

***TITRE III***

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**Zone**  
**AU**

### **Caractère de la zone**

Sont classées en zone à urbaniser les zones naturelles non équipées destinées, compte tenu de leur situation, à l'extension maîtrisée de l'urbanisation. Elles pourront recevoir, outre l'habitat, toutes activités ou équipements liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante: commerces, services, équipements collectifs, etc.

Elle comprend :

- **Des secteurs 1AU** qui peuvent être urbanisés immédiatement.
- **Un secteur 1AUa** qui peut être urbanisé immédiatement et où la densité sera plus affirmée.
- **Un secteur 1AUb**, à SAINT LÉGER DUBOSQ, qui peut être urbanisé immédiatement sous réserves de conditions particulières.
- **Des secteurs 2AU** qui peuvent être urbanisés à l'issue d'une modification du PLU ou d'une procédure adaptée de même nature.

## **ARTICLE AU.1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

1°- Toutes occupations ou utilisations du sol autres que celles définies à l'article AU2 sont interdites tant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation fixées par ce même article ne sont pas remplies.

2°- Resteront interdites à l'issue de l'ouverture à l'urbanisation:

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, du fait des nuisances qu'elles supposent, avec la vocation résidentielle dominante de la zone, soit en particulier :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les entrepôts, ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés ou non.
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols soumis aux dispositions des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes et de tentes.
- Tout hébergement léger de loisirs ou implantation de mobil home de plus de trois mois (sauf justification de chantier).
- L'implantation de constructions nouvelles à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau.
- Dans les secteurs où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 mètre et 2,5 mètres : les caves et sous-sols.
- Dans les zones inondables : Les campings, les remblais (sauf ceux strictement nécessaires à la réalisation d'équipements collectifs) et les sous sols.

Sont de plus interdits :

- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE AU.2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

1°- Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- L'urbanisation de cette zone peut être réalisée sous réserve :

a) que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone, contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics et réalise les aménagements prévus par le règlement graphique et intègre les Orientations Particulières d'Aménagement.

b) que l'aménagement projeté concerne une superficie au moins égale à 1 ha; Cette clause ne s'applique pas aux opérations terminales de la zone ou à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective dès lors que sont réalisés les aménagements prévus par le règlement graphique et, s'il y a lieu, les Orientations Particulières d'Aménagement.

c) que l'urbanisation projetée ne compromette pas l'aménagement d'ensemble futur de la zone (ou du secteur) et qu'elle ne soit pas de nature à rendre l'aménagement plus onéreux.

d) pour le secteur 1AUb, que le traitement des eaux usées soit réalisé par un système d'assainissement collectif et que des dispositions spécifiques soient prises en matière de réduction des nuisances sonores.

e) que chaque secteur intègre au moins 10% de logements à financement aidé, sauf à DOZULE où cette disposition ne s'impose qu'au deux secteurs situé à l'est de la commune de part et d'autre de la RD 675.

f) pour les secteurs 2AU, qu'une modification du PLU ou une procédure adaptée de même nature autorise l'ouverture à l'urbanisation.

- Les établissements à vocation tertiaire ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs, etc.) incompatibles avec la vocation d'habitat dominante de la zone, et qu'ils ne génèrent pas de locaux distincts de l'habitation principale.
- Les parcelles concernées par un indice de présence de cavité souterraine sont inconstructibles tant que le pétitionnaire ne lève pas l'indice.
- Aucun nouveau projet ne sera autorisé si la défense incendie est nécessaire et qu'elle n'est pas assurée.

#### 2°- Occupations et utilisations du sol autorisées avant l'ouverture à l'urbanisation :

- Les reconstructions à l'identique après sinistre sous réserve que celui-ci ne soit pas du aux mouvements de terrains et aux inondations.
- Les équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.
- Les aménagements, installations et travaux divers nécessaires à la gestion des eaux pluviales ou usées, au drainage des terrains ou à la mise en valeur du milieu naturel.

