous réserve de :

- ne pas compromettre la conservation des Espaces Boisés Classés au titre du Code de l'Urbanisme ;
- de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. »

Les installations autorisées dans ce secteur boisé à préserver sont donc fortement encadrées par les articles de la section 1 du règlement écrit. Celles-ci se limitent donc aux constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques autorisés dans l'ensemble de la zone et aux aménagements présentés ci-dessus, autorisés sous conditions dans le secteur ALI et sans remettre en cause l'EBC.

❖ **Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques**

L'article 6, qui **règlemente l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives**, est adapté au secteur Agricole de Loisirs Légers (ALI).

Les mêmes règles que celles des secteurs Ah, Aa et AL s'appliquent au secteur ALI, soit :

➤ Par rapport aux voies et emprises publiques :

« 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. »

➤ Par rapport aux limites séparatives :

« 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 5 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative. »

Dans **l'article 7**, relatif **à l'emprise au sol des constructions**, une prescription spécifique au secteur Agricole de Loisirs Légers (ALI) est définie : « L'enveloppe des projections au sol de la construction ne doit pas excéder 2 % de la superficie du terrain. »

Cette emprise au sol très faible permet de fortement limiter les aménagements au sol et contribue à la préservation des EBC du site.

L'article 8, qui détermine **la hauteur des constructions**, n'est pas complété par une prescription spécifique au secteur Agricole de Loisirs Légers (ALI). Il s'agira d'appliquer la règle générale suivante : « Pour les autres constructions et installations autorisées la hauteur ne devra pas excéder 10 m hors tout. »

2.4. Les incidences du développement du camping sur l'environnement

L'analyse des incidences notables prévisibles du plan sur l'environnement porte sur les répercussions futures de l'application du projet de révision allégée du PLUI. Elle porte sur différentes thématiques de la notion d'environnement : consommation d'espace, paysage, biodiversité, risques naturels et technologiques, qualité de l'air, etc.

L'analyse des incidences notables prévisibles du plan sur l'environnement s'attarde uniquement sur les secteurs **Agricole de Loisirs (AL)** et **Agricole de Loisirs Légers (ALI)**. Les études « Entrée de ville » détaillent les incidences pour les réductions de recul.

2.4.1. L'espace

Le PLUI de Lintercom Lisieux Pays d'Auge s'inscrit dans une logique de réduction de la consommation des terres agricoles et espaces naturels.

Ainsi, l'extension du secteur Agricole de Loisirs (AL) a été délimitée en tenant compte de l'emprise actuelle du camping. La surface d'extension du camping envisagée au Sud-Est (1 ha) n'engendre pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels. En effet, ce site, actuellement non exploité pour l'hébergement touristique, était déjà compris dans l'enceinte du camping et pouvait être ponctuellement utilisé comme espace de loisirs.

De plus, l'extension d'environ 500 m² pour la mise à niveau de la station d'épuration du camping, à l'Ouest du site, comprend déjà un équipement similaire, non conforme. La procédure en cours intègre donc celui-ci dans le secteur AL, afin d'autoriser sa mise à niveau, indispensable pour l'activité du camping.

La création du STECAL ALI n'engendre pas non plus de consommation d'espaces agricoles ou naturels. Le terrain, concerné par un EBC, fait partie de l'unité foncière du camping et n'est pas concerné par une activité forestière. La révision allégée du PLUI permet simplement d'aménager l'espace boisé pour développer les activités de loisirs du camping. Fortement encadrées par le règlement écrit, les installations futures ne remettront pas en cause la préservation des EBC et n'impacteront pas l'espace naturel.

La présente révision allégée ne remet donc pas en cause les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et ne réduit pas l'espace nécessaire aux activités agricoles et forestières de Moyaux.

2.4.2. Le paysage

La préservation du paysage augeron est une des priorités du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La préservation du paysage de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge se concrétise notamment par l'identification des éléments identitaires du paysage augeron, préservés au titre de l'article L.151-23 ou des articles L.113-1 et 113-2 du Code de l'Urbanisme.

La présente révision allégée ne remet pas en cause l'identification de ces éléments au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le projet de développement du camping devra tenir compte de ces éléments à préserver.

