

# Communauté de communes de la Suisse Normande

commune de **Saint-Laurent-de-Condé**

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLU approuvé le ....05.02 / 2008

## Modification n°1

**P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

## APPROBATION

vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Communautaire  
en date du : **10 décembre 2015**

Le Président  
Monsieur Paul CHANDELIER

**3a - RÈGLEMENT**



# 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 **Saint Laurent de Condel (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.*

### 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.

### **Sont de plus applicables :**

#### RISQUE SISMIQUE

- Le décret N°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, et l'arrêté préfectoral du 16 juillet 1992 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite à risque normal.

#### NORMES D'ISOLATION PHONIQUE LE LONG DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES :

- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et les décrets qui la complète.  
- Les dispositions du dernier arrêté préfectoral qui institue le classement applicable aux infrastructures terrestres qui traversent le territoire communal.

#### CONSTRUCTIONS REMARQUABLES :

La démolition sur des bâtiments ou ensemble de bâtiments repérés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une demande d'autorisation. Les permis de construire feront l'objet d'un avis de l'Architecte des 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 : Glossaire**

*Les définitions qui suivent visent à éclairer la lecture du règlement.*

*Pour les termes qui disposent d'une définition dans un code (code de l'urbanisme, du tourisme, de l'environnement, etc.), la définition en application lors de l'élaboration du PLU est rappelée ci-après pour information. Pour les autres termes, la définition donnée ci-après précise l'acception retenue pour l'application du règlement.*

**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 m<sup>2</sup>, 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 désignée 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.

**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 30 % de la surface de plancher-existante.

**Faîtage** : 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.

**Limites séparatives de propriétés** :

Limites séparatives latérales (qui joignent l'alignement en un point et qui séparent le terrain des terrains mitoyens) et limites de fond de parcelle (qui joignent chacune des limites latérales en un point).

**Lot** : Parcelle issue d'un terrain loti.

**Lotissement** : Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

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

**Surface de plancher** : En application de l'article R112-2 du code de l'urbanisme, "*La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

1° *Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*

2° *Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*

3° *Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*

4° *Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*

5° *Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*

6° *Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code*

- de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.*

**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.

## II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**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 :

- **Un secteur Ub** correspondant à la partie ancienne du village.
- **Des secteurs Uc** correspondant essentiellement aux extensions pavillonnaires récentes du village
- **Un secteur Ud** correspondant au site des équipements scolaires, sportifs et récréatifs.

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

**Art. U.1**

En Ud : Sont seulement autorisées les constructions et installations à vocation scolaires, sportives ou récréatives ainsi que les infrastructures publiques ou d'intérêt général.

Sur les reste de la zone : 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 ;
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois, ainsi que tout hébergement léger de loisirs ;

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 ;
- Les constructions sur sous-sols (enterrés ou semi-enterrés) accessibles par l'extérieur (garages...).

### 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.

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.

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, lorsqu'il dessert plus de deux logements, il ne pourra avoir une emprise inférieure à 5m.

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.
- La possibilité de raccorder la voirie d'un 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.
- Les voies cyclables et chemins pédestres auront une emprise au moins égale à 3m.

### **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 (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le réseau ou le milieu.

### III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Les nouveaux réseaux d'électricité ou de téléphone devront être enterrés.

#### **Article U.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. U.5**

Néant.

#### **Article U.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

**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 réalisé assure la continuité du bâti le long de la voie.

En l'absence de front bâti (continu ou non), les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3m.

##### En Uc :

- Le long de la RD562 :

- les constructions à usage d'habitation sont implantées à 30m de l'alignement,
- les autres constructions peuvent l'être à une distance moindre mais jamais inférieure à 10m.

- Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile : Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m. Cependant, la construction en contiguïté d'une construction qui ne respecte pas cette disposition est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement de la voie.

##### En Ud :

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3m. Cependant, la construction en contiguïté d'une construction qui ne respecte pas cette disposition est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble 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 publics, 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**

##### En Ub et Ud :

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriété soit à une distance de celle-ci au moins égale à 3m.

En Uc : Les constructions sont implantées :

- Soit en limites séparatives de propriétés, si elles présentent une hauteur le long des limites séparatives de propriétés, inférieure à 3m à l'égout ou à l'acrotère et à 5m au pignon (si c'est le mur pignon qui est contiguë à la limite séparative de propriété).
- Soit à une distance de celle-ci au moins égale à 3m.

