

commune des MOUTIERS EN CINGLAIS
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

POS initial approuvé le 11.03/1986
Modification n° 1 13.06/1991
RÉVISION N° 1 approuvée le 30.03/1994
Modification n° 2 08.12/2000
Révision simplifiée n° 3 12.03/2009

P.O.S. - RÉVISION N°2
ÉLABORATION du Plan Local d'Urbanisme

APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du : **07 septembre 2011**



LE MAIRE
Monsieur Roger TENCE

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 LES MOUTIERS EN CINGLAIS (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 :

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolí depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en disposent 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.

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.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'alignement 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 alignements ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

CLOTURES - R421-12

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

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

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Les espaces boisés classés soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4, dans les conditions prévues par l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

DEFRICHEMENTS

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés en application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont de plus applicables :

RISQUE SISMIQUE

Les dispositions du décret N°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, du décret N°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite à risque normal, codifié aux articles R. 563-1 à R. 563-8 du code de l'environnement.

CONSTRUCTIONS REMARQUABLES

Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1 al7° du Code de l'Urbanisme :

- Tout projet de démolition devra faire l'objet d'un permis de démolir,
- Les travaux qui modifient les éléments repérés et qui ne sont pas soumis à permis de construire sont soumis à déclaration préalable.

Ces demandes d'autorisation pourront être soumises au S.D.A.P. pour avis.

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 complètent.
- Les dispositions des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement applicable aux infrastructures terrestres dans le CALVADOS.

Les secteurs concernés sont reportés pour indication sur les documents graphiques.

ARTICLE 3 : Division du territoire en zones

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

Sont ainsi repérées sur les documents graphiques :

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

ARTICLE 4 : Application des règles dans le cas de lotissements ou de divisions en propriété.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de chaque lot ou terrain issu de la division en propriété, sauf mention contraire dans le règlement de chaque zone.

ARTICLE 5 : GLOSSAIRE

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

Acrotère : Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture.

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

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

Annexes (à ne pas confondre avec extension) : construction dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importantes, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale. Soit par exemple :

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que caves, abris de jardin, piscines, box pour chevaux, ...
- dans le cas d'une entreprise : un hangar secondaire, une remise, ...

...

Architecture contemporaine : Sont ainsi désignées les constructions issues d'une démarche de création architecturale. Le recours à l'avis d'un expert : l'Architecte des Bâtiments de France, architectes du CAUE, etc..., pourra être requis en cas de doute dans l'interprétation à apporter à cette formulation.

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'enclore un espace.

Clôture verte : Est ainsi désignée une clôture réalisée en limite avec l'espace naturel ou agricole qui doit obligatoirement être composée d'alignement d'arbres (si la clôture est mitoyenne) ou de haies bocagères d'essences locales.

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

C.O.S. : art R123.10 et suivants 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-oeuvre.

Egout du toit : Ligne basse du pan de toiture.

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

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

Extension : ajout à une construction existante.

Extension limitée : inférieure à 50 % de la S.H.O.N. existante lors de l'entrée en application du présent règlement .

Faitage : 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 aménagés ou non comptent pour un niveau.

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

Héberge : Ligne limite de mitoyenneté entre deux bâtiments contigus de hauteur inégale.

Limite séparative de propriétés :

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

Lot : parcelle issue d'un terrain loti.

Lotissement :

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

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

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

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

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

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

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

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

Véranda : Construction légère, largement vitrée accolée à une façade.

Voie : Ce qui dessert une ou plusieurs propriétés et qui est aménagée pour recevoir la circulation des personnes et des voitures.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Nota : les termes suivis d'un astérisque sont définies dans le glossaire

Caractère de la zone

La zone U a vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités, bureaux ou équipements, normalement liés et compatibles avec sa vocation résidentielle dominante.

Article U.1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. U.1

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

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles, ainsi que les entrepôts commerciaux qui ne sont pas liés à un commerce de vente au détail ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non ;
- Les terrains de camping, de caravanning et tout hébergement léger de loisir ;
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois ;
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique.

Sont de plus interdites :

- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols, 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, du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

Article U.2

Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. U.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.

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 fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 3m, lorsqu'il dessert plus de deux logements, il ne pourra avoir une emprise inférieure à 4,5m.

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.

ZONE
U

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 qui desservent plus de quatre logements, seront aménagées dans leur partie terminale, pour permettre aux véhicules (dont les véhicules de services et de secours) de faire aisément demi-tour.
- La possibilité de raccorder la voirie d'une opération d'aménagement (rue, chemin piétonnier ou cyclable) en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues ou possibles ultérieurement sera imposée.

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 est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

Dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Elles feront l'objet d'un contrôle par le SPANC.

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 intérieurs.

Le raccordement au réseau collecteur s'il existe, est limité à sa capacité. Pour les aménagements ou les occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, decanteur-déshuileur etc ...) 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

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière de taille suffisante pour en permettre la réalisation.

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

Art. U.6

- 1- Le long de la RD562 : Les constructions respectent les marges de recul portées au règlement graphique.

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.

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.