### **ARTICLE AU.3 : Accès et voirie**

#### **I- ACCES :**

- 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.
- Tout accès direct d'une construction sur une route départementale ou sur une voie présentant une circulation importante pourra être interdit.

#### **II- VOIRIE :**

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles respecteront les principes d'aménagement précisés dans les orientations particulières d'aménagement.

La création de voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes:

- Elles auront une largeur minimale de chaussée de 5 mètres sauf justification urbanistique.
- Il pourra être imposé, en plus de la chaussée, des trottoirs ou des cheminements piétonniers, et éventuellement des places de stationnement; Leur prolongement en espace non privatif vers les opérations contiguës existantes ou prévues ultérieurement sera également imposé.
- Les voies en impasse seront aménagées d'une aire de retournement dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- La réalisation de cheminements piétons et cyclistes sera imposée dès lors qu'elle permet de raccorder l'opération aux cheminements existants ou prévus.

## **ARTICLE AU.4 : Desserte par les réseaux**

### **I- EAU POTABLE :**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.

### **II- ASSAINISSEMENT :**

#### **a) Eaux usées :**

Sur PUTÔT EN AUGÉ et DOZULÉ le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles le nécessitant.

Sur les autres communes, Les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur, notamment les prescriptions de l'arrêté du 7 septembre 2009 (NOR : DEVO0809422A).

#### **b) Eaux pluviales :**

Dans une logique de développement durable, les eaux pluviales relatives à tout projet seront prioritairement gérées, par des dispositifs appropriés de traitement et d'infiltration sur l'emprise foncière du projet.

En cas d'impossibilité technique ou de capacité limitée d'infiltration, l'écoulement vers le réseau collecteur (canalisation ou fossé) ne pourra être accepté qu'après une temporisation dimensionnée de façon à ne pas aggraver (voire à réduire) les vitesses et les volumes d'écoulement à l'aval.

### **III- ELECTRICITÉ - TÉLÉPHONE :**

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

En matière d'éclairage des voies ouvertes au public, les projets intégreront des solutions en matière d'économie d'énergie.

## **ARTICLE AU.5 : Superficie minimale des terrains**

Lorsqu'un dispositif individuel d'assainissement des eaux usées est requis (pour la réalisation d'une construction nouvelle), le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière suffisante pour en permettre la réalisation et le bon fonctionnement.

## **ARTICLE AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

En l'absence d'alignement de fait, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

En présence d'alignement de fait, les constructions pourront être implantées suivant l'alignement de fait ou à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Des continuités d'alignement pourront être imposées.

Cette distance est portée :

- à 20 mètres de l'axe de la RD 675 sur le territoire de DOZULÉ et de SAINT LÉGER DUBOSQ.
- à 70 mètres de l'axe de l'Autoroute A13 sur le territoire de DOZULÉ.

Des reculs différents, justifiés architecturalement, peuvent être autorisés par rapport aux voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation des projets.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, 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 services d'intérêt général.

#### **ARTICLE AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Sur toutes les limites périphériques des secteurs 1AU et 2AU, la construction doit être implantée avec un recul d'au moins 5 mètres.

Sur toutes les limites créées dans le cadre des projets :

- Les implantations joignant les limites séparatives sont autorisées ; elles pourront éventuellement être imposées à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement légal ou de l'alignement de fait.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit être implantée avec un recul d'au moins 3 mètres.

Des reculs différents, justifiés architecturalement, peuvent être autorisés par rapport aux limites séparatives créées à l'occasion de lotissements ou groupes d'habitations.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Ni au changement de destination,
- Ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la limite séparative,
- Ni aux équipements d'infrastructure ou 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**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE AU.9 : Emprise au sol des constructions**

Sur la commune de DOZULÉ cet article n'est pas réglementé.

Sur les autres communes :

L'emprise au sol des constructions édifiées ne doit pas excéder 20% de la superficie totale de la parcelle.

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

## **ARTICLE AU.10 : Hauteur des constructions**

La hauteur est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction avant aménagement.