Sont de plus autorisées :

- L'extension limitée d'une construction qui préexiste dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.
- La construction en limite séparative de propriétés d'une construction de hauteur supérieure, dès lors qu'elle vient en adossement à une construction mitoyenne existante et qu'elle s'inscrit dans l'emprise du mur mitoyen.

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 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.

#### **Article U.9            Emprise au sol des constructions**

**Art. U.9**

En Ub :

- Dans une bande de 20m comptée par rapport à l'alignement : l'emprise au sol des constructions restera inférieure à 70% de l'unité foncière
- Au-delà : l'emprise au sol des constructions restera inférieure à 20% de l'unité foncière.

En Uc : L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation restera inférieure à 20% de l'unité foncière. Elle est portée à 35% pour les autres destinations.

En Ud : néant

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements publics ou 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 (aménageables ou non).

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 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 peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour 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.

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, etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

## 2 - MATERIAUX ET VOLUMES

Les matériaux de construction utilisés 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 ou peintures seront choisis dans les nuances sombres du schiste : sable foncé, ocre ou gris ; des nuances plus claires se rapprochant de celles de la pierre de Caen pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Toutefois, la réalisation d'Architecture Contemporaine de qualité\* employant des teintes de couleurs différentes est acceptée.

Les constructions (à l'exception des constructions d'architecture contemporaine) sont recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles vieilles ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont également autorisées :

- Le zinc ;
- Le cuivre ;
- Les vitrages transparents.

Pour les constructions qui ne sont pas en façade sur la rue principale (route nationale) sont de plus autorisées :

- Les plaques ou matériaux composites (dont les bacs-acier) de couleur ardoise ou gris foncé pour les hangars ou annexes,
- Les panneaux solaires,
- Les toitures végétalisées.

Les toitures avec combles seront principalement couvertes de pans d'une pente comprise entre 35° et 50°.

Toutefois des pans de moindre pente seront autorisés pour permettre :

- La couverture d'annexes ou de vérandas, de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- La création de sas d'entrée,
- La réalisation d'Architecture Contemporaine de qualité\* (toitures terrasse, toitures courbe, toiture à 4 pans de faibles pentes pour couvrir des attiques, etc...).

Les abris de jardin pourront présenter des caractéristiques différentes (pente, matériaux de toiture, ...) dès lors qu'ils justifient de leur bonne insertion dans la végétation du jardin.

## 3 - 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 effectué pour la création d'un accès ou d'une ouverture.

Sont interdits :

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

#### 4 - PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES :

Les plantations remarquables repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1.7° (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc...) Seront maintenues. Cependant, les haies existantes en bordure d'une voie pourront être arasées et devront être reconstituées en recul si l'élargissement de la voie, la sécurité des échanges ou la création d'un accès le nécessite.

#### **Article U.12 Stationnement**

**Art. U.12**

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

Il est en particulier exigé deux places de stationnement par logement. Elles seront aménagées à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

#### **Article U.13 Espaces libres et plantations**

**Art. U.13**

Les clôtures vertes sont constituées d'essences locales ; sont ainsi interdites les haies de conifères ou de laurier-palme.

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.

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

#### 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 300m<sup>2</sup> de parcelle.

#### **Pour information :**

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m</li><li>- Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m.</li><li>- La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.</li></ul> |
|--|

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

**Art. U.14**

Néant.

# III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE  
1AU**

## **Caractère de la zone**

Cette zone naturelle non-équipée située à l'Ouest du village dans le prolongement du bourg, est destinée principalement à de l'habitat. Elle peut aussi recevoir les activités, services et équipements qui en sont le complément normal.

*On distingue un secteur 1AUz destiné à l'activité économique : pour plus de clarté, son règlement est porté à l'issue de celui-ci.*

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

**Art. 1AU.1**

Les occupations et utilisations du sol qui sont incompatibles, qui ne respectent pas les conditions d'ouverture à l'urbanisation ou qui supposent des nuisances incompatibles 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,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois, ainsi que tout hébergement léger de loisirs.

