

commune de ESPINS
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 04.07 /1996
Modification n° 1 03.01 /2001

P.O.S. -RÉVISION N° 1

Élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du : **04 mars 2008**

LE MAIRE

2a - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

2b - Orientations Particulières d'Aménagement

3a - RÈGLEMENT



42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T : 02 31 35 49 60
F : 02 31 35 49 61
florent.schneider@wanadoo.fr

commune de ESPINS
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 04.07 /1996
Modification n° 1 03.01 /2001

P.O.S. -RÉVISION N° 1 **Élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME**

APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du : **04 mars 2008**

LE MAIRE

2a - Projet d'Aménagement et de Développement Durable



42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T : 02 31 35 49 60
F : 02 31 35 49 61
florent.schneider@wanadoo.fr

Le développement durable :

"C'est satisfaire les besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs."

ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT

Permettre une urbanisation raisonnée du village en tenant compte de la capacité des réseaux

➤ Carte 1 : ***Développement de l'urbanisation***

Favoriser l'extension du village

Ainsi les terrains situés au Sud de la mairie (en continuité des constructions existantes) feront l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble pour un développement de l'urbanisation à court ou moyen. Afin de permettre des transitions harmonieuses vers l'espace rural, les lisières d'urbanisation seront traitées avec soin favorisant l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

Les liaisons entre le secteur ancien et les nouvelles constructions seront structurées, des liaisons sont créées (rues, cheminements piétons...); la rue de la Garenne aménagée.

À long terme, prévoir l'extension du lotissement des Longs Bosquets

Afin de planifier le développement communal en fonction de la capacité des réseaux et des équipements publics, ce secteur est maintenu en espace naturel, son urbanisation sera renforcée à long terme, un cadre de vie de qualité sera aménagé : des écrans paysagers seront créés en bordure de la RD131 et des plantations assureront la transition avec l'espace rural.

Améliorer la desserte routière

➤ Carte 2 : ***Aménagement du réseau de voirie***

Concomitamment au développement de l'urbanisation, la desserte sera aménagée. Ainsi le principe d'une rue structurante irriguant les nouvelles constructions en continuité du bourg est affirmé.

À long terme, la faisabilité d'un contournement à l'Est du bourg permettant une liaison entre la RD258 et la RD131 est retenue.

Aménager les équipements publics en continuité de l'existant

Les terrains judicieusement situés par rapport aux équipements existants sont réservés pour l'aménagement ou l'extension des équipements publics : terrain de loisirs, parking, extension du cimetière...

Prendre en compte les risques d'affleurement de nappe ou/et de ruissellements

En encadrant rigoureusement le développement de l'urbanisation dans les secteurs potentiellement à risque (pentes, fond de vallée humide...).

Encadrer strictement l'urbanisation au « Moncel »

Le développement du hameau est limité afin de tenir compte des réseaux (étroitesse de la voirie, alimentation en eau potable...) et du site (qualité paysagère, environnemental, dénivelés importants...).

Préserver et mettre en valeur le patrimoine communal, tant paysager, qu'environnemental, écologique ou bâti

En préservant les vallées tant pour leurs intérêts paysagers, qu'environnementaux et écologiques (secteurs humides, boisements...). Ainsi en dehors des espaces aujourd'hui urbanisés, les vallées du Traspy et du ruisseau de Cesny sont maintenues en espace naturel.

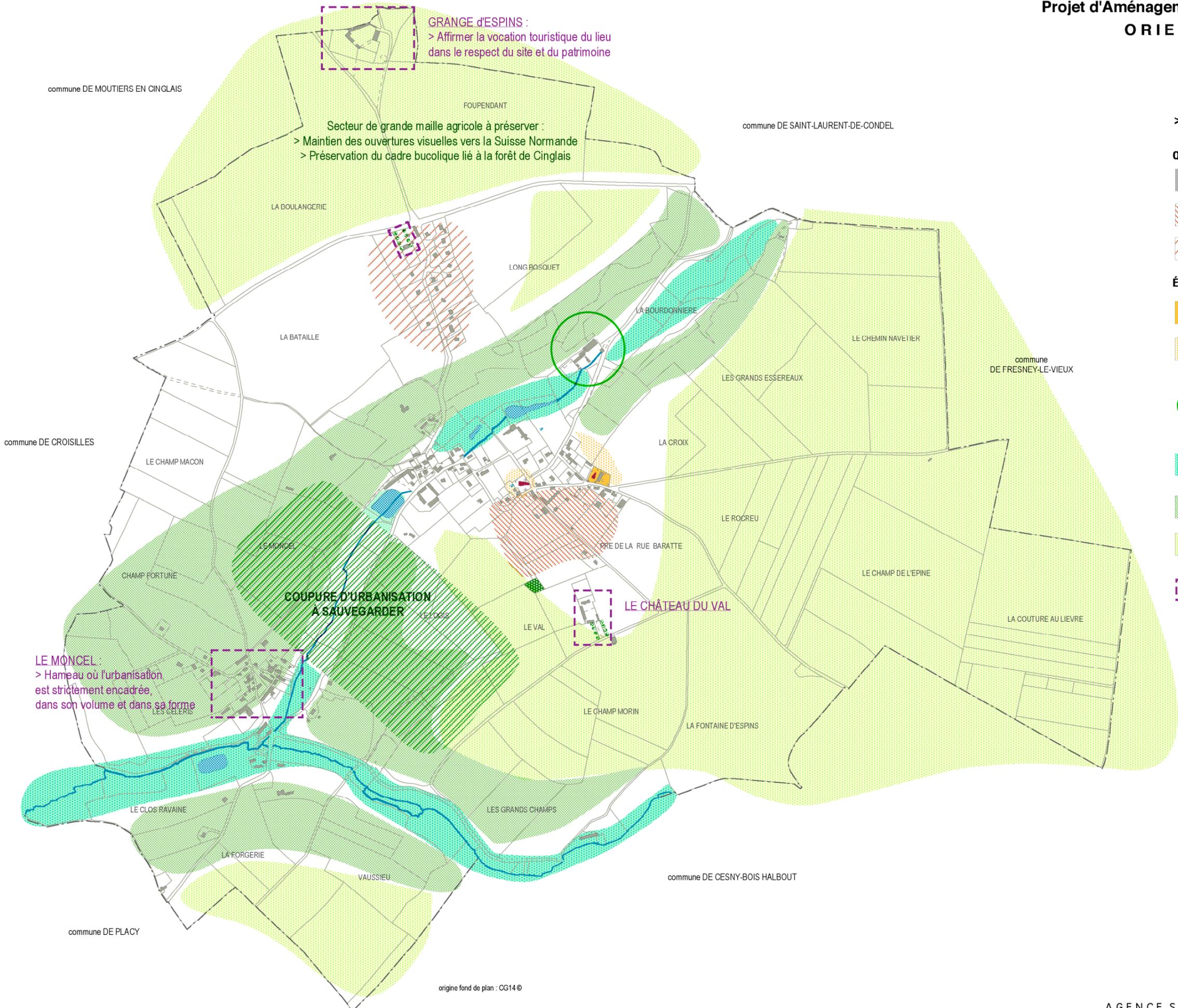
En encadrant l'urbanisation au voisinage des sources de la Bourdonnière et organiser le voisinage avec l'exploitation agricole.