Les constructions peuvent accueillir, au dessus du rez-de-chaussée, au maximum 2 niveaux habitables (un étage droit et un niveau sous combles). Leur hauteur totale à partir du niveau du rez-de-chaussée est limitée à 10 mètres au faitage.

Spécifiquement, sur DOZULÉ, un niveau supplémentaire est autorisé pour les constructions de type collectif, avec une hauteur totale limitée à 13 mètres à partir du rez-de-chaussée.

Spécifiquement, sur PUTOT EN AUGÉ, la hauteur maximale de la construction à partir du niveau du rez-de-chaussée est limitée à 8 mètres.

Les rez-de-chaussée des constructions nouvelles seront situés à moins de 0,60 mètre du niveau du terrain naturel pris au point le plus bas sous l'emprise de la construction, hormis spécifiquement les rez-de-chaussée des habitations nouvelles qui seront supérieurs de 1 mètre à la cote du terrain naturel dans les secteurs à risques identifiés de débordement de cours d'eau.

La hauteur des totems ou équipements de même nature est limitée à celle des constructions avoisinantes.

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.11 : Aspect extérieur**

*Les nouvelles constructions s'inspireront des principes définis dans la fiche CAUE « Restaurer et construire dans le Pays d'Auge ». Les plantations s'inspireront des principes définis dans les fiches CAUE « Conseil de plantation », « Arbustes et arbres fruitiers », « Arbres ».*

Le souhait est de permettre une expression architecturale variée intégrant une démarche environnementale forte qui devra être définie et justifiée dans chaque projet. A défaut, les projets traditionnels devront respecter les éléments qui suivent.

Dans le cadre d'une approche haute qualité environnementale les propositions architecturales pour les constructions privées et publiques prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

### **1°- Esthétique générale**

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte, par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite ainsi que tout pastiche d'architecture traditionnelle.

Le souhait est de permettre une expression architecturale variée intégrant une démarche environnementale forte qui devra être définie et justifiée dans chaque projet. A défaut, les projets traditionnels devront respecter les éléments suivants.

### **Formes et volumes :**

Pour les bâtiments d'habitation, les toitures à un seul versant sont interdites de même que les toitures à quatre pans de faible pente (inférieure à 40°). Les toitures à deux pans symétriques auront une pente comprise entre 40° et 60°. Ces dispositions ne concernent pas les vérandas.

D'autres organisations de toitures (toiture-terrasse ou toiture-réservoir) sont admises dans le cas d'expression architecturale contemporaine et/ou de démarche environnementale.

### **Matériaux :**

#### **Façades :**

Les murs de façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille naturelle ou reconstituée, brique pleine jointoyée, essentage d'ardoises, de tuiles, de clins P.V.C bois, ou métal de teinte unie) devront recevoir un enduit teinté dans la masse ou une peinture de tonalité claire à l'exclusion du blanc pur. Sont interdits l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués, en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois (inférieur à 4 cm)

#### **Couvertures :**

Sauf cas d'expression architecturale et environnementale justifiée, les matériaux de couverture autorisés sont, selon l'environnement :

- La tuile plate naturelle ou vieillie,
- L'ardoise ou les matériaux d'aspect similaire.

Sont également admis :

- La tuile mécanique vieillie petit moule.
- Les matériaux métalliques s'ils sont dissimulés par des éléments d'architecture.
- Les bacs aciers à nervures, le zinc et le cuivre dans le cas d'expression architecturale contemporaine.
- Le chaume.

#### **Toitures :**

Les toitures de faible pente (inférieure à 30°) sont interdites. Pour les constructions principales, les toitures à deux pans comprises entre 40° et 60° sont obligatoires. Toutefois, les toitures à un seul versant de faible pente sont autorisées pour les annexes.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions existantes dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux projets issus d'une démarche de création originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de justifier qu'ils s'inscrivent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, urbain ou rural ou répond à des principes de développement durable.