Sont de plus interdits :

- Les stockages de matériaux dans les marges de recul le long des voies
- Les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure,
- Les constructions sur sous-sols (enterrés ou semi-enterrés) accessibles par l'extérieur (garages...).
- Les sous-sols dans les zones de remontées de la nappe phréatique à faible profondeur, telles qu'elles résultent de la carte de l'aléa éditée par la DREAL ;

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

**Art. 1AU.2**

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

L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Que l'opération respecte les orientations particulières d'aménagement qui complètent le P.A.D.D. et qu'ainsi elle ne soit pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone,
- Que l'alimentation en eau potable soit suffisante pour desservir les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation ;

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.

### **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 d'emprise suffisante afin que soit aménagés en plus de la chaussée, des bas côtés ou cheminements piétonniers, une place de stationnement par logement et des accotements engazonnés et plantés d'arbres d'alignement.
- Les voies en impasse pourront desservir au maximum 5 logements ; elles se termineront par une placette permettant aux véhicules (dont les véhicules de secours et de service) de faire demi-tour sans manœuvrer.
- Aucune voie ouverte à la circulation automobile ne pourra avoir une largeur d'emprise inférieure à 6m (dont une largeur de chaussée inférieure à 4,5m).
- Les emprises publiques recevant un chemin pédestre et/ou cyclable auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).

### **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 existant est limité à sa capacité.

Pour les installations ou 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 :

Les nouveaux réseaux d'électricité ou de téléphone devront être enterrés.

#### **Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. 1AU.5**

Néant.

#### **Article 1AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

**Art. 1AU.6**

Les constructions seront implantées :

1°- en bordure de la RD156, à une distance au moins égale à 15m de l'alignement. Seule l'implantation d'annexes de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur au faîtage est autorisée dans la bande de recul précédemment définie (sous réserve des dispositions qui suivent) .

2°- en bordure de la VC3, à une distance de l'alignement au moins égale à 5m ;

3°- En bordure des voies internes à l'opération d'aménagement et ouvertes à la circulation automobile :

- soit à l'alignement,
- à une distance de l'alignement au moins égale à 3m ; Cependant les entrées de garage des constructions à usage d'habitation seront implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m pour permettre le stationnement d'un véhicule devant la porte.

4°- en bordure des chemins pédestres ou cyclables existants ou à créer, à une distance de leur alignement au moins égale à 3m ;

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à 2m.

#### **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 des limites séparatives au moins égale à 2m, si la partie de façade en vis à vis ne comporte pas de baies (y compris vérandas et porte-fenêtre, non compris les autres portes).
- Soit à une distance de celles-ci au moins égale à 4m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques en limite ou avec un retrait au moins égal à 2m.

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

**Art. 1AU.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 1AU.9 Emprise au sol des constructions**

**Art. 1AU.9**

Elle est limitée à 35% de la superficie de l'unité foncière. Cette emprise au sol maximale est portée à 50% pour les activités de commerces ou de services. 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 (aménageables ou non). 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 pas applicables 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 peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour 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.

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

**2 - MATERIAUX ET VOLUMES**

Les matériaux de construction utilisés 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 ou peintures seront choisis dans les nuances sombres du schiste : sable foncé, ocre ou gris ; des nuances plus claires se rapprochant de celles de la pierre de Caen pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les constructions (à l'exception des constructions d'architecture contemporaine) sont recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles vieilles ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont également autorisées :

- Le zinc,
- Le cuivre,
- Les vitrages transparents,
- Les plaques ou matériaux composites (dont les bacs-acier) de couleur ardoise ou gris foncé pour les hangars ou annexes,
- Les panneaux solaires,
- Les toitures végétalisées.

Les toitures avec combles seront principalement couvertes de pans d'une pente comprise entre 35° et 50°.

Toutefois des pans de moindre pente seront autorisés pour permettre :

- La couverture d'annexes ou de vérandas, de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- La création de sas d'entrée
- La réalisation d'Architecture Contemporaine de qualité (toitures terrasse, toitures courbe, toiture à 4 pans de faibles pentes pour couvrir des attiques, etc...).

Les annexes pourront présenter des caractéristiques différentes (pente, matériaux de toiture,... ) dès lors qu'ils justifient de leur bonne insertion dans la végétation du jardin.