En sauvegardant la coupure verte entre le bourg et le Moncel

En préservant les haies et les boisements les plus structurants.

Limiter l'atteinte à l'espace agricole

Afin de maintenir de bonne condition d'exploitation sur le territoire communal (pour les exploitations communales mais également pour les exploitations des communes voisines), l'atteinte à l'espace agricole est limitée : Le plateau préservé de tout mitage résidentiel, les coupures d'urbanisation préservées.



> DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

- QUARTIERS RÉSIDENTIELS**
-  Secteurs urbanisés
 -  Extension du village à court et moyen terme
 -  Extension du village à moyen et long terme
- ÉQUIPEMENTS PUBLICS**
-  Secteurs existants
 -  Extensions des secteurs
 -  Exploitation agricole
 -  Vallée à préserver pour son intérêt environnemental, écologique et paysager
 -  Secteur de coteaux où l'urbanisation est strictement encadrée
 -  Plateau agricole
 -  Constructions ou secteurs remarquables

GRANGE d'ESPINS :
 > Affirmer la vocation touristique du lieu dans le respect du site et du patrimoine

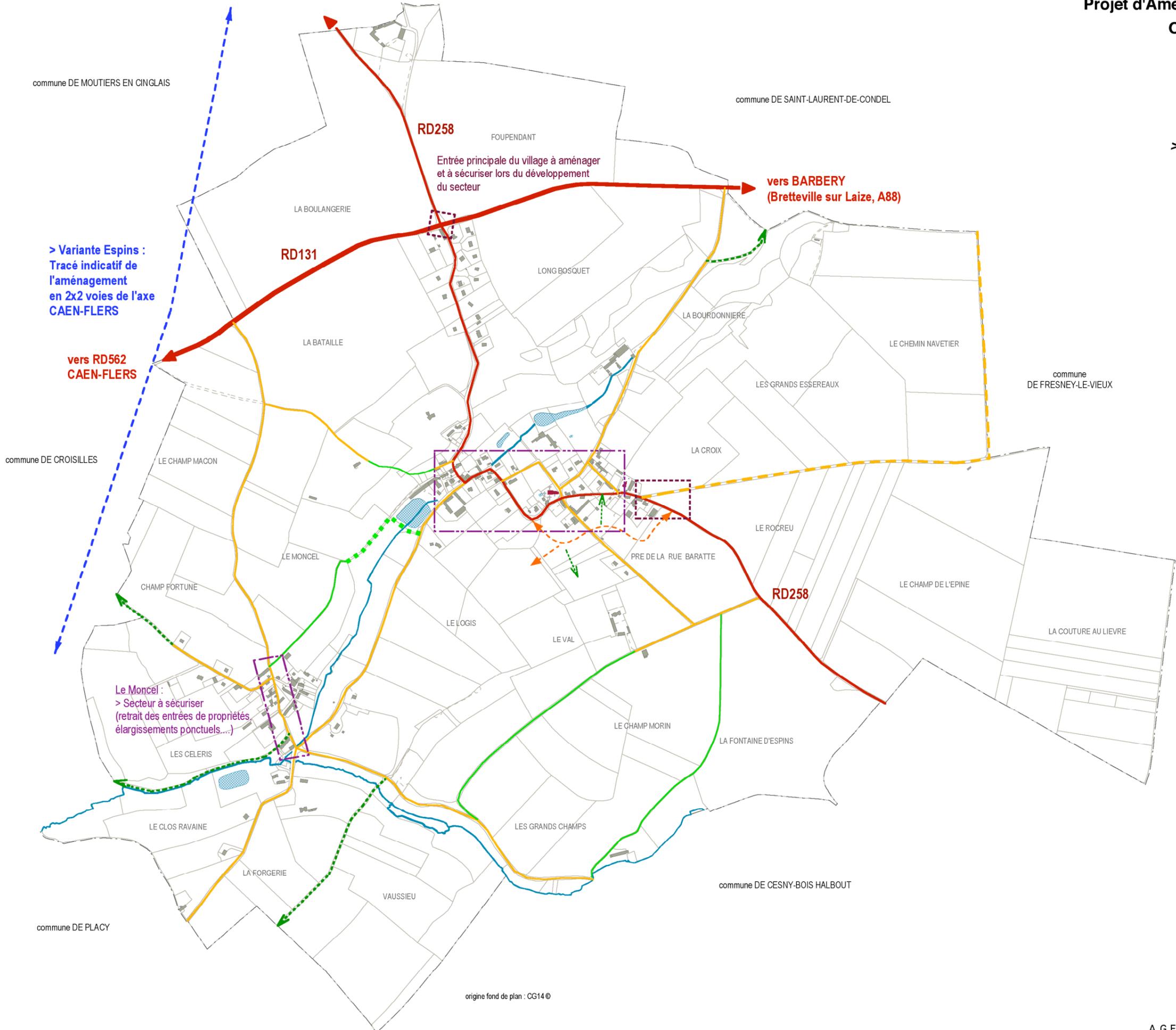
Secteur de grande maille agricole à préserver :
 > Maintien des ouvertures visuelles vers la Suisse Normande
 > Préservation du cadre bucolique lié à la forêt de Cinglais

COUPURE D'URBANISATION A SAUVEGARDER

LE MONCEL :
 > Hameau où l'urbanisation est strictement encadrée dans son volume et dans sa forme

LE CHÂTEAU DU VAL

origine fond de plan : CG14 ©



> AMÉNAGEMENT DU RÉSEAU DE VOIRIE

- Réseaux existants**
- Voies principales
 - Voies secondaires
 - Chemins ruraux à préserver
- Aménagements**
- Entrée de village à aménager
 - Voirie à aménager et/ou à sécuriser
 - Préserver à long terme la faisabilité d'un contournement à l'Est du bourg
- Réseaux à créer**
- Rue à créer lors de l'aménagement
 - Cheminements piétonniers à créer lors de l'aménagement
 - Chemin rural à prolonger et à aménager

> Variante Espins :
Tracé indicatif de
l'aménagement
en 2x2 voies de l'axe
CAEN-FLERS

vers RD562
CAEN-FLERS

RD258
Entrée principale du village à aménager
et à sécuriser lors du développement
du secteur

vers BARBERY
(Bretteville sur Laize, A88)

Le Moncel :
> Secteur à sécuriser
(retrait des entrées de propriétés
élargissements ponctuels...)