Toutefois, le périmètre de l'EBC à l'Ouest du camping évolue dans le cadre de la révision allégée du PLUI. Le camping est équipé d'une station d'épuration enterrée, qui se situe sous l'espace de stationnement du camping, en face de l'accueil. Environ 500 m² de l'Espace Boisé Classé sont localisés sur l'emprise de la station d'épuration du camping.

La réduction de l'EBC est motivée par la correction d'une erreur matérielle et non par la réduction d'une protection. Cette erreur matérielle empêchait la mise à niveau de la station d'épuration du camping non conforme à ce jour. Il est à noter que le reste de l'EBC classé en secteur ALI, d'environ 3,5 ha, est conservé. Le projet de développement des activités de loisirs du camping devra tenir compte de ces éléments à préserver.

2.4.3. La faune et la flore

Le territoire LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge abrite quelques mesures de protection du patrimoine naturel (ZNIEFF, etc.). Toutefois, les secteurs Agricole de Loisirs (AL) et Agricole de Loisirs Légers (ALI) ne sont pas concernés par ces mesures de protection. Le développement du camping n'aura donc aucun impact sur le patrimoine naturel concerné par ces inventaires. Il s'agira toutefois d'être vigilant au maintien du caractère bucolique du site en cas de développement de l'offre d'hébergements touristiques, certains espaces sous-exploités étant actuellement plantés de pommiers. De plus, les futures installations dans l'espace boisé devront tenir compte de l'importante faune et flore qu'il abrite.

Le site Natura 2000 du Haut Bassin de la Calonne, d'une superficie totale de 779,54 ha, est situé en Normandie, dans l'Eure. Le site couvre une grande partie du lit majeur de la partie normande de la vallée de la Calonne et de ses affluents ; il déborde sur les versants lorsque ceux-ci présentent des groupements intéressants. Les vallées sont taillées dans la craie cénomaniennne du bassin parisien et présentent des alluvions modernes dans le lit majeur, bordées de colluvions limoneuses au pied des versants. Le site couvre également les secteurs des Prés Cateaux et du Douet de la Belle Herbe, secteurs proches du Douet-Tourtelle, secteurs à enjeux comprenant des zones de sources et des prairies de fauche d'intérêt communautaire.

L'évolution de l'activité touristique n'a pas d'impact sur le site Natura 2000 du Haut Bassin de la Calonne, qui se situe à moins d'un kilomètre du camping de Moyaux, hors du périmètre de Lintercom.

2.4.4. Les risques naturels

Les risques naturels sont relativement faibles sur le secteur du camping :

- Retrait-gonflement des argiles : le camping est concerné par l'aléa moyen et l'aléa faible du retrait-gonflement des argiles ;
- Remontées de nappes : le camping est concerné par l'aléa fort, l'aléa moyen et l'aléa faible de remontée de nappes.

Une grande partie du Pays d'Auge est concerné par ces deux types de risques, qui ne remettent pas en cause la constructibilité des terrains. Des prescriptions particulières seront imposées aux futures constructions dans ces secteurs (cf. Dispositions Générales – Chapitre 3).

Le terrain du camping est également prédisposé à la présence de marnière, d'après les données de la DREAL. Toutefois, aucune cavité souterraine n'a été recensée sur les secteurs Agricole de Loisirs (AL) et Agricole de Loisirs Légers (ALI).

Le développement du camping n'a donc pas de conséquence sur les risques naturels.

2.4.5. Les risques technologiques

La révision allégée du PLU n'engendre aucun risque technologique supplémentaire sur le territoire de Moyaux et de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie.

2.5.6. Les équipements et les déplacements

Etant donné que la révision allégée du PLUI intègre le besoin potentiel de développement du camping, des vacanciers supplémentaires seront attendus sur le secteur. Une légère augmentation du trafic routier sur les voies d'accès au camping pourrait être constatée compte-tenu de la capacité augmentée du site.

Toutefois, le camping est une structure saisonnière, fermée environ la moitié de l'année. Les effets sur la qualité de l'air ne devraient pas être perceptibles localement.

3. DOCUMENT D'AIDE A LA LECTURE DU REGLEMENT ECRIT MODIFIE

La présente partie constitue un outil d'aide à la lecture, extrait du règlement écrit du PLUI. Plusieurs modifications ont été apportées au règlement écrit :

- dans **les secteurs UX et 1AUx**, pour prendre en recul la réduction du recul par rapport à la voie classée à grande circulation ;
- dans **la zone Agricole**, pour intégrer la création du STECAL ALI.