### 3 - CLÔTURES :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

*Dans le cadre d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, le type des clôtures sera défini et commun à l'ensemble des constructions de l'opération.*

### 4 - PROTECTION DES PLANTATIONS ET ZONES HUMIDES repérées en application de l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme :

Les zones humides (telles qu'elles résulteront aménagement et compensation si nécessaire) seront protégées.

Les plantations repérées sur le règlement graphique (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc...) seront maintenues.

Cependant, les haies existantes en bordure d'une voie pourront être arasées et reconstituées en recul si l'élargissement de la voie, la sécurité des échanges ou la création d'un accès le nécessite.

#### **Article 1AU.12 Stationnement**

**Art. 1AU.12**

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

Il est en particulier exigé pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 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 clôtures vertes sont constituées d'essences locales ; en particulier, les haies de conifères ou de laurier-palme sont 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 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 stockages extérieurs, les aires de stationnement des véhicules utilitaires ; ils faciliteront l'intégration paysagère des constructions de grandes dimensions.

***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 1AU.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**Art. 1AU.14**

Néant (supprimé par la Loi ALUR)

# ZONE 1AUz

## **Caractère de la zone**

La zone 1AUz est destinée à la création d'une zone d'activités économiques à vocation artisanale, commerciale ou de service. Elle pourra de plus recevoir des équipements publics d'intérêt général.

### **Article 1AUz.1 Occupations ou utilisations du sol interdites**

**Art. 1AUz.1**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles qui sont prévues à l'article 1AUz2,
- Les nouvelles constructions à usage agricole,
- Tout hébergement léger de loisirs,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
- Les affouillements et les exhaussements de sols à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux équipements d'infrastructures, ou prévus par le projet d'aménagement paysager de la zone.
- Les abris de fortune.

### **Article 1AUz.2 Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Art. 1AUz.2**

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

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des aménagements et équipements prévus par le P.A.D.D. et les Orientations d'Aménagement qui le complètent. Ainsi, son aménagement ne devra pas être de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

#### **2- Sont autorisées aux conditions suivantes :**

- La construction de logements s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.
- Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**3 - Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) :** les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.

### Article 1AUz.3 Accès et voirie

Art. 1AUz.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 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 (largeur adaptée au trafic,...).

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

Les voies en impasse seront équipées d'une place de retournement pour les véhicules fréquentant la zone.

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie de l'opération, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement sera imposée.

### Article 1AUz.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AUz.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 résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales :

(Dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) "*tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.*"

c) 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 installations ou 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, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

#### **Article 1AUz.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. 1AUz.5**

Néant.

#### **Article 1AUz.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Art. 1AUz.6**

Les constructions respectent les marges de recul ou d'alignement portées au règlement graphique, en l'absence d'indications, les règles suivantes s'appliquent.

Le long de la RD562 : les constructions sont implantées à une distance de l'alignement de la voie *au moins égale à 10m*.

Les aires de stockage visibles depuis la RD562 sont interdites dans cette bande de recul. Seules les aires de stationnements paysagés et les clôtures y sont autorisées.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile : les constructions sont implantées à une distance de leur alignement au moins égale à 5m.

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

#### **Article 1AUz.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

**Art. 1AUz.7**

Les constructions sont implantées :

- Soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4m.
- Soit en limite séparative de propriété, si celles-ci ne sont pas des limites de zones et si ce mode d'implantation est prévu par le règlement de l'opération d'aménagement (lotissement...).

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

*Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des dispositions propres à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.*

#### **Article 1AUz.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

**Art. 1AUz.8**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi-hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la plus élevée des deux constructions ; cette hauteur ne sera jamais inférieure à 4 m.

*Cette disposition s'applique sans préjudice des dispositions propres à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.*

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

#### **Article 1AUz.9 Emprise au sol des constructions**

**Art. 1AUz.9**

L'emprise au sol des constructions sera au plus égale à 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

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

#### **Article 1AUz.10 Hauteur des constructions**

**Art. 1AUz.10**

La hauteur au faîtage des constructions est limitée à 12m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques de faible emprise (pylônes, portiques, etc...) nécessaires au fonctionnement des entreprises autorisées sur la zone ou des services d'intérêt général.

#### **Article 1AUz.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**Art. 1AUz.11**

##### ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux assurant une bonne intégration dans le paysage environnant, ainsi qu'un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière.