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

Les vérandas, les serres, les abris de jardin et les bâtiments à usage d'activités ou de commerce ne sont pas soumis aux dispositions du présent article, à l'exception du paragraphe relatif à l'esthétique général.

### **Vérandas :**

Leurs volumes doivent être proportionnés au volume de l'existant : privilégier un rapport de 1/3, 1/2 ou 2/3 et favoriser les alignements avec les éléments existants (fenêtres, lucarnes, etc.).

Les pentes de toit doivent s'accorder au mieux avec celles de l'existant.

Dans un souci de bonne intégration, les teintes et les matériaux de la structure et du soubassement à

privilégier sont ceux qui s'harmonisent au mieux avec l'existant : teinte et matériaux des murs, des menuiseries extérieures.

#### **Bâtiments annexes :**

Les annexes des constructions à usage d'habitation seront recouvertes avec des matériaux identiques à ceux qui sont employés pour la construction principale

Les constructions d'annexes réalisées par des moyens de fortune telles que clapiers, poulaillers, abris de fortune, sont interdites

#### **Abris de jardins :**

Les abris de jardin standard du commerce d'une superficie inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> sont autorisés dès lors qu'ils sont en façade bois et qu'ils disposent d'une toiture, d'une pente minimum de 20°, revêtue soit des matériaux mentionnés ci-avant, soit de bardeaux bitumés pour toiture.

Leur implantation est autorisée à l'arrière de l'alignement de la façade ou du pignon sur rue(s) du bâtiment principal.

Au-delà de cette superficie ainsi que pour tout abri non standard du commerce, les dispositions générales relatives aux bâtiments et annexes s'appliquent.

#### **Equipements relatifs aux nouvelles technologies :**

Les équipements relatifs aux nouvelles technologies (type parabole) ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement (capteurs solaires, récupération des eaux pluviales, etc....) ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants. Les conditions de leur intégration visuelle devront être précisées dans les dossiers de permis de construire ou de demande d'autorisations diverses. Les paraboles ne devront pas être visibles de l'espace public et être de préférence d'un ton bleu ardoise.

Les citernes, de toute nature (eau-gaz-fuel etc.) seront prioritairement enterrées ; si cela s'avérait impossible, leur implantation fera l'objet d'une intégration paysagère étudiée.

#### **Clôtures :**

Les clôtures constituent un élément essentiel des futurs projets ; leur typologie, leur nature et couleur devront être définie en même temps que les projets de construction obligatoirement en harmonie avec les projets environnants

#### **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 l'insertion dans le paysage des constructions.

La construction principale sera implantée de préférence perpendiculairement à la pente (dans le sens des lignes de pente). 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 dénivelés sont gérés par des terrasses ou murets.

### **ARTICLE AU.12 : Stationnement**

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

Les équipements publics et collectifs devront comporter des parkings à vélos en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

Il doit être aménagé au moins deux places de stationnement par logement ; il pourra être imposé un minimum

de 2 places extérieures non closes jouxtant la voie publique par logement individuel, sauf justification différente apportée dans le cadre d'un projet d'aménagement.

### **ARTICLE AU.13 : Espaces libres et plantations**

*Les plantations s'inspireront des principes définis dans les fiches CAUE «Conseil de plantation », « Arbustes et arbres fruitiers », « Arbres».*

L'aménagement des espaces libres ainsi que la réalisation des plantations devront respecter les Orientations Particulières d'Aménagement.

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes (arbres, haies, etc.) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans la mesure du possible.

En secteur 1AUb, la liaison non-automobile, bordant la RD 675, sera accompagnée, de part et d'autre, d'une haie bocagère existante et à maintenir, ou, d'une haie bocagère à créer.

La ripisylve bordant les berges de *La Couperée*, au sein de la bande inconstructible, devra être préservée et renforcée.

Les projets devront participer à la qualité de l'environnement végétal.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées.

### **ARTICLE AU.14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)**

Cet article n'est pas réglementé.