origine fond de plan : CG14 ©

commune de ESPINS
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 04.07 /1996
Modification n° 1 03.01 /2001

P.O.S. -RÉVISION N° 1

Élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du : **04 mars 2008**

LE MAIRE

2b - Orientations Particulières d'Aménagement



42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T : 02 31 35 49 60
F : 02 31 35 49 61
florent.schneider@wanadoo.fr

Orientations particulières d'aménagement

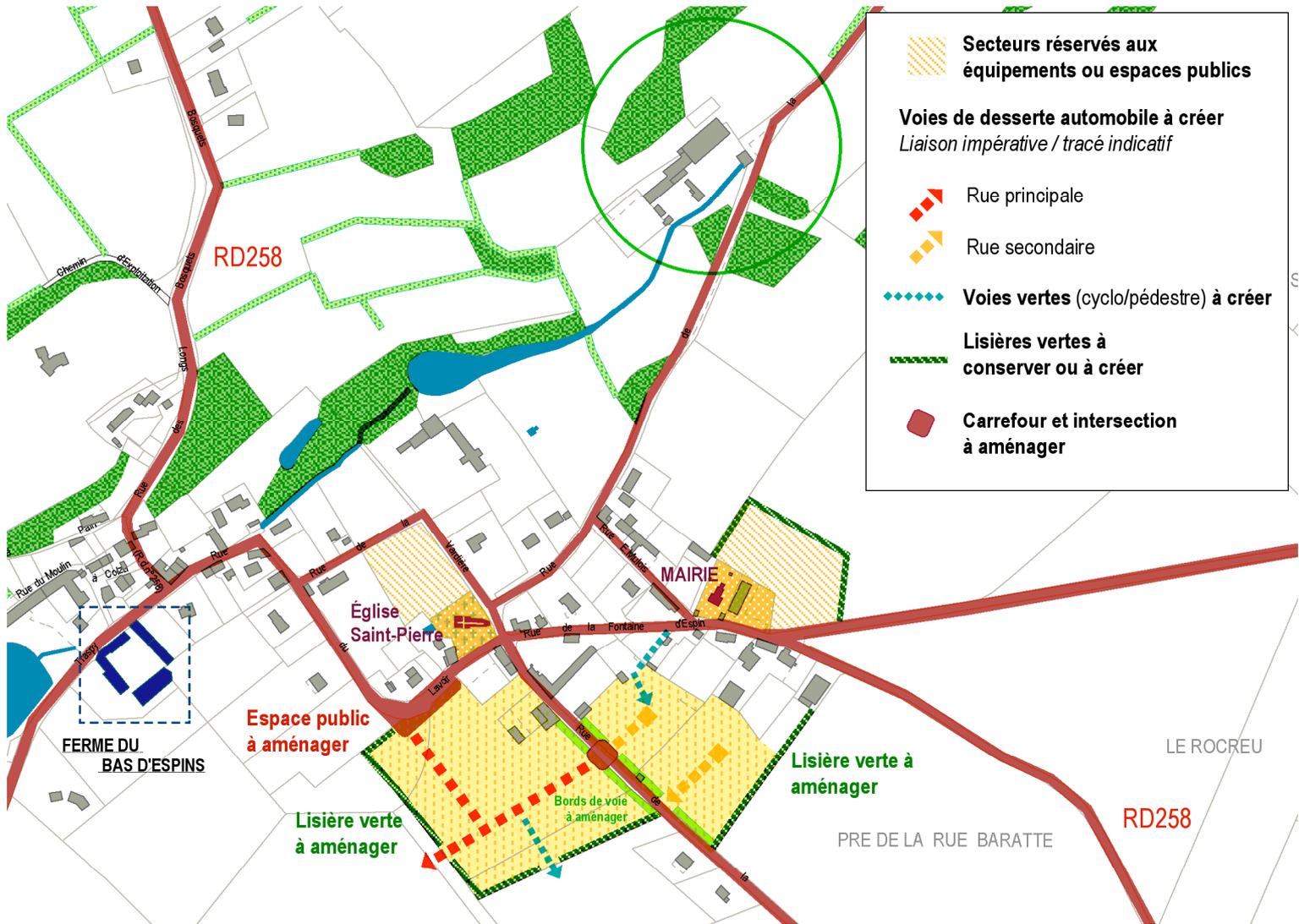
Les principes d'aménagement et de paysagement définis ci-après s'imposent aux autorisations de construire ou d'aménager à venir, en complément des prescriptions du règlement. Les aménagements sont à la charge du pétitionnaire, ils devront être réalisés lors de l'urbanisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR SUD DU BOURG

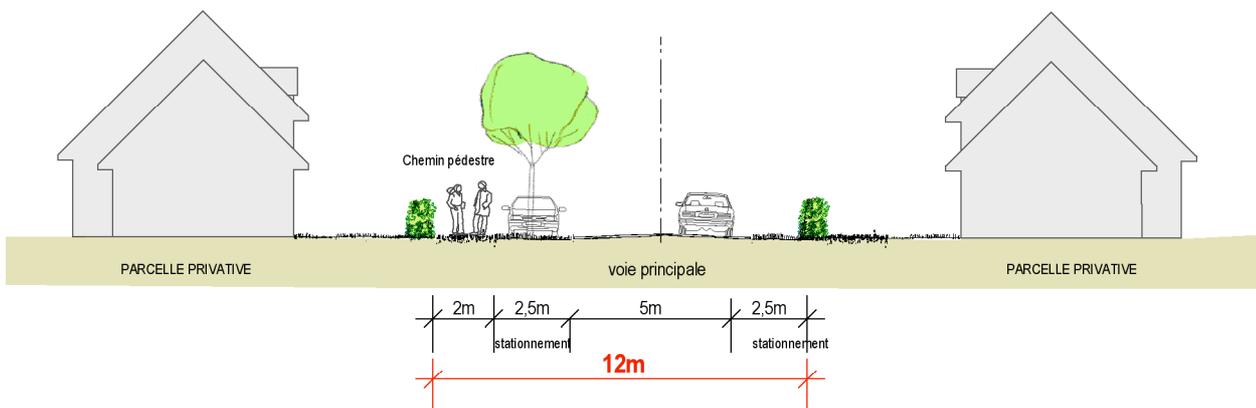
→ Voir fiche 1a : **Aménagement sud du bourg**

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

Fiche O.P.A N°1a - Aménagement sud du bourg



COUPE DE PRINCIPE SUR LES RUES PRINCIPALES des nouveaux secteurs d'urbanisation :
les dimensions seront adaptées au contexte.



commune de ESPINS
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 04.07 /1996
Modification n° 1 03.01 /2001

P.O.S. -RÉVISION N° 1

Élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du : **04 mars 2008**

LE MAIRE

3a - RÈGLEMENT



42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T : 02 31 35 49 60
F : 02 31 35 49 61
florent.schneider@wanadoo.fr

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.123.1 à L.123.20 et R. 123.1 à R. 123.25.