Les constructions seront principalement recouvertes de bardage. Les entreprises pourront personnaliser leurs bâtiments par un matériau distinct, destiné à rester apparent. Les teintes vives seront limitées aux enseignes et éléments de modénature.

Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin. Elles seront de couleur ardoise ou gris foncé ; l'emploi de matériaux métalliques dont le zinc est autorisé.

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

##### ENSEIGNES – PUBLICITÉ

Seules sont autorisées les enseignes comportant la raison sociale ou l'objet social de l'entreprise. Elles ne débordent pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture. Leur surface est limitée à 10% de la superficie d'une façade.

##### CLOTURES

Elles permettront de masquer les stationnements, stockage et cours de service des entreprises.

Elles auront une hauteur maximale de 2m.

Elles seront exemptes de toute publicité ou raison sociale.

En bordure de la RD562, elles seront constituées de haies d'essences locales accompagnées ou non de grillages rigides de couleur vert foncé.

Ailleurs, elles seront faites de grillage métallique rigide de couleur vert foncé doublé d'une haie d'essences locales ; leur hauteur sera mise en cohérence avec celle des clôtures voisines.

### **Protection des éléments 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 et reconstitués en recul si cela est nécessaire à l'élargissement de la voie, à la création d'un accès ou à la sécurité des échanges.

### **Article 1AUz.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement**

**Art. 1AUz.12**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Chaque entreprise doit assurer dans l'emprise du terrain qui lui est affecté, le stationnement, les aires de manœuvres, de chargement et de déchargement, de tous les véhicules nécessaires à son activité (personnel, clients, fournisseurs, etc.)

### **Article 1AUz.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

**Art. 1AUz.13**

Les clôtures vertes sont constituées d'essences locales ; en particulier, les haies de conifères ou de laurier-palme sont interdites.

#### **Obligation de planter :**

- 20% de la superficie de l'unité foncière sera traité en espace vert et planté.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre tige par tranche de 6 places de stationnement.
- Des haies ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires ; Ils faciliteront l'intégration paysagère des constructions de grandes dimensions.

#### **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 1AUz.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**Art. 1AUz.14**

Néant.

# ZONE 2AU

## **Caractère de la zone**

Cette zone naturelle est réservée pour le développement urbain futur de la commune. Elle comprend des secteurs destinés principalement à l'extension des quartiers résidentiels et **un secteur 2AUz**, réservé à la création d'un pôle d'activités économiques à proximité de l'axe Caen-Flers (RD562)

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 :

- Les terrains de camping et de caravaning, et tout hébergement léger de loisirs,
- 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.



# IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

**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 prévus par l'article R123-7 du code de l'urbanisme

On distingue **un secteur Ad** correspondant au faisceau au sein duquel est étudiée la déviation à la RD562, ce qui y justifie la limitation du développement de la construction.

## **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 3 mois,
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, en application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions présentant des sous-sols (enterrés ou semi-enterrés) accessibles depuis l'extérieur.

De plus en Ad : Toute nouvelle construction ou installation qui n'est pas liée à un projet d'utilité publique ou d'intérêt général est interdite.

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

**Art. A.2**

En Ad sont seulement autorisés :

- Les ouvrages et installations nécessaires à la réalisation d'une déviation à la RD562,
- Les aménagements paysagers et les affouillements et exhaussements de sols qui leur sont liés,
- Les équipements publics ou d'intérêt général qui ne sont pas incompatibles avec la déviation de la RD562.

Sur le reste de la zone 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 constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2 - Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.

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.

4- Dans les zones de risque repérées autour des anciens puits miniers et reportées sur le règlement graphique : En l'absence de PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES MINIERS, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol qui sont sans risque pour les biens et les personnes. Dans ces secteurs, le pétitionnaire devra justifier d'une étude de sol réalisée par un organisme qualifié ; elle précisera la nature des risques et définira les conditions de réalisation de tout projet dans cette zone.

En son absence, il sera fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **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 est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

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

**Art. A.5**

Néant.

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

**Art. A.6**

Les constructions respectent les marges de recul ou d'alignement portées au règlement graphique, en l'absence d'indications, les règles suivantes s'appliquent.

Le long de la RD562 : les constructions sont implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 100m.

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'alignement des voies au moins égales à 15 m,
- Les constructions à usage d'habitation sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.

