

## **AUH - ZONE A URBANISER**

Il convient de se référer à la partie intitulée « Définitions et dispositions communes à toutes les zones ». Cette partie générale comprend :

- des compléments à l'application des articles 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11 et 13 ;
- l'ensemble des articles 4, 8 et 12.

---

### **ARTICLE AUH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'une activité d'entreposage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- 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 ;
- le stationnement des caravanes isolées à l'exception de celles se trouvant dans les bâtiments, remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de son utilisateur et dans la limite d'une seule caravane par terrain ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs.

---

### **ARTICLE AUH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Les constructions sont autorisées à condition que l'ouverture à l'urbanisation se réalise de manière coordonnée à l'échelle des secteurs présentés dans le document « *orientations d'aménagement* » du présent PLU et en concordance avec la capacité des voiries et réseaux divers existants ou à créer d'une urbanisation globale du secteur.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1, notamment à destination d'habitat, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'équipement collectif d'intérêt général et de commerce sont autorisées.

Sont admises sous conditions, les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement.

---

### **ARTICLE AUH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Article non réglementé.

---

### **ARTICLE AUH 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

Se reporter aux dispositions communes.

---

### **ARTICLE AUH 5 – TAILLE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Article non réglementé

---

### **ARTICLE AUH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### ***Règle générale***

Les constructions nouvelles doivent être en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres.

#### ***Dispositions particulières***

Une implantation à l'alignement, ou en retrait d'une distance inférieure à celle définie ci-dessus, peut être admise quand elle a pour but de souligner la composition d'un espace public, notamment une place ou un angle de rue.

---

### **ARTICLE AUH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

#### ***Règles d'implantation***

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de terrain.

***En cas de retrait***

Pour les parties de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (retrait = hauteur), avec un minimum de 6 mètres (sauf convention de cours communes).

Pour les façades ne comportant pas de baie, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (retrait= moitié de la hauteur), avec un minimum de 3 mètres.

---

## **ARTICLE AUH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Se reporter aux dispositions générales en tête du présent règlement.

---

## **ARTICLE AUH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé

---

## **ARTICLE AUH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage.

***Dispositions particulières***

Des hauteurs différentes de celle fixée ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur nature réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus ;
- 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.

---

## **ARTICLE AUH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

---

En application de l'article L.123-1, 14 ° du Code de l'urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.

L'implantation vers le sud des pièces principales des nouvelles constructions est recommandée. Les logements, individuels comme collectifs, doivent avoir une double exposition afin de satisfaire à un bon ensoleillement des habitations.

## 11-1 Toiture

---

Les toitures à deux pans symétriques sont recommandées. Dans ce cas, un angle compris entre 30 et 60 ° compté par rapport à l'horizontale est imposé.

Les toitures à la Mansart sont interdites.

La réalisation de toits-terrasses est autorisée lorsque la configuration des lieux permet d'en diminuer l'impact visuel ou lorsque les constructions existantes et/ou avoisinantes disposent de toiture de cette forme.

La réalisation de terrasses est également autorisée lorsqu'elle ne concerne qu'une partie de la toiture ou constitue un attique ou une terrasse accessible ou lorsqu'il s'agit d'une architecture contemporaine.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.

Pour l'aménagement des combles, il sera fait appel de préférence aux accidents de toitures proches du style auvergnat :

- les lucarnes à capucine et les lucarnes rampantes ;
- les lucarnes engagées en façade.

Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.

Des pentes de toiture et l'orientation du faitage par rapport à la voie peuvent être imposées selon la situation de la construction dans un ensemble ou un ordonnancement architectural.

Les équipements collectifs d'intérêt général pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.

## 11-2 Matériaux de couverture

---

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal (ardoises naturelles de schiste, tuiles plates naturelles ou vieilles ou matériaux d'aspect et de couleur similaires) et être harmonieuse pour l'ensemble des constructions de chaque nouveau quartier.

Est interdit l'emploi des tôles métalliques brutes (non laquées) et de tout matériau 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 similaire 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.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer au matériau choisi.

### **11-3 Vérandas et abris de jardin**

---

Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe. Pour la couverture, peut être admise une toiture en matériaux fumé ou transparent à l'exclusion du polycarbonate blanc opaque.

La pente de couverture de cette extension, ou abris de jardin, pourra être abaissée jusqu'à 10 ° ou constituer un toit-terrasse accessible ou non.

### **11-4 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.

#### ***Matériaux et couleurs***

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaings d'aggloméré, etc.) est interdit.

Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellons appareillé, brique pleine jointoyée, essentages d'ardoise ...) et la mise en œuvre – sans échantillonnage – de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge : brique, bois, tuile ... selon les secteurs, pour les murs et les essentages.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent être teintés en harmonie avec l'environnement : enduit teinté dans la masse à base de ciment, pierre ou de chaux beige ocré.

Les parties de façade correspondant à une activité économique et nécessitant une insertion publicitaire peuvent recevoir un traitement différent, tant au niveau des matériaux que des couleurs, sous réserve d'un souci d'intégration dans la façade initiale et dans l'environnement immédiat.

Des dispositifs anti-graffitis sont recommandés.

### **11-5 Clôtures**

---

La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2,20 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.

Les clôtures peuvent être en mur plein ou constituées d'un mur-bahut doublé ou non d'une haie vive.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc.) 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.

---

**ARTICLE AUH 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX  
CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE  
STATIONNEMENT**

---

Se reporter aux dispositions communes à toutes les zones.