Art. U.8

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

- Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures, ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de leurs nécessités techniques.
- L'extension limitée d'une construction existante qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.
- L'implantation d'un abri de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m² et d'une hauteur totale inférieure à 3m est autorisée en retrait des limites séparatives de propriétés.
- Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures, ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de leurs nécessités techniques.

- Dispositions particulières :
- 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 le plus proche de la limite séparative de propriétés ; ce recul ne sera jamais inférieur à 3m.
 - soit en limite séparative de propriétés,
 - 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 le plus proche de la limite séparative de propriétés ; ce recul ne sera jamais inférieur à 3m.

Art. U.7

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

- Les constructions sont implantées :
- soit en limite séparative de propriétés,
- 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 le plus proche de la limite séparative de propriétés ; ce recul ne sera jamais inférieur à 3m.
- 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 le plus proche de la limite séparative de propriétés ; ce recul ne sera jamais inférieur à 3m.

- 3- Dispositions particulières :
- Les auvents, perrons et débords de toits de moins de 1,5m de large ne seront pas pris en compte pour le calcul des reculs.
 - L'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement et que la sécurité des échanges le permet.
 - Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures, ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de leurs nécessités techniques.

2- Le long des autres voies : Les constructions respectent les marges de recul portées au règlement graphique. En l'absence d'indications, elles respectent les règles suivantes :

Les façades présenteront des teintes proches de la couleur :
- du schiste local : sable foncé, ocre ou gris ;
- de la pierre de Caen : beige, sable, grège ;
- du bardage de bois brun ou naturel (gris).
Les matériaux de construction doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le Cinglais. Cette gamme de couleur est illustrée dans la pièce 2b (planche n°1).

2 – MATÉRIAUX ET COULEURS

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 climatiques, Basse Consommation, Haute Qualité Environnementale etc ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti (en cohérence avec les dispositions qui suivent).
La construction en matériaux de fortune est interdite.
Les annexes présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.
Les associations de matériaux et de teintes.
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 préserver l'harmonie de l'ensemble.
de toiture, clôtures...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour des caractéristiques architecturales particulières (couleurs de façade, formes ou couleurs Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent

1- HARMONIE GÉNÉRALE

PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT -> Voir Pièce 2b : ORIENTATIONS

Art. U.11

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

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles (aménageables ou non). Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11m, leur hauteur à l'égout ou à l'acrotère restera inférieure à 6m. La hauteur est 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 pas applicables aux équipements d'infrastructure, ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

Art. U.10

Article U.10 Hauteur des constructions

Néant.

Art. U.9

Article U.9 Emprise au sol des constructions

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures, ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de leurs nécessités techniques.

D'autres teintes, secondaires, plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les couleurs vives et les enduits blancs sont interdits.

Les huisseries, menuiseries et sous face de toiture seront préférentiellement de couleur blanche.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels locaux ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Les constructions avec combles seront recouvertes d'ardoises ou de tuiles plates dans la teinte traditionnelle locale ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont ainsi également autorisés :

- 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, équipements ou annexes ;
- Les panneaux solaires et photovoltaïques ;
- Les toitures végétalisées.

Les toitures avec combles des constructions à usage d'habitation seront principalement couvertes de pans d'une pente comprise entre 35° et 50°. Toutefois :

- des toitures de moindre pente seront autorisées pour permettre la couverture d'annexes ou de vérandas ;
- des toitures de formes différentes pourront être autorisées pour permettre la réalisation d'Architecture Contemporaine de qualité* (toiture-terrasse, toiture courbe, toiture à 4 pans de faibles pentes pour couvrir des attiques etc...) ou le respect des dispositions d'origine lors de l'extension ou du raccordement sur une toiture présentant une pente ou un matériau différent.

Les abris de jardin pourront présenter des caractéristiques de toiture différentes (pente, matériaux de toiture etc ...) 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, sauf, dans le cas d'un raccordement à une construction existante, présentant des dispositions différentes.

3 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES (bâtiments de stockage, appentis, ateliers, etc.)

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.

4 - CLÔTURES

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

Les clôtures des constructions à usage d'habitation seront réalisées à partir des éléments suivants (seul ou composés) :

- Un muret dont la hauteur n'excèdera pas 0,80m ; il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- Une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets (bois, fer ou béton) ;

- Les parcelles recevant d'autres occupations (à l'exception des équipements publics, pour lesquels il n'est pas retenu de superficie minimale d'espace vert), comprendront un espace vert planté d'une superficie au moins égale à 20% de la superficie de l'unité foncière.
 - Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté d'une superficie au moins égale à 40% de la superficie de l'unité foncière.
 - 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.
 - Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies d'essences locales.
 - Les nouvelles aires de stationnement seront plantées d'arbres-tiges à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- Obligation de planter :

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites. Les plantations à réaliser (prescrites au règlement graphique) sont constituées de haies d'essences locales.

Art. U.13

Article U.13 Espaces libres et plantations

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. Les nouveaux accès seront aménagés de façon à permettre le stationnement d'un véhicule devant le porche ou le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.