Implantation le long des berges des cours d'eau :

Les constructions sont implantées à une distance des berges des cours d'eau au moins égale à 10m.

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

Implantation le long des berges des cours d'eau :

Les constructions sont implantées à une distance des berges des cours d'eau au moins égale à 10m.

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 pas applicables 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 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 constructions de grande dimension à usage agricole (hangar, stabulation,...) ou assimilé (manèges à chevaux,...)
- Ni aux équipements d'infrastructure ou 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 peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour 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.

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, etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

## 2 - MATERIAUX ET VOLUMES

Les matériaux de construction utilisés 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 ou peintures seront choisis dans les nuances sombres du schiste : sable foncé, ocre ou gris ; des nuances plus claires se rapprochant de celles de la pierre de Caen pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les constructions (à l'exception des constructions d'architecture contemporaine) sont recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles vieilles ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont également autorisées :

- Le zinc,
- Le cuivre,
- Les vitrages transparents,
- Les plaques ou matériaux composites (dont les bacs-acier) de couleur ardoise ou gris foncé pour les hangars ou annexes,
- Les panneaux solaires,
- Les toitures végétalisées.

Les toitures avec combles seront principalement couvertes de pans d'une pente comprise entre 35° et 50°.

Toutefois des pans de moindre pente seront autorisés pour permettre :

- La couverture d'annexes ou de vérandas, de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- La création de sas d'entrée,
- La réalisation d'Architecture Contemporaine de qualité\* (toitures terrasse, toitures courbe, toiture à 4 pans de faible pentes pour couvrir des attiques, etc...).

Les abris de jardin pourront présenter des caractéristiques différentes (pente, matériaux de toiture, ...) dès lors qu'ils justifient de leur bonne insertion dans la végétation du jardin.

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

## 3 - CLÔTURES :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Sont interdits :

- L'emploi de panneaux de béton est interdit sauf pour la réalisation de soubassement de clôture de moins de 0,4m de hauteur.
- Les couleurs vives.

1° Sur rue :

Elles seront réalisées à partir des éléments suivants (seuls ou composés) :

- Un muret dont la hauteur n'excèdera pas 0,80m,
- Une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets,
- Des lisses normandes ou tout autre dispositif à claire-voie.

2°- En limite séparative de propriétés :

- Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales et/ou de lisses normandes (préférentiellement de couleur blanche), doublées ou non de grillage.

**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).

Pour faciliter leur insertion dans le paysage :

- Les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes ; ils sont étagés, dès que possible, pour tenir compte des pentes,
- Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions,
- Il ne sera pas employé plus d'une couleur de bardage par façade.

**Protection des éléments 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 et reconstitués en recul si cela est nécessaire à l'élargissement de la voie, à la création d'un accès ou à la sécurité des échanges.

**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.

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

**Art. A.14**

Néant.

# V - 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. Il y est délimité :
- Un **secteur Np** de protection stricte
  - Un **secteur Nf** où seules les constructions liées à l'exploitation forestière sont autorisées
- 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.

## **Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

**Art. N.1**

**1 °) Dans les secteurs Np et Nf** : 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 nouvelles constructions à usage d'habitation, sauf lors d'un changement de destination autorisé par l'article N2
- Les hébergements légers 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,
- 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.
- Les constructions présentant des sous-sols (enterrés ou semi-enterrés) accessibles depuis l'extérieur.

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

**Art. N.2**

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...),
- Les aménagements paysagers et les affouillements et exhaussements de sols qui leur sont liés,

En Nf, sont seulement autorisées :

- Les constructions liées à une exploitation forestière dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité.

**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 affouillements et exhaussements de sols sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'insertion dans le paysage.
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation

Sur l'ensemble de la zone (sous réserve des dispositions des alinéas suivants) :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les zones à protéger contre le bruit des infrastructures terrestres (repérées sur le règlement graphique) : les constructions sont soumises à des normes d'isolement phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.

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.

4- Dans les zones de risque repérées autour des anciens puits miniers, et reportées sur le règlement graphique : En l'absence de PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES MINIERS, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol qui sont sans risque pour les biens et les personnes. Dans ces secteurs, le pétitionnaire devra justifier d'une étude de sol réalisée par un organisme qualifié ; elle précisera la nature des risques et définira les conditions de réalisation de tout projet dans cette zone.