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **ESPINS (14)**.

ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception des articles suivants, dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

R.111-2 : SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R.111-4 : ARCHEOLOGIE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R.111-15 : RESPECT DE L'ACTION D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R.111-21 : RESPECT DU PATRIMOINE URBAIN, NATUREL ET HISTORIQUE

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

On rappellera les dispositions suivantes prévues par le Code de l'urbanisme :

ADAPTATIONS MINEURES :

L123-1 : (...) Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

L424-3 : Lorsque la décision rejette la demande ou s'oppose à la déclaration préalable, elle doit être motivée. Il en est de même lorsqu'elle est assortie de prescriptions, oppose un sursis à statuer ou comporte une dérogation ou une adaptation mineure aux règles d'urbanisme applicables

L.111-3 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE – RESTAURATION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

L.123-1-2 : REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

CLOTURES : R421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine ;*
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;*
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Ils sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

DEFRICHEMENTS

Ils sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311 -1 du Code Forestier ; Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

De plus :

CONSTRUCTIONS REMARQUABLES :

Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments repérés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'urbanisme :

- Toute démolition fera l'objet d'une autorisation de l'Architecte de Bâtiments de France.
- Toute autorisation de construire fera l'objet d'un avis de l'Architecte de Bâtiments de France.

ARTICLE 3 : Division du territoire en zone

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

- Les zones urbaines sont désignées par un sigle commençant par la lettre "U".
- Les zones à urbaniser sont désignées par un sigle comprenant les lettres "AU". On distingue les secteurs ouverts à l'urbanisation : 1AU et les secteurs qui le seront dans le futur : 2AU.
- La zone agricole est désignée par un sigle commençant par la lettre "A".
- Les zones naturelles et forestières sont désignées par un sigle commençant par la lettre "N".

ARTICLE 4 : Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne sera accordé que pour des travaux qui améliorent la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard (sauf dispositions particulières du règlement).

ARTICLE 5 : Application des règles dans le cas de lotissements ou de divisions en propriété.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain issu de la division en propriété.

ARTICLE 6 : Glossaire

Abattage : (voir coupe) Action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

Acrotère : Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture qui la masque en partie ou en totalité en constituant un rebord ou un garde-corps (pleins ou à claire-voie).

Affouillements et exhaussements de sols :

Sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100 m², et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m.

Alignement : Limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées.

Annexes (à ne pas confondre avec extension) :

Construction dépendant d'une construction (ou d'un ensemble de constructions) plus importante : Garage, lieu de stockage, tel que caves, abris de jardin.

Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.

Architecture contemporaine : Est ainsi désigné une construction issue d'une démarche de création architecturale. Le recours à l'avis d'un expert : l'Architecte des Bâtiments de France, Architecte-Conseil du département, Etc..., pourra être requis par la mairie en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

Baie : Ouverture dans une paroi par laquelle une personne peut voir à l'extérieur en position debout sur le plancher du local.

Baie principale : Baie d'une pièce principale, c'est-à-dire dans laquelle séjournent ou dorment habituellement les personnes dans le cas des locaux d'habitation, ou dans laquelle travaillent les personnes dans le cas des bureaux. Les baies de cuisine seront considérées comme des baies principales.

Caravane : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R.111-37 du code de l'urbanisme).

Clôture : Tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace.

Combles : Partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit.

C.O.S. : Art R123.10 du Code de l'Urbanisme

Le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Coupe : Action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

Défrichement : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Démolition : Toute destruction totale ou partielle d'un bâtiment qui porte atteinte au gros-œuvre.

Égout du toit : Ligne basse du pan de toiture.

Emprise au sol : La projection verticale du volume hors-œuvre brut du bâtiment, non compris les éléments de saillie et de modénature (balcon, terrasse, acrotère, débord de toiture...).

Espaces non privatifs : Sont ainsi dénommés dans les opérations de lotissements ou de constructions groupées : la voirie automobile ou piétonne, les aires de stationnement publiques, les espaces communs non destinés à être utilisés par un seul foyer.

Extension : Ajout à une construction existante.

Extension limitée : Inférieure à 50 % de la S.H.O.N. existante

Fâitage : Ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

Garage : voir annexe

Hauteur :

Expression en nombre de niveaux :

On désigne par "niveau" toute différence de hauteur supérieure à 1,80 m entre deux planchers superposés.

Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau.

Les ouvrages techniques : cheminées, antennes et autres superstructures sont exclues du calcul de la hauteur.

Limite séparative de propriétés : Limites séparatives latérales (qui joint l'alignement en un point et qui sépare le terrain des terrains mitoyens) et limites de fond de parcelle (qui joint chacune des limites latérales en un point).

Lot : Parcelle issue d'un terrain loti.

Lotissement : constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Modénature : Proportions et dispositions des moulures et éléments d'architecture qui caractérisent une façade.

Nouvelle ou nouveau : Qui est postérieur à la date d'approbation du présent document

Résidences mobiles de loisirs (Mobil Home) Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. (R.111-33 du code de l'urbanisme)

S.H.O.B. : Surface hors oeuvre brute

S.H.O.N. : Surface hors oeuvre nette

Sol naturel ou terrain naturel : Celui qui existe avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires à la réalisation de la construction.

Terrain ou unité foncière : Bien foncier, regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

ZONE U

Caractère de la zone

La zone U a vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités, services ou équipements, normalement liés et compatibles avec sa vocation résidentielle dominante. Elle est divisée en :

- **secteurs Ub** correspondant au quartiers du bourg et du Moncel,
- **un secteur Uc** correspondant aux extensions pavillonnaires récentes du nord du bourg.

Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. U.1

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

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles, ainsi que les entrepôts commerciaux qui ne sont pas liés à un commerce de vente au détail,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non,
- Les abris de fortune,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois, ainsi que tout hébergement léger de loisirs et mobiles homes.

Sont de plus interdites :

- Les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux équipements d'infrastructure et aux aménagements paysagers qui leur sont liés.
- dans les "zones mouillantes" désignées au règlement graphique : Les nouvelles constructions sur sous-sol (enterré ou semi-enterré).

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

Art. U.2

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

Hors les "zones mouillantes" désignées au règlement graphique, du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les pièces en sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Article U.3 Accès et voirie

Art. U.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 3m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle.

Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II - VOIRIE :

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

Ainsi :

- Les voies en impasse seront aménagées de placettes de retournement.
- Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement (rue, chemin piétonnier ou cyclable) en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.
- Aucune voie privative desservant plus de deux logements ne pourra avoir une emprise inférieure à 5m.

