

P.L.U.
Plan Local d'Urbanisme



3a - RÉGLEMENT

POS initial approuvé le 1er février 2002
Modification n°1 approuvée le 13 février 2014

APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du : **10 février 2017**

LE MAIRE Guy PISLARD

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.151.1 à L.151-48 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 **BARBERY (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.111-51 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception des articles dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal.

Rappel du texte des articles d'ordre public en application lors de l'élaboration du PLU :

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.

R111-21 : DENSITE

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

R111-22 : DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

> voir le Glossaire

R111-23 ET 24 : DISPOSITIFS ECOLOGIQUES NE POUVANT FAIRE L'OBJET D'INTERDICTION

En application de l'article L111-16 :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des

occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

R111-25 : STATIONNEMENT

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

R.111-26 : ENVIRONNEMENT

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.111-27 : CARACTERE DES LIEUX

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

Rappel pour information :

ADAPTATIONS MINEURES : voir les articles L152-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE : voir les articles L111-15 et R161-7 du Code de l'urbanisme

ARTICLE 3 : Rappel de dispositions particulières applicables sur le territoire communal

DROIT DE PRÉEMPTION : Le droit de préemption urbain est applicable sur l'ensemble des zones urbanisées et urbanisables de la commune.

CLOTURES – R421-12 : régime général

PERMIS DE DEMOLIR : Sont soumises à la procédure du permis de démolir : les constructions situées dans le périmètre de protection de l'Abbaye du Cinglais, ainsi que les constructions désignées sur le règlement graphique en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme .

ARTICLE 4 : Glossaire

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

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 sol : sont désignés ainsi les affouillements et exhaussements de sol 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 isolée dépendant d'une construction ou d'un ensemble de constructions plus importantes, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par la destination principale. Soit par exemple :

- dans le cas d'un logement individuel : garage ou pièce de stockage, tel que cave, ou abri de jardin ; les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions ;
- dans le cas d'une entreprise : un hangar secondaire, une remise, etc. ;
- etc. ;

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

Attique : dernier étage d'une construction construit avec un retrait permettant la réalisation d'une terrasse. Pour être pris en compte dans le calcul des hauteurs le retrait périphérique entre le nu du mur des étages inférieurs et celui de l'étage en attique aura une largeur d'au moins 1,5m sur l'essentiel du pourtour de la construction.

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

Caravane (R.111-47 du code de l'urbanisme) : véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, 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.

Clôture : tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace ;

Combles : partie de construction surmontant un édifice et destinée à en supporter le toit ;

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 ; ils sont interdits dans les espaces boisés classés (en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

Densité (R111-21 du code de l'urbanisme) : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

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

Destination Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des cinq destinations identifiées par l'article L151-27 du Code de l'urbanisme. Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Égout du toit : ligne basse du pan de toiture ;

emprise au sol : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les

débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (article R420-1 du code de l'urbanisme)

Espaces boisés classés : ceux désignés dans le règlement écrit ou graphique en application des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Existant(e) : qui a été autorisé antérieurement à la date d'approbation du présent PLU ;

Extension : ajout à une construction existante ;

Extension limitée : inférieure à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ;

Faîtage : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture ;

Habitations légères de loisirs (R111-37 du code de l'urbanisme) : constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs." Elles entrent dans la destination « commerce et activités de service ».

Hauteur des constructions (mode de calcul):

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

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point le plus haut du terrain naturel avant travaux (sauf mention contraire), sous l'emprise de la construction. Il est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux parcelles voisines.