Art. U.12

Article U.12 Stationnement

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les plantations remarquables repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1-5.7° (haies, alignement d'arbres, arbres isolés etc ...) seront maintenues. Elles pourront être remplacées si leur état sanitaire le nécessite. Celles composées de haies ou d'alignement d'arbres pourront être ponctuellement interrompues pour la création d'un accès ou d'une voie. Elles pourront être replantées en recul pour réaliser un élargissement de voies et/ou de chemins. La nouvelle plantation sera accompagnée de talus et fossés si cela est nécessaire au bon drainage des terrains et la continuité des écoulements d'eaux pluviales.

5- PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- L'emploi de panneaux de béton saut pour la réalisation de soubassement de clôture de moins de 0,4m de hauteur ;
 - Les couleurs vives ;
 - Tout dispositif opaque (bâche verte plastifiée etc ...).
- Sont interdits :
- Cependant, les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront doublées ou non de grillage.
 - Des lisses normandes ou tout autre dispositif à claire-voie.

Néant.

Article U.14 Coefficient d'Occupation des Sol (C.O.S.)

Art. U.14

- 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.

Pour information :



Caractère de la zone :

La zone UE est destinée à l'accueil d'activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales, ou de bureaux) et d'équipements publics ou d'intérêt collectif, dont la vocation est compatible avec les premières.

Seuls les logements qui ont un lien direct avec les activités concernées pourront être autorisés.

Article UE.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UE.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole ;
- Les carrières ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues à l'article UE2 ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures et aux aménagements paysagers ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés etc ... ;
- Les abris de fortune.

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

Art. UE.2

- Logements : les habitations destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements et services, généraux de la zone. Elles le sont sous réserve qu'elles soient intégrées à une construction à usage d'activité ;
- 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 des infrastructures terrestres.

Article UE.3 Accès et voirie

Art. UE.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 fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 5m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité 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.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD562.

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière de taille suffisante pour en permettre la réalisation.

Art. UE.5

Article UE.5 Superficie minimale des terrains

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

III - ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RÉSEAUX :

dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales. des dispositifs de pré-traitement (débouilleur, décanteur-déshuileur, etc ...) et/ou des propriétés des fonds inférieurs. Pour les installations ou occupations le nécessitant, proportions permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des constructeurs doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif, lorsqu'il existe. En l'absence c) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la réception de ces eaux. "

dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du versement aux caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont versement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être (Dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique) "Tout b) Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales :

par le SPANC.

Dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Elles feront l'objet d'un contrôle installations nouvelles.

En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou

a) Eaux usées :

II - ASSAINISSEMENT :

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

Art. UE.4

Article UE.4 Desserter par les réseaux

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

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

II - VOIRIE :

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

Art. UE.6

1- Le long de la RD562 : Les constructions respectent les marges de recul portées au règlement graphique. En l'absence d'indications (derrière la haie haute), les constructions sont implantées à une distance au moins égale à 10m de l'alignement.
2- Le long de la RD258 : Les constructions sont implantées à une distance au moins égale à 10m de l'axe de la voie.
3- Sur l'ensemble de la zone : L'extension limitée de constructions qui existent avant l'entrée en application du présent règlement et qui ne respectent pas les dispositions précédentes, est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport aux voies.
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonctions de nécessités techniques.

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

Art. UE.7

Les constructions sont implantées 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 le plus proche de la limite séparative de propriété. Cette distance ne sera jamais inférieure à 5m.
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonctions de nécessités techniques.

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

Art. UE.8

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonctions de nécessités techniques.

Article UE.9
Emprise au sol des constructions

Art. UE.9

Néant.

Article UE.10
Hauteur des constructions

Art. UE.10

Néant.

1- HARMONIE GÉNÉRALE

Les constructions présenteront un traitement architectural homogène sur toutes leurs façades, ce qui exclut toute discrimination entre façade principale et façade arrière. Les toitures visibles doivent être considérées comme une façade et traitées en conséquence avec soin. On préférera, pour les volumes simples, le masquage des toitures à faible pente par des acrotères.

Les ouvrages techniques seront intégrés à l'architecture de la construction (sous grille par exemple).

La couleur des matériaux de façades sera harmonieuse avec celles des constructions voisines. Les couleurs vives sont strictement limitées aux éléments de modénature et de publicité.

Les matériaux de toiture seront de couleur sombre. L'emploi de matériaux brillants en toiture est interdit.

Les panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions à usage d'habitation nécessaire au fonctionnement d'un établissement, celles-ci devront être conçues en cohérence avec le bâtiment principal (formes, matériaux) et intégrées à son volume.

Tout pastiche et architecture traditionnelle étrangère à la région du Cinglais est interdit.

2- CLOTURES

Cloture sur voies :

- Elles auront une hauteur maximale de 2m ;
- Elles seront composées d'une haie basse taillée doublée ou non de grillage rigide sur potelets de couleur sombre ;
- Elles masqueront depuis les voies, les aires de stationnement de véhicules utilitaires, les dépôts de matériel ou matériaux ou les cours de service ;
- Cloture sur limites séparatives :
- Elles auront une hauteur maximale de 2m.

3- PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les plantations remarquables repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1-5.7° (haies, alignement d'arbres, arbres isolés etc...) seront maintenues. Elles pourront être remplacées si leur état sanitaire le nécessite. Les haies ou alignement d'arbres pourront être ponctuellement interrompus pour la création d'un accès ou d'une voie. Ils pourront être replantés en recul pour réaliser un élargissement de voies et /ou de chemins. La nouvelle plantation sera accompagnée de talus et fossés si cela est nécessaire au bon drainage des terrains et la continuité des écoulements d'eaux pluviales.