Les modifications sont présentées en **rouge** dans les chapitres suivants.

3.1. Les règles du secteur UX

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

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

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UX2 ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- 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 ;

- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- toute décharge de déchets de quelque nature qu'elle soit.

De plus dans le secteur UXc, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.

De plus dans le secteur UXi, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerces sauf celles visées à l'article UX2.

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

Dispositions générales

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

Sont autorisées, mais soumises à conditions particulières, les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des constructions ou installations admises ;

- les affouillements et exhaussements de sols destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales ou de traitement des eaux usées ;
- les constructions et installations liées à l'hippodrome ;
- les constructions et installations liées au parc des expositions ;
- l'extension des bâtiments d'habitation existants à condition que la surface de plancher au sol créée par l'extension ou les extensions successives soit limitée à 20 % de la surface existante à la date d'approbation du présent PLUi. Ce taux est porté à 50 % pour les constructions inférieures à 100 m².

Dispositions applicables au secteur UXc

Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi et ne respectant pas les dispositions définies dans l'article 1 peuvent faire l'objet de transformations et d'extensions dans la limite de 20% des surfaces existantes.

Dispositions applicables au secteur UXi

- Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi et ne respectant pas les dispositions définies dans l'article 1 peuvent faire l'objet de transformations et d'extensions dans la limite de 20% des surfaces existantes.
- Les constructions à usage de bureaux peuvent être réalisées sous réserve que des constructions de même destination préexistent sur la même unité foncière et à concurrence d'une surface équivalent à 50 % de la surface des bâtiments existants de même destination.
- Les constructions à usage :
 - de commerce et de bureaux sous réserve qu'elles constituent un complément accessoire liées au fonctionnement des installations admises (hall d'exposition, etc.), dans la proportion de 20 % maximum

de la surface totale des installations admises et à condition qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas ;

- de commerces liés aux deux roues, aux véhicules ainsi qu'aux machines et matériels agricoles.

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

L'autorisation de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est jugée incompatible avec le caractère de son environnement industriel, urbain ou naturel.

Les matériaux de couverture apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et dont la teinte se rapproche des matériaux et parements utilisés localement : teintes de tonalité claire, tonalité ardoise ou tonalité brique.

Les parties postérieures et latérales ainsi que les annexes éventuelles seront traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les couleurs

- Pour la couleur des revêtements de façades, la teinte de masse sera choisie dans les gris, blanc cassés ou ocres beiges/
- La couleur dominante pourra être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elle occupe une surface limitée de la façade.

Les clôtures

- Dans tous les cas, les clôtures sur voie de desserte devront présenter une unité d'aspect sur l'ensemble de la zone.
- Les clôtures édifiées à proximité immédiate des accès des établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines, d'entrepôts et de commerces ou aux intersections de voies.
- Les clôtures sur les voies publiques seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m de haut sur potelets métalliques ou d'un grillage sur plaques basses en cas de dénivellation.
- Les clôtures en limites séparatives devront être établies en mitoyenneté, conformément aux dispositions légales. Elles seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m sur potelets métalliques doublé d'une haie vive de type haie champêtre.

4. Performances énergétiques et environnementales des constructions

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

Pas de prescription.

Caractéristiques urbaines

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

D'une manière générale, et dans la mesure du possible, les constructions et installations doivent être conçues de manière à permettre leur extension future.

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions ou installations doivent être implantées à :

- 10 m minimum en retrait par rapport à la limite actuelle ou future des voies pour les constructions ou installations à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt ;
- 5 m minimum en retrait par rapport à la limite actuelle ou future des voies pour les logements de gardien, les hébergements hôteliers, les bureaux, commerces, artisanat et dans le cas de terrains d'angle ou desservis par deux voies ou plus, pour les parties de construction autre que les façades d'accès principal.

Hors périmètre d'agglomération, les retraits exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants :

- 75 m minimum pour les routes à grande circulation ;
- 35 m minimum pour les autres routes départementales.