Hauteur droite :

Elle est mesurée au nu de la façade, du sol au point de rencontre (matérialisé au non) avec le nu de la toiture ;

Héberge : ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale ;

Hôtel (R311-5 du code du tourisme) : l'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes. On désignera par "résidence hôtelière" les hôtels qui louent des appartements ;

Immeuble d'habitation collectif : bâtiment dans lequel est superposé même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties ;

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 deux limites latérales) ;

Lot : parcelle issue d'un terrain loti ;

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

Nouvelle ou nouveau : qui est postérieur à la date d'approbation du présent PLU ;

Résidence mobile de loisirs (Mobil Home) - R.111-33 du code de l'urbanisme : véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conserve des moyens de

mobilité lui permettant d'être déplacé par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler sur la voie publique ;

Résidence de tourisme (D321-1 du code du tourisme) :

"La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale". Elle entre dans la catégorie « hôtellerie » ;

Résidence-services (L631-13 du code de la construction) : ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques non individualisables. Les services spécifiques non individualisables sont ceux qui bénéficient par nature à l'ensemble des occupants. Les catégories de ces services sont définies par décret, pris après avis de la Commission nationale de concertation.

L'acquisition des logements peut y faire l'objet d'un statut fiscal dérogatoire.

On distingue : les résidences étudiantes, seniors, de tourisme, etc.

Elle entre dans la destination « habitation » ;

Surface de plancher : (R111-22 du code de l'urbanisme) " *La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

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

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

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

- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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

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

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

RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB – Rappel du rapport de présentation

Cette zone correspond à des quartiers bâtis et équipés où domine l'habitat. Elle pourra recevoir, les activités, services ou équipements normalement présents dans un village rural, dès lors qu'ils sont compatibles avec sa vocation résidentielle.

Voir de plus :

- le règlement graphique,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2b)
- "I- Dispositions Générales" pour connaître les conditions d'application des règles qui suivent ainsi que le cadre d'application des mots employés dans le règlement.
- **le règlement du PPRM** en annexe documentaires (Servitudes d'utilité publiques) , pour connaître les règles opposables dans les secteurs visés sur le règlement graphique ;

Article UB.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les nouvelles constructions et installations pour des activités agricoles ou forestières, ainsi que pour les activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des commerces et services compatibles avec la proximité de logements.
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;

de plus:

- dans les zones de remontée de nappe à faible profondeur, telles qu'elles résultent du dernier atlas réalisé par la DREAL : les constructions sur sous-sol sont interdites ;
- dans les secteurs visés par le PPRM, toutes interdictions prévues par son règlement ;
- dans les périmètres portés sur le règlement graphique, où sont définies des orientations d'aménagement : les constructions ou aménagements qui seraient de nature à entraver ou renchérir l'aménagement d'ensemble du secteur (dans le cadre fixé par les OAP / Pièce 2b du PLU) sont interdits.

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

Dans les périmètres où sont définies des orientations d'aménagement : seuls les constructions, installations et aménagements compatibles avec les OAP de la pièce 2b sont autorisés.

Dans les zones de risques repérés au titre du PPRM : les constructions, installations et aménagements respecteront les dispositions prévues par son règlement

Dans les zones de remontée de nappe, telles qu'elles résultent du dernier atlas réalisé par la DREAL : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.

Constructions destinées à des activités de commerces ou de services ou à d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, dont celles accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui sont liées et compatibles avec l'activité locale et le voisinage de logements sont autorisées.

Réciprocité agricole : la présence de constructions agricoles en zone A (à proximité de la zone UB), ne pourra conduire à interdire le changement de destination ou l'extension limitée des bâtiments qui existaient antérieurement à la date d'approbation du PLU, ainsi que la construction d'annexes de moins de 10m² d'emprise au sol et de moins de 3m de hauteur. Elles ne pourront pas faire l'objet d'extensions ultérieures.

Article UB.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements ou s'il a plus de 50m de longueur, il aura les caractéristiques applicables à la voirie (*voir ci-dessous*).

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

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

Aucune création d'accès pour de nouveaux logements ne sera autorisée Rue de la Justice, en l'absence de son élargissement ou Chemin du Roynet.

II - VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de la destination des constructions. Elles seront adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, d'enlèvement des ordures ménagères et sur les voies principales, aux véhicules de transport en commun.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile auront une emprise minimale de 6m.

Les nouveaux chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).

Une voie en impasse doit être aménagée d'une placette dans sa partie terminale, si elle doit desservir plus de 4 logements ou si elle a plus de 50m de longueur ceci afin de permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Toute nouvelle opération d'aménagement prévoira le raccordement de sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable) en espace non-privatif, à la voirie des quartiers riverains ou aux terrains contigus pouvant recevoir ultérieurement de nouvelles opérations d'aménagement. *Cette disposition ne préjuge pas des conditions d'ouverture à la circulation.*

Article UB.4 Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques

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 : Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles nécessitant un dispositif d'assainissement.

b) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur site et l'évacuation des trop-pleins dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsque un réseau (réseau enterré ou fossés) existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

Les fossés ne peuvent être busés que pour permettre le passage et ceci seulement sur la largeur de ce passage.

c) Eaux résiduaires d'origine artisanales ou commerciales : il sera fait application des dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique qui prévoit que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION:

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique).

Article UB.5 Superficie minimale des terrains

Article supprimé par le Loi ALUR.

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

Les dispositions de cet article ne s'opposent :

- ni à l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecte pas leurs dispositions, si celle-ci ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement, la berge ou le bord d'emprise ;
- ni l'isolation extérieure de constructions existantes : les reculs prescrits pourront être réduits de l'épaisseur du complexe isolant (cette disposition ne s'applique pas aux constructions implantées à l'alignement).

Les constructions ou extensions de constructions respecteront les dispositions portées sur le règlement graphique. En leur absence :

- elles seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m. Ce recul est porté à 5m devant une porte d'accès à un garage, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger, en dehors de la chaussée.
- Elles sont implantées à une distance de l'alignement des chemins pédestres et pistes cyclables, ou autres emprises publiques, au moins égale à 2m.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

Article UB.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Une construction peut être implantée en limite séparative de propriété ou avec un recul égal à 2m :

- si la partie de façade qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies (y compris vérandas et porte fenêtre, non compris les autres portes)

- **et** si dans la bande de 3m comptée par rapport à la limite séparative, la hauteur de la construction ou partie de construction est inférieure à 4m à l'égout ou à l'acrotère, et à 7m au faitage ;
- Cette limitation de hauteur de n'applique pas en cas d'adossement à une construction de plus grande hauteur sur le fonds voisin, et ce dans la limite de son héberge.

Sinon, elle est implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 3m.

Le long des berges d'un ruisseau, elle est implantée à une distance au moins égale à 10m.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

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

Deux constructions non contiguës seront séparée d'au moins 4m. Cette distance peut être réduite lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (ou vérandas), elle sera alors d'au moins 2m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables, ni au recul en bordure d'une piscine ni aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Article UB.9 Emprise au sol des constructions

Pas de disposition retenue

Article UB.10 Hauteur maximale des constructions

Pour le mode de calcul des hauteurs :

voir le glossaire des Dispositions Générales

Les constructions auront une hauteur maximale de 6 m à l'égout ou à l'acrotère des deux niveaux droits et de 10m au faitage.

Les dispositions de cet article ne sont applicables pas aux constructions ou ouvrages (tels que gymnase, antennes, etc.) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Cette disposition n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou celles employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme), dès lors qu'elles respectent la gamme colorée dominante du paysage bâti. Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au cinglais est interdit.
- lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci seront imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin.
- les façades seront principalement de couleur claire, dans les nuances de la pierre locale ;
- les matériaux de toiture seront de couleur sombre ;

Sont de plus autorisés :

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques ;
- les toitures végétalisées ;
- les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides pour les serres et vérandas ;

II- CLÔTURES :

Leur hauteur est limitée à 2m.

Lorsqu'elle comprend un mur, celui-ci aura une hauteur inférieure à 0,60m, en bordure des voies et dans une bande de 5m comptée par rapport à leur alignement.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.