Article UE.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. UE.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Chaque entreprise assurera 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 y compris le stationnement des cycles.

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

Art. UE.13

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des voies, en bordure des zones résidentielles et sur toutes les limites séparatives seront plantés.
Pour les haies et plantations, seules les essences locales sont autorisées.
Des haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essence locale masqueront les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires, et faciliteront l'intégration dans le paysage des constructions de grande dimension.
En bordure de la RD562 : la « plantation à créer » portée sur le règlement graphique sera composée d'une clôture grillagée doublée d'une haie d'essences locales.

Obligation de planter :

10% de l'unité foncière sera traité en espace vert et planté d'arbres à raison de : 1 arbre de haute tige par tranche de 1 000m² d'unité foncière.
De plus, les aires de stationnement des véhicules légers (pour le personnel ou la clientèle) seront plantées à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement.

Article UE.14 Coefficient d'Occupation des Sol (C.O.S.)

Art. UE.14

Néant.



III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Nota : les termes suivis d'un astérisque sont définies dans le glossaire

Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension maîtrisée des quartiers urbanisés. Elle pourra recevoir, outre l'habitat, toute activité compatible avec cette vocation résidentielle dominante : commerces, bureaux, équipements collectifs, etc.

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

Art. 1AU.1

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

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles ;
- Les nouvelles installations artisanales à l'exception de celles qui sont liées et compatibles avec la vocation dominante de la zone ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- Les carrières ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ;
- Les terrains de camping, de caravanning et tout hébergement léger de loisir ;
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique.

Sont de plus interdites :

- Les affouillements et exhaussement de sols, 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, du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

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

Art. 1AU.2

1) CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

La zone est ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation de ses équipements internes, lors de l'implantation d'un équipement collectif ou dans le cadre d'opérations d'aménagement (constructions + viabilisation). Ce qui exclut tout détachement de lots en limite de secteurs, et toute opération sur une partie de la zone qui serait de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

Son aménagement respectera les principes énoncés par le P.A.D.D. et précisés par les Orientations Particulières d'Aménagement qui le complètent.

**ZONE
1AU**

2) AUTRES DISPOSITIONS

Les établissements à vocation artisanale ou de bureau sont autorisés sous réserve qu'ils ne produisent pas des nuisances (bruit, trafic, odeurs et ...) incompatibles 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 fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité des manœuvres lors de l'entrée ou de la sortie des parcelles.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies doivent avoir des caractéristiques 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 se termineront par une placette permettant aux véhicules de faire demi-tour.

Pour les opérations d'aménagement, le raccordement des voies de l'opération (rue, piste cyclable ou chemin piétonnier) en espace non-privatif aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement est imposé.

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 nécessitant une alimentation en eau potable.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif, 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 (déboureur, decanteur-déshuileur etc ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

III - ELECTRICITE - TELEPHONE :

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

Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains
Néant.
Art. 1AU.5

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

Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement de la RD258 au moins égale à 10m.
Elles sont implantées à une distance de l'alignement des autres voies, au moins égale à 3m. Cependant, les parties de constructions comprenant une porte de garage ouvrant face à la voie seront implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m pour permettre le stationnement d'un véhicule léger.
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de nécessités techniques.

Article 1AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Art. 1AU.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 le plus proche de la limite séparative de propriété ; ce recul ne sera jamais inférieur à 4 m ;
- soit en limite séparative de propriétés s'il s'agit de constructions dont l'implantation sur les limites séparatives créées à l'intérieur de l'opération d'aménagement, est prévue au plan de composition pour un lotissement à usage principal d'habitation ou au permis de construire pour un groupe d'habitations.
Cependant, l'implantation d'un abri de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10m² et d'une hauteur au faitage inférieure à 3m est autorisée en retrait des limites séparatives de propriétés.
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de nécessités techniques.

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 unité foncière 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 (les baies de cuisine sont assimilées à des baies principales).
Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernée est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de nécessités techniques.

Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AU.9

Néant.

Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

La hauteur au faîtage des nouvelles constructions restera inférieure à 11 m ; leur hauteur à l'égout ou à l'acrotere restera inférieure à 6 m. Elle est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

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

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

PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT
-> Voir Pièce 2b : ORIENTATIONS

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 (couleurs de façade, formes ou couleurs de toiture, clôtures...), 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 annexes présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.

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, Basse Consommation, Haute Qualité Environnementale, etc ...) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti (en cohérence avec les dispositions qui suivent).

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Cinglais est interdit.

2 - MATÉRIAUX ET COULEURS

Les matériaux de construction doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le Cinglais. Cette gamme de couleur est illustrée dans la Pièce 2b (planche n°1).

Les façades présenteront des teintes proches de la couleur :

- du schiste local : sable foncé, ocre ou gris ;
- de la pierre de Caen : beige, sable, grège ;
- du bardage de bois brun ou naturel (gris).

D'autres teintes, secondaires, plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les couleurs vives et les enduits blancs sont interdits.