Toutefois, les installations de distribution de carburant au détail (appareils distributeurs avec abris à voitures) pourront s'implanter à 10 m au moins en retrait de l'alignement des voies, à l'exclusion des bâtiments principaux.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie ;
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- *ni aux constructions de la zone d'activités de Saint-Désir, qui peuvent être implantées à 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD.613.*

6.2 Par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions ou installations doivent être implantées avec une marge de recul par rapport aux limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 m.

Une implantation en limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle n'attente pas à la sécurité des constructions et installations et qu'elle ne nuise pas à la visibilité le long des voies.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- en cas de reconstruction à l'identique ;
- en cas de changement de destination ;
 - ni à l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne réduit pas 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.

6.3 Les unes par rapport aux autres

Dispositions générales.

7. Emprise au sol

Non réglementée.

8. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 m hors tout pour les constructions et installations à usage d'habitation autorisées (gardien) et de bureaux lorsqu'ils sont dissociés du bâtiment d'activité principal ;
- 12 m hors tout pour les constructions et installations à usage d'activité industrielle, de commerces, d'artisanat, d'hébergements hôteliers et de bureaux ;
- 25 m hors tout pour les constructions à usage d'entrepôts ;
- 35 m hors tout pour les installations techniques comme les silos.

Dispositions particulières

Un dépassement de la hauteur, dans la limite de 50 % de la hauteur plafond est admis sur une superficie ne dépassant pas 5 % de la surface des bâtiments.

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

Pas de prescription.

Caractéristiques écologiques

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11. Espaces verts et plantations

La surface d'espaces verts ou libres plantée sur un terrain doit représenter au minimum 15 % de la surface du terrain. Les terrasses végétalisées et evergreen pour les places de stationnement constituent également des espaces verts. Ces surfaces seront comptées à 50 % des surfaces de pleine terre (1 m² de toiture végétalisée ou 1 m² d'evergreen comptent pour 0,5 m² d'espaces verts et plantations de pleine terre).

Les parkings seront plantés d'arbres tiges à grand développement à raison d'au moins un arbre pour huit places.

Section 3 : Équipement de la zone

12. Accès et voirie

Aucune sortie nouvelle n'est autorisée sur la RD 613. Pour les autres règles, se reporter aux dispositions générales.

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

Dispositions générales.

14. Stationnement

Dispositions générales.

3.2. Les règles du secteur 1AUx

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

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

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2 ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- 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 ;

- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- toute décharge de déchets de quelque nature qu'elle soit ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerces sauf celles visées à l'article 2.

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 autorisées, mais soumises à conditions particulières, les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des constructions ou installations admises ;
- les affouillements et exhaussements de sols destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales ou de traitement des eaux usées ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi et ne respectant pas les dispositions définies dans l'article 1, peuvent faire l'objet de transformations et d'extensions dans la limite de 20% des surfaces existantes ;
- l'extension des bâtiments d'habitation existants à condition que la surface de plancher au sol créée par l'extension ou les extensions successives soit limitée à 20 % de la surface existante à la date d'approbation du présent PLUi ; ce taux est porté à 50 % pour les constructions inférieures à 100 m² ;

- dans le périmètre de la ZAC des Hauts de Glos, les constructions à usage :
 - d'hébergement hôtelier, de commerces ;
 - de bureaux sous réserve qu'elles constituent un complément accessoire liées au fonctionnement des installations admises (hall d'exposition, etc.), dans la proportion de 20 % maximum de la surface totale des installations admises et à condition qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas.

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

L'autorisation de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est jugée incompatible avec le caractère de son environnement industriel, urbain ou naturel.

Les matériaux de couverture apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et dont la teinte se rapproche des matériaux et parements utilisés localement : teintes de tonalité claire, tonalité ardoise ou tonalité brique.

Les parties postérieures et latérales ainsi que les annexes éventuelles seront traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les couleurs

- *Pour la couleur des revêtements de façades, la teinte de masse sera choisie dans les gris, blanc cassés ou ocres beiges.*
- *La couleur dominante pourra être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elle occupe une surface limitée de la façade.*

Les clôtures

- *Dans tous les cas, les clôtures sur voie de desserte devront présenter une unité d'aspect sur l'ensemble de la zone : grillage doublé de haies vives.*
- *Les clôtures édifiées à proximité immédiate des accès des établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines, d'entrepôts et de commerces ou aux intersections de voies.*
- *Les clôtures sur les voies publiques seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m de haut sur potelets métalliques ou d'un grillage sur plaques basses en cas de dénivellation.*
- *Les clôtures en limites séparatives devront être établies en mitoyenneté, conformément aux dispositions légales. Elles seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m sur potelets métalliques entourées d'une haie vive de type haie champêtre.*

4. Performances énergétiques et environnementales des constructions

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

Pas de prescription.