Article U.4 Desserte par les réseaux

Art. U.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

b) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Le raccordement au réseau collecteur s'il existe, est limité à sa capacité. Pour les aménagements ou les occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, le pétitionnaire prendra en charge l'enfouissement des nouveaux réseaux.

Article U.5 Superficie minimale des terrains

Art. U.5

Néant.

Article U.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. U.6

En Ub :

Lorsqu'un front bâti (continu ou non) existe le long d'une voie alors les nouvelles constructions le poursuivront. Cependant, une nouvelle construction pourra être implantée avec un retrait au moins égal à 3m de cet alignement de fait, si un mur (avec ou sans porche ou portail) assure la continuité du bâti le long de la voie.

En l'absence de front bâti, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

En Uc :

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m. Cependant, l'extension limitée d'une construction qui ne respecte pas cette disposition, ou la construction en contiguïté d'une construction qui ne respecte pas cette disposition est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance par rapport à l'alignement de la voie.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni à l'extension limitée d'une construction qui préexiste et qui ne respecte pas ses dispositions, dès lors qu'elle se fait dans le prolongement de l'alignement existant.
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. U.7

Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriété, soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4m.

Sont de plus autorisées :

- L'extension limitée d'une construction qui préexiste et ne respecte pas la disposition précédente si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.
- L'implantation d'abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m² et d'une hauteur totale inférieure à 3m, à partir de la limite séparative de propriété.

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

Art. U.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.

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 U.9 Emprise au sol des constructions

Art. U.9

En Ub :

L'emprise au sol des constructions restera inférieure à 25% de l'unité foncière.

En Uc :

L'emprise au sol des constructions restera inférieure à 20% de l'unité foncière.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements publics, et aux équipements d'infrastructures ou ouvrages d'intérêt général,

Article U.10 Hauteur des constructions

Art. U.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. Leur hauteur au faitage restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de la construction existante.

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

Article U.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. U.11

I- HARMONIE GÉNÉRALE :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci doivent être respectées afin de préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le Cinglais. Ainsi tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Cinglais est interdit.

Le niveau supérieur du plancher, qui surmonte un sous-sol enterré ou partiellement enterré ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,60 m. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension d'une construction existante.

La construction en matériaux de fortune est interdite.

Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, maisons en bois etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

2 - MATERIAUX ET TEINTES

Les matériaux de construction utilisés (y compris les enduits) présenteront des teintes proches de celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Cinglais. Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir soit un enduit soit un parement ; les enduits seront choisis dans les nuances sombres du schiste (sable foncé, ocre ou gris) ou dans des nuances plus claires, se rapprochant de celles de la pierre de Caen, ils pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les couleurs vives dont le blanc sont en particulier interdites.

Matériaux de toiture :

Les constructions qui ne sont pas recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles vieilles devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire. L'emploi du zinc ou de vitrages transparents dans le cas de vérandas est de plus autorisé.

Sont également autorisés :

- Les plaques de couleur foncée (ardoise ou brun foncé dont les bacs aciers) pour les hangars ou annexes,
- Les panneaux solaires,
- Les toitures végétalisées,

3 - FORMES ET VOLUMES :

Les pentes de toitures sont comprises entre 40° et 60°.

Sont de plus autorisées des toitures de pentes différentes pour permettre :

- La couverture d'annexes ou de vérandas, de moins de 20m² d'emprise au sol,

- La réalisation ou la réhabilitation d'appentis traditionnels du Cinglais avec toiture à 2 pans,
- La réalisation d'Architecture Contemporaine de qualité* (toitures terrasse, toitures courbe, toiture à 4 pans de faible pente pour couvrir des attiques, etc...).

4 - CLÔTURES :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Les murs existants en pierres de pays devront être conservés et restaurés ; Ils pourront être prolongés dans la même facture ; un percement pourra exceptionnellement y être effectués pour la création d'un accès ou d'une ouverture.

Elles seront composées à partir des éléments suivants :

- De murs maçonnés en pierres de schiste ou en plaquettes calcaires,
- De murets enduit dans des teintes en harmonie avec l'existant d'une hauteur inférieure à 0,80m ; ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie,
- De haies d'essences locales doublées ou non de grillage,
- De lisses normandes.

Sont interdits :

- L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune.
- Les couleurs vives,

5- PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE :

Les plantations existantes (arbres, haies,...) seront maintenues. Cependant, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure d'une voie pourront être arasés si cela est nécessaire à l'élargissement de la voie, à la création d'un accès ou à la sécurité des échanges ; elles seront alors reconstitués en recul.

Article U.12 Stationnement

Art. U.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des espaces publics (voies, placettes...).

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement.

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

Art. U.13

Les haies seront obligatoirement constituées d'essences locales ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères ou de laurier palme sont donc interdites.

Les plantations à réaliser (prescrites au règlement graphique) sont constituées de haies d'essences locales.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales.

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

- Ni aires de stationnement
- Ni bassins de rétention des eaux pluviales, à l'exception des ouvrages qui par leur paysagement (noues plantées...) font partie intégrante des espaces verts.
- Ni les voies vertes prévues.

ils n'auront pas une superficie inférieure à 50m² et une largeur inférieure à 2m, afin de permettre un entretien facile.

La plantation de haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales masquera depuis les voies les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires et facilitera l'insertion dans le paysage des constructions agricoles de grande dimension.

De plus en Uc :

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert au moins égal à 30 % de leur superficie totale ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale d'espace vert est ramenée à 20 %. Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m² de parcelle.

Pour information :

- *Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m*
- *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 U.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Néant.

Art. U.14

ZONE 1AU

Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée sera, compte tenu de sa situation, urbanisée dans l'avenir. Située au Sud du bourg dans le prolongement de celui-ci, elle recevra principalement de l'habitat ainsi que les activités, services et équipements qui en sont le complément normal.

Article 1AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AU.1

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

- Les nouvelles constructions industrielles ou agricoles, ainsi que les entrepôts commerciaux qui ne sont pas liés à un commerce de vente au détail,
- Les dépôts de ferrailles, les matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non,
- Les abris de fortune,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois, ainsi que tout hébergement léger de loisirs et mobiles homes.

Sont de plus interdits :

- Les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure.

Article 1AU.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. 1AU.2

1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Cette zone est ouverte à l'urbanisation pour des opérations d'aménagement sous réserve:

- Que l'opération respecte les orientations particulières d'aménagement qui complètent le P.A.D.D.,
- Que l'opération d'aménagement porte sur l'ensemble de la zone,
- Que l'alimentation en eau potable soit suffisante pour desservir les nouvelles constructions.

2- Les établissements à vocation artisanale, de bureaux, de commerce ou de service sont autorisés s'ils sont compatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone.

3- Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les pièces en sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Article 1AU.3 Accès et voirie

Art. 1AU.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.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle. Pour des questions de sécurité :

- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.
- Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé afin de limiter la création d'accès sur les voies.