Les huisseries, menuiseries et sous face de toiture seront préférentiellement de couleur blanche.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels locaux ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Les constructions avec combles seront recouvertes d'ardoises ou de tuiles plates dans la teinte traditionnelle locale ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont ainsi également autorisés :

- 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, équipements ou annexes ;
- Les panneaux solaires et photovoltaïques ;
- Les toitures végétalisées.

Les toitures avec combles des constructions à usage d'habitation seront principalement couvertes de pans d'une pente comprise entre 35° et 50°. Toutefois :

- des toitures de moindre pente seront autorisées pour permettre la couverture d'annexes ou de vérandas ;
- des toitures de formes différentes pourront être autorisées pour permettre la réalisation d'Architecture Contemporaine de qualité* (toiture-terrasse, toiture courbe, toiture à 4 pans de faibles pentes pour couvrir des attiques, etc.) ou le respect des dispositions d'origine lors de l'extension ou du raccordement sur une toiture présentant une pente ou un matériau différent.

Les abris de jardin pourront présenter des caractéristiques de toiture différentes (pente, matériaux de toiture, etc.) 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, sauf, dans le cas d'un raccordement à une construction existante, présentant des dispositions différentes.

3 – DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES (bâtiments de stockage, appentis, ateliers, etc.)

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.

4 - CLÔTURES

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

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

- Un muret dont la hauteur n'excèdera pas 0,80m ; il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- Une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets (bois, fer ou béton) ;
- Des lisses normandes ou tout autre dispositif à claire-voie.

Cependant, les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales et/ou de lisses normandes, doublées ou non de grillage.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres-tiges à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Des haies vives 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.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert d'une superficie au moins égale à 40% de celle de l'unité foncière. Il sera planté d'arbres de haut jet ou d'arbres fruitiers d'essences régionales, à raison d'un arbre par tranche de 300m² de parcelle.

Pour les autres occupations, cette superficie minimale d'espace vert planté est ramenée à 20%.

Les lotissements à usage principal d'habitation comprendront une surface plantée (ou végétalisée) au moins égale à 10% de l'unité foncière. Ces espaces verts seront plantés d'arbres-tiges et aménagés de façon à permettre les jeux des enfants en toute sécurité.

OBLIGATION DE PLANTER :

Les clôtures grillagées seront doublées de haies d'essences locales.

Les haies seront constituées d'essences locales ; la plantation de conifères est interdite. Justifiera leur arasement.

L'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges existants en bordure de voie, seront conservés ou reconstitués en recul lors de plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères ou les alignements d'arbres (arbres, haies, etc.) seront maintenues ou remplacées par des

Art. 1AU.13

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

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Les accès seront aménagés de façon à limiter toute manœuvre sur la voie publique.

Il est en particulier exigé deux places de stationnement par logement. Elles seront aménagées de façon à permettre le stationnement d'un véhicule devant le portail.

Art. 1AU.12

Article 1AU.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

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

Les plantations remarquables repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1-5.7° (haies, alignement d'arbres, arbres isolés, etc...) seront maintenues. Elles pourront être remplacées si leur état sanitaire le nécessite.

Celles composées de haies ou d'alignement d'arbres pourront être ponctuellement interrompues pour la création d'un accès ou d'une voie. Elles pourront être replantées en recul pour réaliser un élargissement de voies et/ou de chemins. La nouvelle plantation sera accompagnée de talus et fossés si cela est nécessaire au bon drainage des terrains et la continuité des écoulements d'eaux pluviales.

5- PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

- L'emploi de panneaux de béton saut pour la réalisation de sousassement de clôture de moins de 0,4m de hauteur ;
 - Les couleurs vives ;
 - Tout dispositif opaque (bâche verte plastifiée, etc.).
- Sont interdits :

Article 1AU.14 Coefficient d'Occupation des Sol (C.O.S.)

Art. 1AU.14

Il est égal au maximum à 0,30.

Pendant une période de 10 ans, il ne pourra être construit sur les terrains qui seraient détachés dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés.

- Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 0,50m ;
- Elles ont une hauteur inférieure à 2m ;
- Les arbres sont plantés à une distance de la limite séparative de propriété au moins égale à 2m ;
- La distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

Rappel pour information :

Ils ne comprendront :

- ni aire de stationnement ;
- ni bassin de rétention des eaux pluviales, à l'exception des ouvrages qui par leur paysagement - noues plantées, etc. font partie intégrante des espaces verts ;

Pour être décomptés, ils ne devront pas avoir une superficie inférieure à 100m² (d'un seul tenant) ou moins de 1m de largeur (pour permettre l'entretien mécanique).



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. Elle sera ouverte à l'urbanisation par une procédure adaptée, sous réserve que la station d'épuration qui dessert le réseau d'assainissement collectif du bourg dispose d'une capacité suffisante de traitement. En attendant elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre sa destination future.

Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. 2AU.1

Toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre la destination future de la zone est interdite, et en particulier :

- Les terrains de camping et de caravanning, et tout hébergement léger de loisirs ;
- Les nouvelles constructions à usage agricole ;
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois ;
- 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 et les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés.

Articles 2AU.3 à 2AU.14

Néant.



IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

Nota : les termes suivis d'un astérisque sont définies dans le glossaire



Caractère de la zone

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

On distingue un **secteur Ad** correspondant au faisceau réservé au passage de la déviation ou de l'aménagement de la RD562.

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 occupations autorisées à l'article A2 ;
 - Tout changement de destination au profit d'occupations autres que celles liées et nécessaires à l'activité agricole ou aux occupations autorisées dans la zone ;
 - Les carrières ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol 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 ;
 - Les hébergements légers de loisirs ;
 - Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.

En Ad :

Toute nouvelle construction ou installation qui n'est pas liée à un projet d'utilité publique ou d'intérêt général est interdite.
Cependant dans l'attente des procédures de déclaration d'utilité publique, l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée.

De plus :

Les constructions sur sous-sols, du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales, sont interdites.

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 ;

réseaux et branchements doivent être enterrés.
Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux

III - RESEAUX D'ELECTRICITE ET DE COMMUNICATIONS :

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

b) Eaux pluviales :

par le SPANC.

Dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Elles feront l'objet d'un contrôle installations nouvelles.

collectif : le raccordement au réseau est obligatoire pour toutes constructions ou En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement

a) Eaux usées :

II - ASSAINISSEMENT :

alimentation en eau.

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 et ...) nécessitant une

Art. A.4

Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux

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

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 seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

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

Art. A.3

Article A.3 Conditions de desserte et d'accès

dans des zones d'habitat.

3- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que du fait de leur nature ou de leur destination, elles ne sauraient être édifiées

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'isolation phonique en application des arrêtés préfectoraux de classement.

1- 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.

Sur le reste de la zone sont autorisées :

- Les équipements publics qui ne sont pas incompatibles avec la déviation de la leur sont liés ;
- Les aménagements paysagers et les affouillements et exhaussements de sols qui

RD562.

Article A.5 Superficie minimale des terrains

Art. A.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière de taille suffisante pour en permettre la réalisation.

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

Art. A.6

Le long de la RD562 : Toutes 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 des RD171, RD258 et RD259 :

- 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 des voies au moins égales à 10m.

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 et leurs annexes sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.

Sur l'ensemble de la zone :

Les dispositions ne s'appliquent pas :

- À l'extension limitée de constructions existantes avant l'entrée en application du présent règlement, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie ;
- Aux équipements d'infrastructures, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de nécessités techniques.

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

Art. A.7

Toute construction 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 la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.

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, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de nécessités techniques.

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Cinglais est interdit.

suivent).

bonne insertion dans l'environnement bâti (en cohérence avec les dispositions qui Haute Qualité Environnementale, etc.) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Basse Consommation, Les constructions d'Architecture Contemporaine* ou les constructions employant des La construction en matériaux de fortune est interdite.

construction principale.

Les annexes présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la associations de matériaux et de teintes.

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

de toiture, clôtures...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour des caractéristiques architecturales particulières (couleurs de façade, formes ou couleurs Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent

I- HARMONIE GÉNÉRALE

Art. A.11

abords

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

Les constructions à usage d'habitation comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles. La hauteur au faîtage des constructions restera inférieure à 11m, leur hauteur à l'égout ou à l'acrotère restera inférieure à 6m. Elle est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- Ni aux constructions de grande dimension à usage agricole (hangar, stabulation, et...) ou assimilée (manèges à chevaux,...) ;
- Ni aux équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Art. A.10

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Néant.

Art. A.9

Article A.9 Emprise au sol des constructions

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.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de nécessités techniques.

Art. A.8

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

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.

2 – MATÉRIAUX ET COULEURS

Les matériaux de construction doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le Cinglais. Cette gamme de couleur est illustrée dans la Pièce 2b (planche n°1).

Les façades présenteront des teintes proches de la couleur :

- du schiste local : sable foncé, ocre ou gris ;
- de la pierre de Caen : beige, sable, grège ;
- du bardage de bois brun ou naturel (gris).

D'autres teintes, secondaires, plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les couleurs vives et les enduits blancs sont interdits.

Les huisseries, menuiseries et sous face de toiture seront préférentiellement de couleur blanche.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels locaux ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Les toitures des constructions seront recouvertes d'ardoises ou de tuiles plates dans la teinte traditionnelle locale ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont ainsi également autorisés :

- 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, équipements ou annexes ;
- Les panneaux solaires et photovoltaïques ;
- Les toitures végétalisées.

Les toitures avec combles des constructions à usage d'habitation seront principalement couvertes de pans d'une pente comprise entre 35° et 50°. Sont de plus autorisés :

- des toitures de moindre pente seront autorisées pour permettre la couverture d'annexes ou de vérandas ;
- des toitures de formes différentes pourront être autorisées pour permettre la réalisation d'Architecture Contemporaine de qualité* (toiture-terrasse, toiture courbe, toiture à 4 pans de faibles pentes pour couvrir des attiques, etc.) ou le respect des dispositions d'origine lors de l'extension ou du raccordement sur une toiture présentant une pente ou un matériau différent.

Les abris de jardin pourront présenter des caractéristiques de toiture différentes (pente, matériaux de toiture, etc.) 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, sauf, dans le cas d'un raccordement à une construction existante, présentant des dispositions différentes.