Caractéristiques urbaines

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

D'une manière générale, et dans la mesure d'une possible, les constructions et installations doivent être conçues de manière à permettre leur extension future.

6.1 par rapport aux voies et emprises publiques :

Règle générale

Les constructions ou installations doivent être implantées à :

- *10 m minimum en retrait par rapport à la limite actuelle ou future des voies pour les constructions ou installations à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt ;*
- *5 m minimum en retrait par rapport à la limite actuelle ou future des voies pour les logements de gardien, les*

hébergements hôteliers, les bureaux, commerces, artisanat et dans le cas de terrains d'angle ou desservis par deux voies ou plus, pour les parties de construction autre que les façades d'accès principal.

Hors périmètre d'agglomération, les retraits exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants :

- 75 m minimum pour les routes à grande circulation ;
- 35 m minimum pour les autres routes départementales.

Toutefois, les installations de distribution de carburant au détail (appareils distributeurs avec abris à voitures) pourront s'implanter à 10 m au moins en retrait de l'alignement des voies, à l'exclusion des bâtiments principaux.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie ;
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- *ni aux constructions de la zone d'activités des Hauts de Glos, qui peuvent être implantées à 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD.613.*

6.2 Par rapport aux limites séparatives

Règles générales

- Les constructions ou installations doivent être implantées avec une marge de recul par rapport aux limites séparatives

de la parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 m.

- Une implantation en limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle n'attente pas à la sécurité des constructions et installations et qu'elle ne nuise pas à la visibilité le long des voies.

Dispositions particulières :

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique ;
- ni au changement de destination ;
- ni à l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne réduit pas l'écart à la règle ;
- ni aux 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

Pas de prescription.

8. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 m hors tout pour les constructions et installations à usage d'habitation autorisées (gardien) et de bureaux lorsqu'ils sont dissociés du bâtiment d'activité principal ;

- 15 m hors tout pour les constructions et installations à usage d'activité industrielle, de bureaux, d'artisanat, de commerces et d'hébergement hôtelier ;
- 25 m hors tout pour les constructions à usage d'entrepôts.

Dispositions particulières

- Un dépassement de la hauteur, dans la limite de 50 % de la hauteur plafond est admis sur une superficie ne dépassant pas 5 % de la surface des bâtiments.
- Dans la ZAC des Hauts de Glos, sous réserve de leur bonne intégration paysagère dans le site, dans les espaces environnants et depuis les grandes perspectives paysagères qui donnent sur le bâtiment, il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et installations à usage de d'entrepôts. Cette règle s'applique aux autres destinations autorisées qui sont abritées dans le même volume que la construction à usage d'entrepôts à condition que ces surfaces constituent un complément accessoire liées au fonctionnement des installations admises.

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

Pas de prescription.

Caractéristiques écologiques

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à

la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11. Espaces verts et plantations

La surface d'espaces verts ou libres plantée sur un terrain doit représenter au minimum 15 % de la surface du terrain. Les terrasses végétalisées et evergreen pour les places de stationnement constituent également des espaces verts. Ces surfaces seront comptées à 50 % des surfaces de pleine terre (1 m² de toiture végétalisée ou 1 m² d'evergreen comptent pour 0,5 m² d'espaces verts et plantations de pleine terre).

Section 3 : Équipement de la zone

12. Accès et voirie

Aucune sortie nouvelle n'est autorisée sur la RD 613. Pour les autres règles, se reporter aux dispositions générales

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

Dispositions générales.

14. Stationnement

Les règles à observées sont celles de la zone urbaine de référence à savoir : UXc et UXi.

De plus pour la ZAC des Hauts de Glos

Les parkings seront réalisés en une ou plusieurs unités de stationnement, chaque unité ne pouvant contenir plus de 70 places.