II - VOIRIE :

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

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement (rue, chemin piétonnier ou cyclable) en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.

La création ou l'aménagement de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Les voies principales devront avoir une largeur minimale d'emprise de 12m afin que soient aménagés en plus de la chaussée, des bas côtés pour les piétons et les cyclistes, des places de stationnement et des accotements engazonnés.
- Les voies en impasse se termineront par une placette permettant aux véhicules (dont les véhicules de secours, de ramassage des ordures ménagères, de service...) de faire demi-tour.

Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AU.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle

b) Eaux pluviales : Les aménageurs et constructeurs réaliseront sur leur terrain et à leur charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Le raccordement au réseau collecteur s'il existe, est limité à sa capacité. Pour les aménagements ou les occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, le pétitionnaire prendra en charge l'enfouissement des nouveaux réseaux.

Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AU.5

Néant.

Article 1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. 1AU.6

Les constructions seront implantées à une distance :

- Au moins égale à 10m de l'alignement des rues qui sont ouvertes à la circulation automobile et qui existent avant l'aménagement du secteur ; Seule l'implantation d'abris de jardin de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur au faitage est autorisé dans la bande de recul précédemment définie.
- Au moins égale à 5m de l'alignement des rues ouvertes à la circulation automobile et internes à l'opération d'aménagement. Ce retrait pourra être réduit, lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera.
- À 3m de l'alignement des autres voies (chemins existants ou à créer).

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

Article 1AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. 1AU.7

Les constructions sont implantées :

- Soit en limite séparative de propriétés, si celles-ci ne sont pas des limites de zones,
- Soit à une distance de celles-ci au moins égale à 4m.

L'implantation d'abris de jardin de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur totale est autorisée en retrait partir de la limite séparative de propriété.

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 1AU.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

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.

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 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AU.9

Elle est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière.

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 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

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

Article 1AU.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. 1AU.11

I- HARMONIE GÉNÉRALE :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci doivent être respectées afin de préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le Cinglais. Ainsi tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Cinglais est interdit.

Le niveau supérieur du plancher, qui surmonte un sous-sol enterré ou partiellement enterré ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,60 m.

La construction en matériaux de fortune est interdite.

Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, maisons en bois etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

2 - MATERIAUX ET TEINTES

Les matériaux de construction utilisés (y compris les enduits) présenteront des teintes proches de celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Cinglais. Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir soit un enduit soit un parement ; les enduits seront choisis dans les nuances sombres du schiste (sable foncé, ocre ou gris) ou dans des nuances plus claires, se rapprochant de celles de la pierre de Caen, ils pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Pour les façades, les couleurs vives dont le blanc sont en particulier interdites.

Matériaux de toiture :

Les constructions qui ne sont pas recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles vieilles devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire. L'emploi du zinc ou de vitrages transparents dans le cas de vérandas est de plus autorisé.

Sont également autorisés :

- Les plaques de couleur foncée (ardoise ou brun foncé dont les bacs aciers) pour les hangars ou annexes,
- Les panneaux solaires,
- Les toitures végétalisées,

3 - FORMES ET VOLUMES :

Les pentes de toitures sont comprises entre 40° et 60°.

Sont de plus autorisées des toitures de pentes différentes pour permettre :

- La couverture d'annexes ou de vérandas, de moins de 20m² d'emprise au sol,
- La réalisation ou la réhabilitation d'appentis traditionnels du Cinglais avec toiture 2 pans,
- La réalisation d'Architecture Contemporaine de qualité* (toitures terrasse, toitures courbe, toiture à 4 pans de faible pentes pour couvrir des attiques, etc...).

4 - CLÔTURES :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Les murs existants en pierres de pays devront être conservés et restaurés ; Ils pourront être prolongés dans la même facture ; un percement pourra exceptionnellement y être effectués pour la création d'un accès ou d'une ouverture.

Elles seront composées à partir des éléments suivants :

- De murs maçonnés en pierres de schiste ou en plaquettes calcaires,
- De murets d'une hauteur inférieure à 0,80m ; ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie,
- De haies d'essences locales doublées ou non de grillage,
- De lisses normandes.

Sont interdits :

- L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune.
- Les couleurs vives,

Protection des éléments de paysage :

Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues. Cependant, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure d'une voie pourront être arasés si cela est nécessaire à l'élargissement de la voie, à la création d'un accès ou à la sécurité des échanges ; elles seront alors reconstitués en recul.

Article 1AU.12 Stationnement

Art. 1AU.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Il est en particulier exigé 2 places stationnement par logement. Elles seront aménagées sur le devant de la parcelle et resteront non-closes.

Article 1AU.13 Espaces libres et plantations

Art. 1AU.13

Les haies seront obligatoirement constituées d'essences locales ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères ou de laurier palme sont donc en particulier interdites.

Les plantations à réaliser (prescrites au règlement graphique) sont constituées de haies d'essences locales.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales.

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

- Ni aires de stationnement

- Ni bassins de rétention des eaux pluviales, à l'exception des ouvrages qui par leur paysagement (noues plantées...) font partie intégrante des espaces verts.
- Ni les voies vertes prévues.

ils n'auront pas une superficie inférieure à 50m² et une largeur inférieure à 2m, afin de permettre un entretien facile.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert au moins égal à 30% de la superficie totale de la parcelle. Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale est ramenée à 20 % de la superficie totale de la parcelle.

Toute aire de stationnement doit être plantée d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Des haies ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stationnement des véhicules utilitaires ; Ils faciliteront l'intégration paysagère des constructions de grandes dimensions.

Pour information :

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m,- 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 1AU.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Néant.

Art. 1AU.14

ZONE 2AU

Caractère de la zone

Cette zone naturelle est réservée pour le développement urbain futur de la commune. Elle comprend des secteurs destinés à l'extension des quartiers résidentiels. Elle sera ouverte à l'urbanisation par une procédure adaptée. En attendant elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre ces destinations futures.

Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. 2AU.1

Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre la destination future de la zone est interdite, et en particulier :

- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois, ainsi que tout hébergement léger de loisirs et mobiles homes.
- Les nouvelles constructions à usage agricole,
- Le stationnement des caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les carrières.

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

Art. 2AU.2

Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre la destination future de la zone :

- Les équipements d'infrastructure ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés,

Articles 2AU3 à 2AU14

Néant.

ZONE A

Caractère de la zone

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, et les équipements collectifs qui, par nature, ne peuvent être situés en zone urbanisée ou à urbaniser.

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2.
- Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées et nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone.
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux équipements d'infrastructure,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois, ainsi que tout hébergement léger de loisirs et mobiles homes.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, en application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable : Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol non permises par la législation en vigueur.