En limite avec l'espace naturel ou agricole, les clôtures obligatoirement constituées de haies.

III- PROTECTION DES ÉLÉMENTS D'INTERÊT ARCHITECTURAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE :

Les plantations d'intérêt écologique et/ou paysager (maillage de haies continues ou non, alignements d'arbres, etc.) repérées sur le règlement graphique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont préservées et entretenues. Cependant,

- leur suppression ponctuelle est autorisée lors de la création d'un accès ou pour un dégagement de visibilité permettant d'assurer la sécurité des déplacements;
- la replantation en recul est autorisée, lors de l'élargissement d'une voie ou lors de l'extension d'une unité foncière. Elle sera effectuée avec des essences locales.

Les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devront faire l'objet d'un permis de démolir pour toute démolition. Lors d'évolutions, leurs caractéristiques architecturales et urbanistiques particulières (composition des volumes, mode d'implantation, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.) seront prises en compte pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Article UB.12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il est exigé 2 places par logement. Dés

que ce sera techniquement possible, les places de stationnement requises seront aménagées sur un espace non clos au niveau de l'accès à la parcelle.

Article UB.13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs

Les haies seront constituées d'essences locales.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

Les abords des ouvrages de gestion des eaux pluviales seront plantés de façon à les insérer harmonieusement dans le site.

Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m et ont alors moins de deux mètres de hauteur.

Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

Article UB.14 Densité

Néant.

Article UB.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les haies de conifères ou d'essences à pousse rapide (type Thuya, laurier palme, etc.) sont interdites afin de limiter les déchets verts et/ou l'acidification des sols.

Chaque unité foncière disposera d'un espace non imperméabilisé et planté, d'une taille au moins égale à :

- 30% de la superficie de l'unité foncière pour les logements ;
- 15% de la superficie de l'unité foncière pour les autres destinations ;

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières recevant des équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

RÈGLEMENT DE LA ZONE AUb

CARACTERE DE LA ZONE AUb – Rappel du rapport de présentation

La zone AUb est ouverte à l'urbanisation dans le cadre fixé par les OAP et le règlement. Elle est destinée à la création de quartiers d'habitat. Elle pourra donc recevoir tous commerces, services ou équipements d'intérêt collectif compatibles avec le logement.

Voir de plus :

- le règlement graphique,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2b),
- "I- Dispositions Générales" pour connaître les conditions d'application des règles qui suivent ainsi que le cadre d'application des mots employés dans le règlement.

Article AUb.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les nouvelles constructions et installations pour des activités agricoles ou forestières ou pour des activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des commerces et services compatibles avec la proximité de logements.
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;
- le stationnement des caravanes, les terrains de camping, de caravanning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs ;

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

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

La zone est ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2b), ce qui exclut tout détachement de lot à bâtir en limite de zone et le respect du rythme annuel moyen de création de logements retenu par les OAP.

De plus :

Constructions destinées à des activités de commerces ou de services ou à d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, dont celles accueillant des installations classées pour la protection de l'environnement : Seules celles qui sont liées et compatibles avec l'activité locale et le voisinage de logements sont autorisées.

Article AUb.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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. S'il est destiné à la desserte de plus de quatre logements ou s'il a plus de 50m de longueur, il aura les caractéristiques applicables la voirie (*voir ci-dessous*).

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

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

Aucune création d'accès automobile ne sera autorisée Rue de la Suisse Normande (RD23) ou Rue du Stade.

II – VOIRIE :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques seront définies en fonction de l'importance du trafic et de la destination des constructions.

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

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile générale auront une emprise minimale de 6m. Les nouveaux chemins pédestres ou cyclables auront une emprise minimale de 3m (cette emprise correspond à la partie publique entre deux emprises privées et non à la largeur de la voie).