---

## **ARTICLE AUH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

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

La surface d'espace verts ou libres plantée sur un terrain doit représenter au moins 30% de la surface du terrain.

Un espace doit être aménagé sur la parcelle pour le stockage et l'élimination des déchets verts (tonte, taille...).

---

## **ARTICLE AUH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Article non réglementé

Schéma d'orientation pour le secteur des Bosquets (légende page suivante)

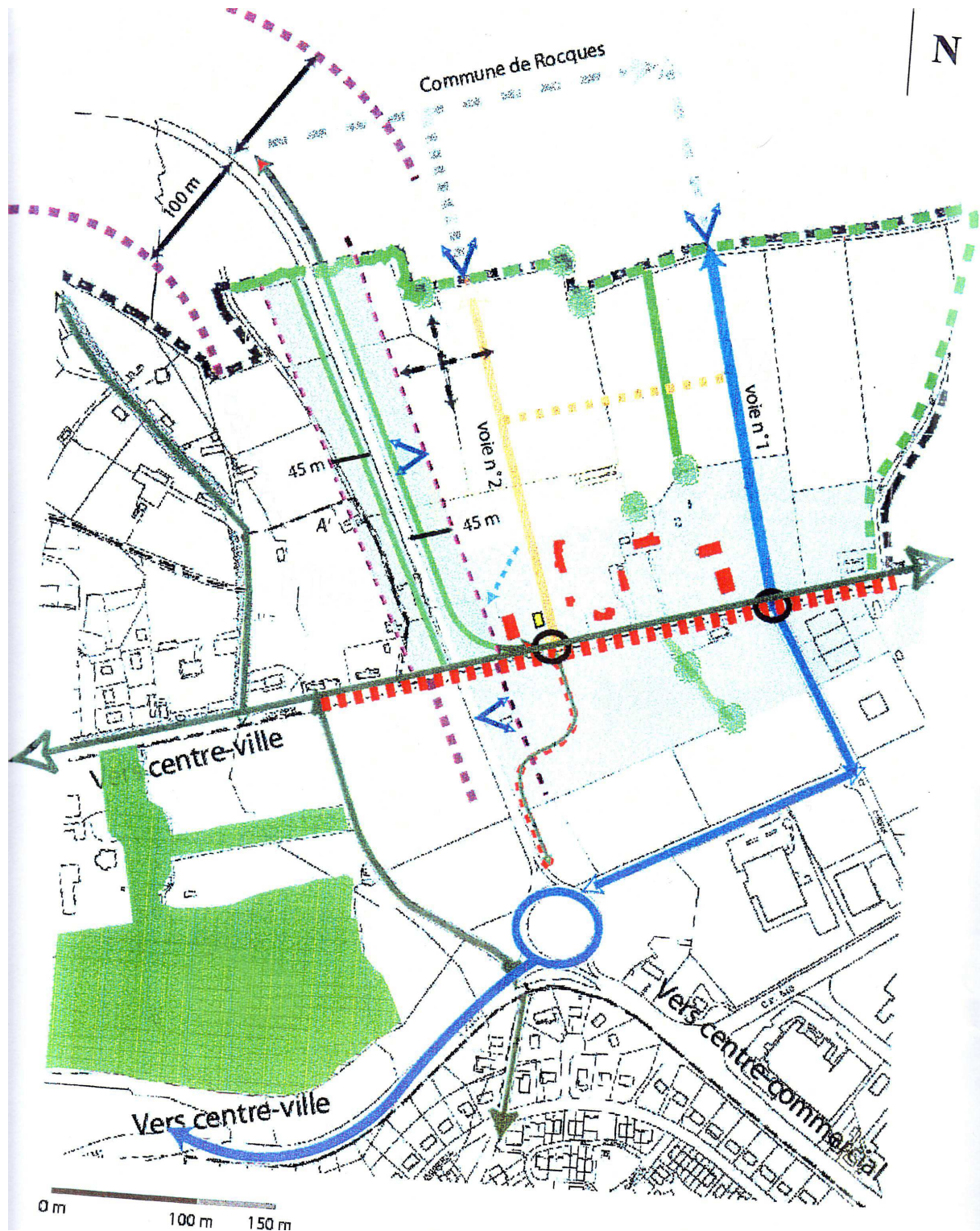
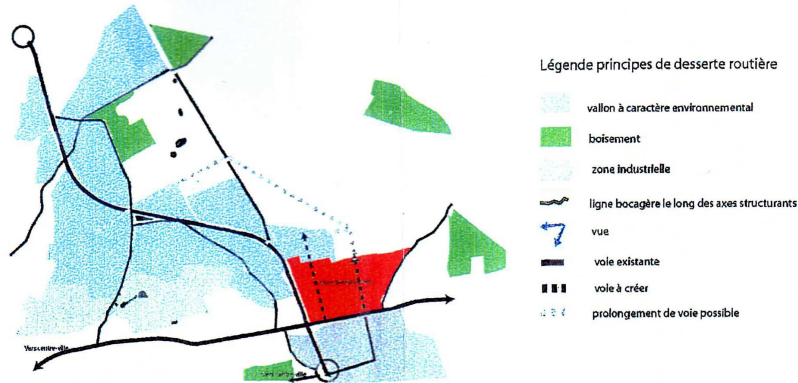


Schéma d'orientation pour le secteur des Bosquets (voir schéma page précédente)

## Schéma d'intention du secteur des Bosquets



LEGENDE DU SCHEMA D'INTENTION