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

Art. A.2

Les aménagements hydrauliques. (tels que les fossés, mares, plans d'eau ,...) du fait de leur intérêt pour l'environnement, seront préservés ou reconstitués lors de l'aménagement d'un terrain.

Sont autorisés :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité d'un siège agricole et sous réserve, que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par l'existence de constructions agricoles.
- Les équipements publics ou d'intérêt général dès lors que du fait de leur nature ou de leur destination, ils ne sauraient être édifiés dans les autres zones.

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les pièces en sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

Article A.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. A.3

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. A.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif : Le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

Dans les zones d'assainissement non-collectif : 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 (à la charge du pétitionnaire) 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 directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet dans le milieu.

III – RESEAUX D'ELECTRICITÉ ET DE COMMUNICATIONS :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, le pétitionnaire prendra en charge l'enfouissement des nouveaux réseaux.

Article A.5 Superficie minimale des terrains

Art. A.5

Lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale, 1000 m² pour en permettre la réalisation et respecter les dispositions en vigueur.

Cependant, si une étude à la parcelle justifie que la nature des sols ou le type de dispositif requis le permettent, une superficie moindre pourra être autorisée.

Article A.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. A.6

Le long des RD131 et RD258 : Les constructions sont implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 25m.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) :

- Les constructions à usage agricole sont implantées à une distance de l'axe des voies au moins égale à 15 m,
- Les constructions à usage d'habitation sont implantées à une distance de leur axe au moins égale à 10m.

Le long des autres : néant

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- À l'extension limitée de constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.
- Aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article A.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. A.7

Implantation le long des limites séparatives de propriété :

Toute construction nouvelle pourra être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elle doit être implantée à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 4m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

L'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

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 A.8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Art. A.8

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2m 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 ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Art. A.9

Néant.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Art. A.10

Les constructions à usage d'habitation auront une hauteur maximale de 11 m au faîtage ; elle est 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 aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article A.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Art. A.11

I- HARMONIE GÉNÉRALE :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci doivent être respectées afin de préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le Cinglais. Ainsi tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Cinglais est interdit.

Le niveau supérieur du plancher, qui surmonte un sous-sol enterré ou partiellement enterré ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,60 m. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension d'une construction existante.

La construction en matériaux de fortune est interdite.

Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, maisons en bois etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

2 - MATERIAUX ET TEINTES

Les matériaux de construction utilisés (y compris les enduits) présenteront des teintes proches de celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Cinglais. Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir soit un enduit soit un parement ; les enduits seront choisis dans les nuances sombres du schiste (sable foncé, ocre ou gris) ou dans des nuances plus claires, se rapprochant de celles de la pierre de Caen, ils pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les couleurs vives dont le blanc sont en particulier interdites.

Matériaux de toiture :

Les constructions qui ne sont pas recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles vieilles devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire. L'emploi du zinc ou de vitrages transparents dans le cas de vérandas est de plus autorisé.

Sont également autorisés :

- Les plaques de couleur foncée (ardoise ou brun foncé dont les bacs aciers) pour les hangars ou annexes,
- Les panneaux solaires,
- Les toitures végétalisées,

3 - FORMES ET VOLUMES :

Les pentes de toitures des constructions à usage d'habitation sont comprises entre 40° et 60°. Sont de plus autorisées des toitures de pentes différentes pour permettre :

- La couverture d'annexes ou de vérandas, de moins de 20m² d'emprise au sol,
- La réalisation ou la réhabilitation d'appentis traditionnels du Cinglais avec toiture 2 pans,
- La réalisation d'Architecture Contemporaine de qualité* (toitures terrasse, toitures courbe, toiture à 4 pans de faible pentes pour couvrir des attiques, etc...).

DE PLUS POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, ...)

Lorsque sur une parcelle, elles sont voisines d'une habitation alors ils présentent des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs).

Elles seront étudiées de façon à limiter leur impact dans le paysage :

- Les couleurs ne seront ni vives, ni claires, ni blanches ; Il ne sera pas employé plus d'une couleur de bardage par façade.
- Les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes ; Ils sont étagés, dès que possible, pour tenir compte des pentes,
- Les couvertures seront de couleur ardoise ou gris-foncé (dont les bacs-aciers)

4 - CLÔTURES :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Les murs existants en pierres de pays devront être conservés et restaurés ; Ils pourront être prolongés dans la même facture ; un percement pourra exceptionnellement y être effectués pour la création d'un accès ou d'une ouverture.

Elles seront composées à partir des éléments suivants :

- De murs maçonnés en pierres de schiste ou en plaquettes calcaires,
- De murets d'une hauteur inférieure à 0,80m ; ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie,
- De haies d'essences locales doublées ou non de grillage,
- De lisses normandes.

Sont interdits :

- L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune.
- Les couleurs vives,

5- PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes (arbres, haies, ...) seront maintenues. Cependant, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure d'une voie pourront être arasés si cela est nécessaire à l'élargissement de la voie, à la création d'un accès ou à la sécurité des échanges ; elles seront alors reconstitués en recul.

Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. A.12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations 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.

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

Art. A.13

Les haies seront obligatoirement constituées d'essences locales ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères ou de laurier palme sont donc en particulier interdites.

La plantation de haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales masquera depuis les voies les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires et facilitera l'insertion dans le paysage des constructions agricoles de grande dimension.

Pour information :

- *Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m.*
- *Elles ont une hauteur inférieure à 2m.*
- *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 A.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. A.14

Néant.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

**ZONE
N**

Sont classés en Zone Naturelle et Forestière les secteurs, équipés ou non :

- 1° - Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité des sites ou des paysages qui les composent justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation. Elles sont regroupées dans un **secteur « Np »**.
- 2° - Où l'activité agricole non-dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone «A », mais où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix de développement communaux, dans une perspective de développement durable, justifie pour l'instant la limitation du développement de l'urbanisation.

On y distingue un **secteur « Nh »** de taille et de capacité d'accueil limitées, qui pourra recevoir de nouvelles constructions dans la limite de la capacité des réseaux et voies existants.

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. N.1

1 °) Dans le secteurs Np : est interdit tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article N2.

2°) Dans le reste de la zone : les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les lotissements de toute nature ou groupe d'habitations,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, sauf en Nh ou lors d'un changement de destination autorisé par l'article N2 ,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois, ainsi que tout hébergement léger de loisirs,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, y compris les installations classées agricoles (qui devront se situer dans la zone agricole)
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessités par les équipements d'infrastructure,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ou non,
- Les abris de fortune,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois,
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable : Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

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

Art. N.2

Les aménagements hydrauliques, (tels que les fossés, mares, plans d'eau...) ainsi que les zones humides du fait de leur intérêt environnemental et de leur rôle dans la gestion hydrologique du territoire, seront préservés lors de l'aménagement d'un terrain.