Une voie en impasse doit être aménagée d'une placette dans sa partie terminale, si elle doit desservir plus de 4 logements ou si elle a plus de 50m de longueur, ceci afin de permettre aux véhicules (dont les véhicules de service ou de secours) de faire demi-tour.

Toute nouvelle opération d'aménagement prévoira le raccordement de sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable) en espace non-privatif, à la voirie des quartiers riverains ou aux terrains contigus pouvant recevoir ultérieurement de nouvelles opérations d'aménagement. *Cette disposition ne préjuge pas des conditions d'ouverture à la circulation.*

Article AUb.4 Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques

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 : Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles nécessitant un dispositif d'assainissement.

b) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur site et l'évacuation des trop-pleins dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsque un réseau (réseau enterré ou fossés) existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

Les fossés ne peuvent être busés que pour permettre le passage et ceci seulement sur la largeur de ce passage.

c) Eaux résiduelles d'origine artisanales ou commerciales : il sera fait application des dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique qui prévoit que tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être

préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION:

Les nouveaux réseaux et branchements doivent être enterrés.

Dans les voies nouvelles, toutes dispositions doivent être prises par les aménageurs pour permettre l'installation d'un réseau de télécommunication câblé (fibre optique).

Article AUb.5 Superficie minimale des terrains

Article supprimé par la Loi ALUR.

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

Les constructions ou extensions de constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m. Ce recul est porté à 5m devant une porte d'accès à un garage, pour permettre le stationnement d'un véhicule léger, en dehors de la chaussée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

Article AUb.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Une construction peut être implantée en limite séparative de propriété ou avec un recul égal à 2m :

- si la partie de façade qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies (y compris vérandas et porte fenêtre, non compris les autres portes)

- **et** si dans la bande de 3m comptée par rapport à la limite séparative, la hauteur de la construction ou partie de construction est inférieure à 4m à l'égout ou à l'acrotère, et à 7m au faitage ;
Cette limitation de hauteur ne s'applique pas en cas d'adossement à une construction de plus grande hauteur sur le fonds voisin, et ce dans la limite de son héberge.

Sinon, elle est implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 3m.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

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

Deux constructions non contiguës seront séparées d'au moins 4m. Cette distance peut être réduite lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies (ou vérandas), elle sera alors d'au moins 2m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables, ni au recul en bordure d'une piscine ni aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques.

Article AUb.9 Emprise au sol des constructions

Néant.

Article AUb.10 Hauteur maximale des constructions

*Pour le mode de calcul des hauteurs :
voir le glossaire des Dispositions Générales*

Les constructions auront une hauteur maximale de 6 m à l'égout ou à l'acrotère et de 10m au faitage.

Les dispositions de cet article ne sont applicables pas aux constructions ou ouvrages (tels que gymnase, antennes, etc.) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUb.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Cette disposition n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou celles employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme), dès lors qu'elles respectent la gamme colorée dominante du paysage bâti.

Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Cinglais est interdit.
- les façades seront principalement de couleur claire, dans les nuances de la pierre locale ;
- Les matériaux de toiture seront de couleur sombre ;

Sont de plus autorisés :

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques ;
- les toitures végétalisées ;
- les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides pour les serres et vérandas ;

II- CLÔTURES :

Chaque opération d'aménagement définira précisément la typologie des clôtures sur voie et en limite séparatives de propriétés, en respectant les dispositions ci-après :

- Leur hauteur sera limitée à 2m.
- Les murs de plus à 0,60m seront interdits.
- Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.

- En limite avec l'espace naturel ou agricole, les clôtures seront obligatoirement constituées de haies, doublées ou non de lisses normandes ou d'un grillage de couleur sombre

III-PROTECTION DES ÉLÉMENTS D'INTERÊT PAYSAGER OU ECOLOGIQUE:

Les plantations d'intérêt écologique et paysager (maillage de haies continues ou non, alignements d'arbres, coulée verte etc.) prévues par les OAP seront réalisées puis préservées et entretenues.

