

# III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE  
AU**

## Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension de quartiers d'habitations. Elle a vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités, services ou équipements, normalement liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante.

### Article AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. AU.1

Les occupations ou utilisation du sol qui sont incompatibles, du fait de l'importance des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone sont interdites, soit en particulier :

- Les nouvelles installations agricoles ou industrielles,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes,
- Tout hébergement léger de loisirs, ou implantation de mobil home.

#### Sont de plus interdites :

- La réalisation de constructions sur sous-sol,
- Dans les périmètres de protection des sources Martine et Bonnet : En application de l'arrêté préfectoral qui déclare leur utilité publique, toutes occupations ou utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

### Article AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. AU.2

#### 1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Ces secteurs seront ouverts à l'urbanisation pour des opérations d'aménagement si les réseaux existants à la périphérie de la zone (dont les réseaux d'eau potable) ont une capacité suffisante pour les desservir.

Ils le sont au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone, tels qu'ils sont prévus par les ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT qui complètent le PADD : viabilisation, voirie commune, plantations, etc., et sous réserve que l'opération projetée ne compromette pas l'aménagement d'ensemble futur du secteur et qu'elle ne soit pas de nature à le renchérir.

2 - Les établissements à vocation artisanale ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs...) incompatibles avec la vocation dominante de la zone.

### Article AU.3 Accès et voirie

Art. AU.3

#### I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

Les accès seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporteront la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition assurera la sécurité des usagers et leurs abords seront dégagés de façon à assurer la visibilité.

Ainsi pour des questions de sécurité :

- Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé,
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.
- Les accès des parcelles seront réalisés de façon à permettre le stationnement d'un véhicule devant l'entrée, hors de la chaussée, en cohérence avec les principes fixés par les ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

Aucune création d'accès privatif ne sera autorisée en bordure des RD45 et RD27.

#### II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles respecteront les principes d'aménagement définis par les ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT qui complètent le PADD.

Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse seront aménagées de placettes de retournement.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile n'aura moins de 6m d'emprise.

La réalisation de chemins pédestres ou cyclables sera imposée, afin de raccorder l'opération aux chemins existants ou prévus. Ils auront une emprise minimale de 3m.

### Article AU.4 Desserte par les réseaux

Art. AU.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nécessitant une alimentation en eau.

#### II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : les installations autonomes respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

*Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par le ZONAGE D'ASSAINISSEMENT en vigueur ; Une étude à la parcelle pourra permettre de préciser, suivant la nature du sol, le dispositif le plus adéquat.*

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet dans le milieu.

#### III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un quartier ou hameau, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

**Article AU.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. AU.5**

*Supprimé par la LOI ALUR*

**Article AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

**Art. AU.6**

Implantation le long des voies qui sont ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) et qui existent avant l'entrée en application du présent document :

Les constructions sont implantées à une distance de leur alignement au moins égale à 15m. Dans cette bande de recul, des annexes peuvent être cependant implantées si leur distance par rapport à l'alignement de la voie reste au moins égale à 5m.

Implantation le long des voies créées dans le cadre d'une opération d'aménagement :

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m.

Exceptions :

- L'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée lorsqu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.
- Les dispositions de cet article ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Art. AU.7**

Les constructions nouvelles sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4m.

Cependant, l'implantation d'abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale inférieure à 3m est autorisée en retrait des limites séparatives.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Article AU.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

**Art. AU.8**

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales. Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

**Article AU.9 Emprise au sol des constructions**

**Art. AU.9**

Néant.

**Article AU.10 Hauteur des constructions**

**Art. AU.10**

Les constructions comprendront au maximum deux niveaux droits et un niveau de combles. Leur hauteur au faitage restera inférieure à 9m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables ni aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

#### **Article AU.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**Art. AU.11**

➤ *Voir les recommandations architecturales dans le P.A.D.D.*

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleur des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures, etc.), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Pays d'Auge est interdit. Ainsi, en particulier, les constructions de bois doivent s'adapter aux caractéristiques d'aspect de l'architecture traditionnelle locale (colombage, essentage, couleur, etc.).

Les constructions d'Architecture Contemporaine\* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, etc.) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti et le paysage et du respect des dispositions suivantes.

#### **MATERIAUX :**

Les matériaux de construction utilisés (y compris les enduits) doivent présenter des teintes similaires à celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Pays d'Auge :

- Le bois gris ou brun foncé,
- L'ardoise,
- La terre cuite rouge,
- Le torchis ocre,
- La pierre de pays.

Les colombages, les menuiseries et les huisseries pourront être colorés.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne sont pas réalisés avec les matériaux traditionnels précédents devront recevoir un enduit ou un parement, dont la couleur reprend les couleurs des matériaux traditionnels (précédemment énumérés).