3 – DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITÉS (bâtiments de stockage, appentis, ateliers, etc.)

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.

4 - CLÔTURES

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

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

Les clôtures des constructions à usage d'habitation seront réalisées à partir des éléments suivants (seul ou composés) :

- Un muret dont la hauteur n'excèdera pas 0,80m ; il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- Une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets (bois, fer ou béton) ;
- Des lisses normandes ou tout autre dispositif à claire-voie.

Sont interdits :

- L'emploi de panneaux de béton saut pour la réalisation de sousassement de clôture de moins de 0,4m de hauteur ;
- Les couleurs vives ;
- Tout dispositif opaque (bâche verte plastifiée et ...).

5- PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les plantations remarquables repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1-5.7° (haies, alignement d'arbres, arbres isolés, etc.) seront maintenues. Elles pourront être remplacées si leur état sanitaire le nécessite.

Celles composées de haies ou d'alignement d'arbres pourront être ponctuellement interrompues pour la création d'un accès ou d'une voie. Elles pourront être replantées en recul pour réaliser un élargissement de voies et/ou de chemins. La nouvelle plantation sera accompagnée de talus et fossés si cela est nécessaire au bon drainage des terrains et la continuité des écoulements d'eaux pluviales.

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 sont 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 Soils (C.O.S.)

Art. A.14

Néant.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Nota : les termes suivis d'un astérisque sont définies dans le glossaire



Caractère de la zone

- Sont classées en Zone Naturelle et Forêt, les parties du territoire, équipées ou non :
- 1° - Ou l'intérêt des milieux naturels (dont forestiers) ou des paysages nécessite qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation. Elles sont regroupées dans un **secteur Np** (« p » comme protection).
 - 2° - Ou 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 d'urbanisation, dans une perspective de développement durable, justifient la limitation du développement de l'urbanisation.
 - Il y est délimité un **secteur Nn** de taille et de capacité d'accueil limitées, qui pourra recevoir de l'habitat.
 - 3° - Qui reçoivent, au sein de la Vallée de l'Orne, une centrale hydroélectrique : elles sont regroupées dans un secteur « Ne ».

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1°) Dans les secteurs Np et Ne : 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 constructions à usage d'habitation, sauf en Nn ou dans un cadre d'un changement de destination autorisé par l'article N2 ;
 - Les constructions ou installations à usage industriel ou d'entrepôt ;
 - Les hébergements légers de loisirs, à l'exception des aires naturelles de camping ;
 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, y compris les installations classées agricoles (qui devront se situer dans la zone agricole) ;
 - Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessités par les équipements d'infrastructure ;
 - Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ou non ;
 - Les abris de fortune ;
 - Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois ;
 - Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique.
- De plus :
- Les constructions sur sous-sols, du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales, sont interdites.

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

Dans la zone inondable (repérée au règlement graphique) sont seulement autorisés :

- Les aménagements, travaux et installations nécessaires à la lutte contre les inondations ;
- Les équipements d'infrastructure et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif qui ne sauraient trouver leur place ailleurs ;
- L'extension limitée des constructions existantes sous réserve qu'elle ne conduise pas à l'augmentation de la capacité d'accueil dans les niveaux inondables.

DE PLUS :

1- En Np sont seulement autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- 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, installations liées au lavoir, ...) ;
- Les aménagements paysagers et les affouillements et exhaussements de sols qui leur sont liés ;
- Les équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

2- En Ne, sont seulement autorisés :

- Les équipements d'infrastructure et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif dont les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la centrale hydroélectrique ;

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

- ➔ *Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage ;*
- ➔ *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.*

- Le changement de destination des constructions existantes au profit de l'habitat, de l'hébergement hôtelier, de bureaux et de services d'intérêt collectif ;
- L'aménagement, l'extension limitée des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes ;
- 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 et ...) ;
- Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;

- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que des aménagements en assurant l'insertion dans le paysage.

Sont de plus autorisés en Nn :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation.

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 fond voisin, ce passage aura une largeur minimale de 3m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et 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 etc ...) nécessitant une alimentation en eau.

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées :

En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, 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 respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Elles feront l'objet d'un contrôle par le SPANC.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif, 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 (déboureur, décanteur-déshuileur, etc ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits de rejet seront imposés avant rejet dans le milieu.

III - RESEAUX D'ELECTRICITE ET DE COMMUNICATIONS :

Lorsque l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

Art. N.7
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 3m.

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

L'extension limitée d'une construction qui ne respecterait pas les dispositions précédentes est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.
Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de leurs nécessités techniques.

Sur l'ensemble de la zone :

- 1°- Le long de la RD562 : Les constructions respectent les marges de recul portées au règlement graphique.
- 2°- Implantation le long des RD171 et RD258 : Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 10m.
- 3°- Implantation le long des autres voies : Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.

Sur le reste de la zone :

- 1°- Le long de la RD562 : Les constructions respectent les marges de recul portées au règlement graphique.
- 2°- Le long des RD171 et RD259 : Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 20m.
- 3°- Le long des autres voies : Les constructions sont implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5m.
- 4°- Le long des cours d'eau : Les constructions sont implantées à une distance des berges au moins égale à 10m.