3.3. Les règles de la zone Agricole

La zone A correspond à un secteur équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle regroupe les terrains réservés à l'activité agricole (activité correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, activité exercée par un exploitant agricole qui est dans le prolongement de l'acte de production ou qui a pour support l'exploitation, l'hébergement, la commercialisation, l'activité de préparation et d'entraînement des animaux en vue de leur exploitation (à l'exclusion des activités de spectacle).

Les zones Ah, Aa, AL **et ALI** correspondent à des secteurs de constructibilité limités (STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limités) liée à l'habitat (Ah), à des secteurs où sont déjà implantées des entreprises (Aa), à un secteur deux secteurs spécifique lié à l'activité d'un camping existant (AL) **et un secteur d'EBC lié aux aménagements légers nécessaires à l'activité du camping (ALI).**

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone A :

- les constructions à usage d'industrie ou de commerce ;
- les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets (non agricoles) et véhicules ou d'engins hors d'usage destinés à la casse ;

- les carrières, sauf l'extension des carrières existantes.

Dans la zone A (hors secteurs Ah, Aa, AL **et ALI**) :

Toute construction non liée à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Ah et Aa :

- Les constructions et habitations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les terrains de camping, caravanning et le stationnement isolé de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
- l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs.

Dans le secteur AL :

- Les constructions et habitations nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans le secteur ALI :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2. sont interdites.

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.

Dans l'ensemble de la zone : les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau et d'installation des réseaux de télécommunication, dès lors qu'ils ne

portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

En zone A :

- la reconstruction à l'identique sans changement de destination à condition que celui-ci ne soit pas lié à un risque identifié ;
- les constructions et installations, ainsi que leur extension, nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que celles exercées dans le prolongement d'un acte de production, ou ayant pour support l'exploitation ;
- les constructions à usage d'habitation nécessitant la proximité de l'exploitation agricole ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, ou qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial identifiés sur le document graphique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- sans changement de destination, il est autorisé l'aménagement, la rénovation des constructions existantes sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant ;
- sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et pour permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le

maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- l'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition que la surface de plancher au sol créée par l'extension ou les extensions successives soit limitée à 30% de la surface existante à la date d'approbation du présent PLUi. Ce taux est porté à 50% pour les constructions inférieures à 100m².
- les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition de s'implanter entièrement à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. Les annexes créées après l'approbation du présent PLUi ne peuvent être affectées à l'usage d'habitation ou être transformées en logement.
- la densité de l'ensemble des constructions ne peut dépasser 0,20.
- les conditions d'emprise et hauteur sont précisées aux articles 7 et 8.
- pour les biens suivants : bâtiments remarquables répertoriés dans le règlement graphique, bâtiments bénéficiant d'une mesure de classement ou de protection, ou situés dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique, des dérogations aux règles de zones d'implantations, d'emprise, de densité, de hauteur pourront être accordées en justifiant le lien d'usage avec le bâtiment d'habitation principal.
- les éoliennes sous réserve de leur bonne insertion dans le site.

De plus en secteur Ah, sont autorisés, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des paysages et du site les occupations et utilisations du sol à destination d'habitat, de bureau et d'hébergement hôtelier.

De plus en secteur Aa, sont autorisés la construction de bâtiments à vocation d'artisanat ou d'entrepôt, ainsi que leur extension, sous réserve :

- qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des paysages et du site ;
- dès lors qu'existe à la date d'approbation du document un bâtiment à usage d'artisanat ou d'entrepôts en activité sur la même unité foncière ;
- que la construction soit uniquement et exclusivement liée à l'activité en place sur la même unité foncière.

De plus en secteur AL :

- les constructions, installations et aménagements, si ils sont liés à une activité sportive ou de loisirs ;
- les terrains de camping et les constructions liées sous réserve de leur bonne insertion dans le paysage.

De plus en secteur ALI :

- les aménagements légers nécessaires aux activités de loisirs du camping, sous réserve de :
 - ne pas compromettre la conservation des Espaces Boisés Classés au titre du Code de l'Urbanisme ;
 - de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Dans les secteurs Ah, Aa et AL, les constructions, ouvrages ou travaux autorisés doivent être conçus pour prévenir toute incommodité pour le voisinage 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.

En zone Aa et Ah : l'amélioration et l'agrandissement des activités commerciales existantes, dans la limite de 30 % des surfaces de plancher et à condition de respecter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions existantes.

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

Les dispositions concernant les façades, toitures et clôtures ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

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.
- 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).