Les constructions reprendront à leur compte le caractère dominant des constructions traditionnelles du Pays d'Auge : l'association en façade de plusieurs matériaux et couleurs, ceci dans un souci d'équilibre : les façades uniformément enduites d'une couleur claire sont interdites, à l'opposé, les matériaux devront être employés sans effet « d'échantillonnage ».

L'emploi de matériaux de fortune est interdit.

#### **Matériaux de toiture :**

Les matériaux de toiture seront choisis en fonction des constructions avoisinantes.

Les constructions seront recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates naturelles, ou de tout matériaux d'aspect similaire.

Sont de plus autorisées :

- Les plaques de couleur ardoise pour la couverture des hangars recevant des activités économiques,
- L'emploi de châssis de toit ou de panneaux solaires.
- Le zinc pré-patiné et le cuivre.
- les toitures végétalisées ;

Les annexes des constructions à usage d'habitation seront recouvertes avec des matériaux d'aspect similaire à ceux employés pour la construction principale.

## VOLUMETRIES :

### Formes des toitures :

Les toitures des habitations seront principalement composées de deux pans appuyés sur le même faîtage, dont la pente sera supérieure à 45°. Les pans déborderont des maçonneries d'au moins 0,30m.

Toute toiture-terrasse sera végétalisée.

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension d'une construction existante dont la toiture ne respecterait pas les dispositions précédentes, ou à l'accolement contre une telle construction.

### Ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Pour les constructions faisant référence à un type traditionnel (construction en colombages ou pavillon de briques ou de pierres) : les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade.

Les structures de colombages en pignon pourront être vitrées.

## IMPLANTATION DANS LE TERRAIN :

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. La plantation de bosquets d'arbres participera à leur insertion dans le paysage.

La construction principale sera implantée perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente, plus ou moins quelques degrés). Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 3 ; les enrochements sont autorisés. Les autres dénivelés sont gérés par des terrasses ou des murets.

Les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes ; ils sont étagés, dès que possible, pour tenir compte des pentes.

## CLOTURES :

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les clôtures sur rue seront définies et d'un type identique sur l'ensemble des parcelles.

Les clôtures sont principalement constituées de haies bocagères ou de lisses normandes, doublées ou non de grillages. Le grillage sera rigide et de couleur verte.

Les ouvrages de maçonnerie sont seulement autorisés dans la zone d'accès à la parcelle. Les porches et les portails sont réalisés en bois (ou d'aspect similaire) ou en métal peint.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie d'essences locales.

## PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES :

Les plantations remarquables (alignement d'arbres, haies bocagères, parcs, etc.) seront maintenues. Elles pourront exceptionnellement être remplacées par des plantations équivalentes si l'état sanitaire des plantations ou la sécurité des personnes l'exigent.

En particulier, les haies bocagères sur talus, présentes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle. Celles dont l'arasement serait nécessaire pour élargir une voie ou assurer la sécurité des échanges, seront replantées en retrait ; la nouvelle plantation comprendra des essences locales diversifiées et sera accompagnée des talus et fossés nécessaires au bon drainage des terrains et la continuité des écoulements d'eaux pluviales.

Les dispositions qui précèdent ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, ni, en ce qui concerne les caractéristiques volumétriques aux vérandas et sas d'entrée.

**Article AU.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

**Art. AU.12**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'accès des parcelles devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique ; il respectera les principes fixés par les ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT qui complètent le PADD.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement ; elles seront aménagées sur le devant de la parcelle et resteront non-closes.

**Article AU.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

**Art. AU.13**

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. En particulier, les haies de conifères ou de laurier-palme sont interdites.

Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grandes dimensions.

Toute aire de stationnement doit être planté au minimum d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 50% de la superficie totale de l'unité foncière ; Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m<sup>2</sup> d'unité foncière.

Les parcelles recevant une autre occupation comprendront un espace vert planté au moins égal à 20 % de la superficie totale de l'unité foncière ; Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m<sup>2</sup> d'unité foncière.

Les lotissements comprendront une surface plantée au moins égale à 10% de la superficie totale de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges ; ils seront aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité. Pour être décomptés :

- Ils ne devront pas avoir une superficie inférieure à 25m<sup>2</sup> ou moins de 2m de largeur.
- Ils ne comprendront ni les voies vertes prévues, ni aire de stationnement, ni bassin de rétention des eaux pluviales, à l'exception des ouvrages qui par leur paysagement (noues plantées...) font partie intégrante des espaces verts.

**Pour information :**

*Les haies taillées sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m, elles ne dépasseront pas 2m de hauteur*

*Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.*

*La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte*

**Article AU.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**Art. AU.14**

*Supprimé par la LOI ALUR*