En Np :

Les constructions sont implantées à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation (y compris agricole) au moins égale à 3m.

En Ne :

Les constructions respectent les marges de recul portées au règlement graphique.

En Nh :

Art. N.6

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

Dans les zones d'assainissement non-collectif, lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière de taille suffisante pour en permettre la réalisation.

Art. N.5

Article N.5 Superficie minimale des terrains

Néanmoins :

- L'extension limitée de constructions existantes 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 10m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur totale est autorisée en retrait de la limite séparative de propriété.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de leurs nécessités techniques.

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

En Ne : Néant.

Art. N.8

Sur le reste de la zone :

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, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructure, ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs. Ils peuvent être implantés avec des retraits moindres en fonction de leurs nécessités techniques.

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Néant.

Art. N.9

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles (aménageables ou non). La hauteur au faîtage des constructions restera inférieure à 11m, leur hauteur à l'égout ou à l'acrotère restera inférieure à 6m. Elle est 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'adossément 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 grandes dimensions à usage agricole (hangar, stabulation, etc.) ou assimilée (manèges à chevaux, etc.) ;
- Ni aux équipements d'infrastructure, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Art. N.10

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Art. N.11

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleurs de façade, formes ou couleurs de toiture, clôtures...), 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 annexes présenteront des caractéristiques d'aspect harmonieuses avec celles de la construction principale.

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, Basse Consommation, Haute Qualité Environnementale, etc.) sont autorisées dès lors qu'elles justifient de leur bonne insertion dans l'environnement bâti (en cohérence avec les dispositions qui suivent).

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Cinglais est interdit.

2 – MATÉRIAUX ET COULEURS

Les matériaux de construction doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le Cinglais. Cette gamme de couleur est illustrée dans la Pièce 2b (planche n°1).

Les façades présenteront des teintes proches de la couleur :

- du schiste local : sable foncé, ocre ou gris ;
- de la pierre de Caen : beige, sable, grège ;
- du bardage de bois brun ou naturel (gris).

D'autres teintes, secondaires, plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les couleurs vives et les enduits blancs sont interdits.

Les huisseries, menuiseries et sous face de toiture seront préférentiellement de couleur blanche.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels locaux ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse.

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront recouvertes d'ardoises ou de tuiles plates dans la teinte traditionnelle locale ou de tous matériaux d'aspect et de couleur similaire.

Sont ainsi également autorisés :

- 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, équipements ou annexes ;
- Les panneaux solaires et photovoltaïques ;
- Les toitures végétalisées.

Les toitures avec combles des constructions à usage d'habitation seront principalement couvertes de pans d'une pente comprise entre 35° et 50°. Sont de plus autorisés :

- des toitures de moindre pente seront autorisées pour permettre la couverture d'annexes ou de vérandas ;

- des toitures de formes différentes pourront être autorisées pour permettre la réalisation d'Architecture Contemporaine de qualité* (toiture-terrasse, toiture courbe, toiture à 4 pans de faibles pentes pour couvrir des attiques, etc.) ou le respect des dispositions d'origine lors de l'extension ou du raccordement sur une toiture présentant une pente ou un matériau différent.

Les abris de jardin pourront présenter des caractéristiques de toiture différentes (pente, matériaux de toiture, etc.) 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, sauf, dans le cas d'un raccordement à une construction existante, présentant des dispositions différentes.

3 - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES (bâtiments de stockage, appentis, ateliers, etc.)

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.

4 - CLÔTURES

Elles auront une hauteur totale inférieure à 2m.

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

- Un muret dont la hauteur n'excèdera pas 0,80m ; il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie ;
- Une haie basse taillée doublée ou non d'un grillage sur potelets (bois, fer ou béton) ;
- Des lisses normandes ou tout autre dispositif à claire-voie.

Cependant, les clôtures réalisées en limite avec l'espace naturel ou agricole seront obligatoirement constituées de haies d'essences locales et/ou de lisses normandes, doublées ou non de grillage.

Sont interdits :

- L'emploi de panneaux de béton sauf pour la réalisation de soubassement de clôture de moins de 0,4m de hauteur ;
- Les couleurs vives ;
- Tout dispositif opaque (bâche verte plastifiée, etc ...).

5- PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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

Les plantations remarquables repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1-5.7° (haies, alignement d'arbres, arbres isolés etc ...) seront maintenues. Elles pourront être remplacées si leur état sanitaire le nécessite.

Celles composées de haies ou d'alignement d'arbres pourront être ponctuellement interrompues pour la création d'un accès ou d'une voie. Elles pourront être replantées en recul pour réaliser un élargissement de voies et/ou de chemins. La nouvelle plantation sera accompagnée de talus et fossés si cela est nécessaire au bon drainage des terrains et la continuité des écoulements d'eaux pluviales.

- 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.
Pour les constructions en secteur **Nh**, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement.
Les nouveaux accès seront aménagés de façon à permettre le stationnement d'un véhicule devant le porche ou portail.
Cette disposition ne s'applique pas à l'extension limitée des logements existants.
- Article N.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**
Art. N.13
- Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté d'une superficie au moins égale à 50% de la superficie de l'unité foncière.
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 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 Soils (C.O.S.)**
Art. N.14
- Néant.