En son absence, il sera fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

**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.

Aucune création d'accès ne sera autorisée sur la RD562.

#### **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.

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 est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

#### **Article N.5 Superficie minimale des terrains**

**Art. N.5**

Néant

#### **Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

**Art. N.6**

Les constructions respectent les marges de recul ou d'alignement portées au règlement graphique, en l'absence d'indications, les règles suivantes s'appliquent.

1°- Le long de la RD562 :

Dans une bande 100m comptée par rapport à l'alignement de la RD562 : seules sont autorisées :

- L'extension limitée d'une construction existante : elle ne réduira pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- La construction de ses annexes : elles seront implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 10m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux nouvelles constructions implantées à l'arrière d'un front bâti existant.

2°- Implantation le long des autres voies et emprises publiques :

- Les constructions à usage agricole sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 15m.
- Les autres constructions sont implantées à une distance de l'alignement :
  - Des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) : au moins égale à 5m.

Implantation le long des berges des cours d'eau :

Les constructions sont implantées à une distance des berges des cours d'eau au moins égale à 10m.

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.
- L'annexe d'une construction (garage, abris de jardin, etc...) pourra être implantée à une distance moindre (mais jamais inférieure à 5m de l'axe de la voie) dès lors qu'elle ne dispose pas d'une porte qui ouvre sur 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**

1°- Implantation le long des berges des cours d'eau :

Les constructions sont implantées à une distance des berges des cours d'eau au moins égale à 10m.

2°- Implantation le long des autres limites séparatives de propriété :

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

Néanmoins :

- L'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces dispositions 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 10m<sup>2</sup> 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 pas applicables 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 pas 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 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 constructions de grande dimension à usage agricole (hangar, stabulation,...) 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 peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour 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.

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, etc...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

### **2 - MATERIAUX ET VOLUMES**

Les matériaux de construction utilisés 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 ou peintures seront choisis dans les nuances sombres du schiste : sable foncé, ocre ou gris ; des nuances plus claires se rapprochant de celles de la pierre de Caen pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les constructions (à l'exception des constructions d'architecture contemporaine) sont recouvertes d'ardoises ou de petites tuiles vieillies ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont également autorisées :

- Le zinc,
- Le cuivre,
- Les vitrages transparents,
- Les plaques ou matériaux composites (dont les bacs-acier) de couleur ardoise ou gris foncé pour les hangars ou annexes,
- Les panneaux solaires,
- Les toitures végétalisées.

Les toitures avec combles seront principalement couvertes de pans d'une pente comprise entre 35° et 50°.

Toutefois des pans de moindre pente seront autorisés pour permettre :

- La couverture d'annexes ou de vérandas, de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- La création de sas d'entrée,
- La réalisation d'Architecture Contemporaine de qualité\* (toitures terrasse, toitures courbe, toiture à 4 pans de faible pentes pour couvrir des attiques, etc...).

Les abris de jardin pourront présenter des caractéristiques différentes (pente, matériaux de toiture, ...) dès lors qu'ils justifient de leur bonne insertion dans la végétation du jardin.

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

### 3 - CLÔTURES :

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Sont interdits :

- L'emploi de panneaux de béton est interdit sauf pour la réalisation de soubassement de clôture de moins de 0,4m de hauteur.
- Les couleurs vives.

#### 1° Sur rue :

Elles seront réalisées à partir des éléments suivants (seuls ou composés) :

- Un muret dont la hauteur n'excèdera pas 0,80m,
- Une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets,
- Des lisses normandes ou tout autre dispositif à claire-voie.

#### 2°- En limite séparative de propriétés :

- Les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales et/ou de lisses normandes (préférentiellement de couleur blanche), doublées ou non de grillage.

### **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).

Pour faciliter leur insertion dans le paysage :

- Les constructions de grandes dimensions sont préférentiellement formées de plusieurs volumes ; ils sont étagés, dès que possible, pour tenir compte des pentes,
- Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.
- Il ne sera pas employé plus d'une couleur de bardage par façade.

### **Protection des éléments 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 et reconstitués en recul si cela est nécessaire à l'élargissement de la voie, à la création d'un accès ou à la sécurité des échanges.

#### **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.

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

**Art. N.14**

Néant.