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 de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge 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.

Toitures

Harmonie des toitures

- Les toitures à deux pans symétriques seront réalisées avec un angle minimum de 30° compté par rapport à l'horizontale.
- Les toits courbes ou monopentes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.
- 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.
- Les toitures terrasses à très faible pente seront accompagnées d'un acrotère dépassant la hauteur du faîtage.
- La pente de couverture d'une extension pourra être abaissée jusqu'à 10° ou constituer un toit-terrasse, accessible ou non ;
- Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :
 - de s'intégrer en adoptant la pente de la toiture ;
 - concernant les toitures terrasses, ils doivent être intégrés 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.

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 d'aspect et de couleur similaires 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.

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 à 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.

Bâtiments d'habitations et techniques

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation 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.

Bâtiments techniques uniquement :

- Façades et pignons : les couleurs doivent permettre l'intégration du bâtiment dans l'environnement paysager.
- Pente de toiture : les toitures à faible pente sont admises.

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 pour les constructions, hormis celles liées à l'exploitation agricole :

- 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 (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 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 ;
 - les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade ; les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.

Type 2 : Maison bourgeoise du XIXe 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 :

Dans l'ensemble de la zone A (hors Ah, Aa, AL et ALI)

- Les bâtiments agricoles doivent être implantés à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies.
- Les autres constructions devront être implantées à un minimum de 5 mètres.

Dans les secteurs Ah, Aa, AL et ALI

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 dans l'ensemble de la zone A

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

Dans l'ensemble de la zone A (hors Ah, Aa, AL et ALI) :

- toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser. Sinon, elle doit être implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 m ;
- si une habitation se trouve à moins de 50 m des limites parcellaires du projet, la construction devra respecter une distance minimale de 15 m par rapport à ses limites séparatives.

Dans les secteurs Ah, Aa, AL et ALI : 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 5 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone A :

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 ;
- pour permettre l'implantation d'annexes d'une superficie inférieure à 20 m² d'emprise au sol, la distance peut être réduite à 2 m ;
- 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

Dans l'ensemble de la zone A

Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, les extensions et annexes ne peuvent avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de l'unité foncière.

Dans les secteurs Ah et Aa :

- L'enveloppe des projections au sol de la construction y compris ses 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.

Dans le secteur AL :

- L'enveloppe des projections au sol de la construction ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur ALI :

- L'enveloppe des projections au sol de la construction ne doit pas excéder 2 % de la superficie du terrain.

8. Hauteur des constructions

Règles générales

- La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole ne peut excéder 3 mètres à l'égout de toiture et 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.
- Pour les constructions à usage agricole, la hauteur ne devra pas excéder 15 m hors tout.
- Pour les autres constructions et installations autorisées la hauteur ne devra pas excéder 10 m hors tout.

Dans le secteur AL :

- pour les équipements sportifs et de loisirs, pour les constructions liées aux aires de camping la hauteur ne devra pas excéder 6 m hors tout.

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 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 ;
 - pour les constructions à usage agricole de moins de 20m² d'emprise au sol.
- 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

Pas de prescription.

Caractéristiques écologiques

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Schéma de la procédure de révision allégée du PLUI	7
Figure 2 : La RD.613 le long de la zone d'activités des Hauts de Glos	9
Figure 3 : La RD.613 le long de la zone d'activités de Saint-Désir.....	9
Figure 4 : Les espaces ouverts et paysagers définis dans l'OAP	10
Figure 5 : La RD.613 le long de la zone d'activités de Saint-Désir.....	11
Figure 6 : La RD.159 à l'Ouest de la zone d'activités de Saint-Désir	12
Figure 7 : L'OAP de la zone d'activités de Saint-Désir	13
Figure 8 : Extrait du règlement graphique du PLUI après modification	14
Figure 9 : Emplacement de la station d'épuration	15
Figure 10 : L'espace boisé du Colombier.....	16
Figure 11 : Vue aérienne de l'espace boisé.....	16
Figure 12 : Projet de développement du camping Le Colombier – document provisoire – septembre 2017.....	17
Figure 13 : Extrait du plan de zonage du PLUI de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge avant révision allégée.....	18
Figure 14 : Extrait du plan de zonage du PLUI de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge après révision allégée.....	18