Du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales : les pièces en sous-sols seront réalisées sous l'entière responsabilité des constructeurs qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent.

En Np, sont seulement autorisés :

- Les aménagements légers et objets mobiliers nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel et à son ouverture au public (chemins pédestres et pistes cyclables, aires de stationnement non-imperméabilisées, aménagements paysagers, installations de mobiliers, signalétique, entretien des lavoirs...).

Sur le reste de la zone : Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises sous réserve :

→ *Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et à la préservation des sols agricoles et forestiers,*
→ *Que la capacité des réseaux et voies existants le permette,*
→ *Que l'état du bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement de destination ou son extension,*

- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'insertion dans le paysage.
- L'aménagement, le changement de destination, l'extension limitée des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes sous réserve qu'elles ne soient pas destinées à des occupations qui produisent des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec les habitations voisines s'il en existe.

Sont de plus autorisés en Nh :

- Les nouvelles constructions sous réserve qu'elles soient destinées à une occupation non-susceptible de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante du secteur.

Article N.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. N.3

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 4 m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et sortie de la parcelle. Ils doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. N.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif : Le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles. En particulier, les nouvelles constructions de la zone Nh seront obligatoirement raccordées au réseau collectif.

Dans les zones d'assainissement non-collectif : 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 (à la charge du pétitionnaire) 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 directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet dans le milieu.

III – RESEAUX D'ELECTRICITÉ ET DE COMMUNICATIONS :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, le pétitionnaire prendra en charge l'enfouissement des nouveaux réseaux.

Article N.5 Superficie minimale des terrains

Art. N.5

Lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale, 1000m² pour en permettre la réalisation et respecter les dispositions en vigueur.

Cependant, si une étude à la parcelle justifie que la nature des sols ou le type de dispositif requis le permettent, une superficie moindre pourra être autorisée.

Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Art. N.6

Le long des RD131 et RD 258 : Les constructions agricoles sont implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 25m ; les autres constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies égale à 15m.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) :

- Les constructions à usage agricole sont implantées à une distance de l'axe des voies au moins égale à 15 m,
- Les constructions à usage d'habitation sont implantées à une distance de l'axe au moins égale à 10m.

Le long des autres chemins : néant

Néanmoins, l'extension limitée d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

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

Article N.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. N.7

En Nh :

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

Sur le reste de la zone :

Si la construction ou son extension ne sont pas implantées en limite séparative de propriétés, alors elles seront implantées avec un retrait au moins égal à 4m par rapport à cette limite.

Néanmoins :

- L'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.
- L'implantation d'abris de jardin de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur totale est autorisée en retrait de la limite séparative de propriété.

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

Art. N.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 N.9 Emprise au sol des constructions

Art. N.9

Elle restera inférieure à 25% de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

Art. N.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de la construction existante.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni aux constructions de grande dimension à usage agricole (hangar...) ou assimilé (manèges à chevaux...)
- Ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article N.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Art. N.11

I- HARMONIE GÉNÉRALE :

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci doivent être respectées afin de préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le Cinglais. Ainsi tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Cinglais est interdit.

Le niveau supérieur du plancher, qui surmonte un sous-sol enterré ou partiellement enterré ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,60 m. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension d'une construction existante.

La construction en matériaux de fortune est interdite.

Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, haute qualité environnementale, maisons en bois etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

2 - MATERIAUX ET TEINTES

Les matériaux de construction utilisés (y compris les enduits) présenteront des teintes proches de celles des matériaux utilisés traditionnellement dans le Cinglais. Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir soit un enduit soit un parement ; les enduits seront choisis dans les nuances sombres du schiste (sable foncé, ocre ou gris) ou dans des nuances plus claires, se rapprochant de celles de la pierre de Caen, ils pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les couleurs vives dont le blanc sont en particulier interdites.

Matériaux de toiture :

Les constructions qui ne sont pas recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles vieilles devront être recouvertes avec des matériaux d'aspect et de couleur similaire. L'emploi du zinc ou de vitrages transparents dans le cas de vérandas est de plus autorisé.

Sont également autorisés :

- Les plaques de couleur foncée (ardoise ou brun foncé dont les bacs aciers) pour les hangars ou annexes,
- Les panneaux solaires,
- Les toitures végétalisées,

3 - FORMES ET VOLUMES :

Les pentes de toitures des constructions à usage d'habitation sont comprises entre 40° et 60°. Sont de plus autorisées des toitures de pentes différentes pour permettre :

- La couverture d'annexes ou de vérandas, de moins de 20m² d'emprise au sol,

- La réalisation ou la réhabilitation d'appentis traditionnels du Cinglais avec toiture à 2 pans,
- La réalisation d'Architecture Contemporaine de qualité* (toitures terrasse, toitures courbe, toiture à 4 pans de faible pentes pour couvrir des attiques, etc...).

CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS (bâtiments de stockages, appentis, ateliers, ...)

Lorsque sur une parcelle, ils sont voisins d'une habitation alors ils présentent des caractéristiques similaires (type de toiture, matériaux et couleurs).

Elles seront étudiées de façon à limiter leur impact dans le paysage :

- Les couleurs ne seront ni vives, ni claires, ni blanches ; Il ne sera pas employé plus d'une couleur de bardage par façade.
- Les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes ; Ils sont étagés, dès que possible, pour tenir compte des pentes,
- Les couvertures seront de couleur ardoise ou gris-foncé (dont les bacs-aciers)

4 - CLÔTURES :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Les murs existants en pierres de pays devront être conservés et restaurés ; Ils pourront être prolongés dans la même facture ; un percement pourra exceptionnellement y être effectués pour la création d'un accès ou d'une ouverture.

Elles seront composées à partir des éléments suivants :

- De murs maçonnés en pierres de schiste ou en plaquettes calcaires,
- De murets d'une hauteur inférieure à 0,80m ; ils pourront être surmontés d'un dispositif à claire-voie,
- De haies d'essences locales doublées ou non de grillage,
- De lisses normandes.

Sont interdits :

- L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune.
- Les couleurs vives,

5- PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes (arbres, haies,...) seront maintenues. Cependant, les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure d'une voie pourront être arasés si cela est nécessaire à l'élargissement de la voie, à la création d'un accès ou à la sécurité des échanges ; elles seront alors reconstitués en recul.

Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. N.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.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement.

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

Art. N.13

Les haies seront obligatoirement constituées d'essences locales ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères ou de laurier palme sont donc en particulier interdites.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales.

La plantation de haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales masquera depuis les voies les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires et facilitera l'insertion dans le paysage des constructions agricoles de grande dimension.

En Nh : Les parcelles comprendront un espace vert au moins égal à 50 % de leur superficie totale ; Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m² de parcelle.

Pour information :

- *Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m,*
- *Elles ont une hauteur inférieure à 2m,*
- *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 N.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Art. N.14

Néant.