Article AUb.12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Il est exigé 2 places par logement. Elles pourront être réalisées entièrement ou pour partie sur des aires de stationnement collectives. Sinon, elles seront aménagées sur un espace non clos au niveau de l'accès à la parcelle.

Article AUb.13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs

Les haies seront constituées d'essences locales.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies.

Les abords des ouvrages de gestion des eaux pluviales seront plantés de façon à les insérer harmonieusement dans le site.

Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :

*Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m et ont alors moins de deux mètres de hauteur.
Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.*

Article AUb.14 Densité

Néant.

Article AUb.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les haies de conifères ou d'essences à pousse rapide (type Thuya, laurier palme, etc.) sont interdites afin de limiter les déchets verts et/ou l'acidification des sols.

Chaque unité foncière disposera d'un espace non imperméabilisé et planté, d'une taille au moins égale à :

- 30% de la superficie de l'unité foncière pour les logements ;
- 15% de la superficie de l'unité foncière des autres destinations ;

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières recevant des équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À LA ZONE AGRICOLE

RÈGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A – Rappel du rapport de présentation

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.

Voir de plus :

- le règlement graphique,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2b),
- "I- Dispositions Générales" pour connaître les conditions d'application des règles qui suivent ainsi que le cadre d'application des mots employés dans le règlement.
- **le règlement du PPRM** en annexe documentaires (Servitudes d'utilité publiques) , pour connaître les règles opposables dans les secteurs visés sur le règlement graphique ;
-

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toute nouvelle construction ou installation qui n'est pas autorisées en A2
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ;
- les terrains de camping, de caravanning ainsi que l'implantation de tout hébergement léger de loisirs (résidence mobile de loisir, chalet, bungalow, etc.) ;
- le stationnement de caravanes ;

de plus :

- dans les zones de remontée de nappe à faible profondeur, telles qu'elles résultent du dernier atlas réalisé par la DREAL : les constructions sur sous-sol sont interdites ;
- dans les secteurs visés par le PPRM, toutes interdictions prévues par son règlement ;
- dans les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme : les défrichements ;

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

- les nouvelles constructions à usage d'habitation (y compris leurs extensions et leurs annexes) sont autorisées dès lors qu'elles sont indispensables à l'activité d'une exploitation agricole et sous réserve que leur situation dans la zone agricole soit justifiée par la présence préalable et la proximité de constructions agricoles.
- les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les

coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, sont autorisées.

- le changement de destination est autorisé pour les constructions désignées sur le règlement graphique ; il l'est sous réserve qu'elles disposent d'une desserte par les voies et les réseaux adaptée à leur nouvelle destination ;
- Pour les autres constructions à usage d'habitation (qui ne dépendent d'un siège agricole et qui résultent d'un changement de destination), des annexes et des extensions seront possibles. Celles-ci resteront limitées à un maximum de 30m² de surface de plancher supplémentaire par unité foncière bâtie. De plus les annexes devront être implantées à moins de 30m d'une construction à usage de logement.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages;
- les affouillements et exhaussements s'ils font l'objet d'aménagements paysagers pour assurer leur insertion dans le paysage (adaptations et plantations des pentes de talus, plantations des lisières, etc.) ;

De plus :

- Dans les zones de risques repérés au titre du PPRM : les constructions, installations et aménagements respecteront les dispositions prévues par son règlement
- Dans les zones de remontée de nappe, telles qu'elles résultent du dernier atlas réalisé par la DREAL : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux et constructions qu'ils projettent à la nature des sols.
- Aux abords des cavités ou anciennes carrières mentionnées sur le règlement graphique : du fait des risques d'instabilité des sols ou

d'effondrement, la vigilance des constructeurs est appelée afin qu'ils réalisent les études géotechniques leur permettant de les localiser et de préciser la zone de recul applicables à leur projet.

Article A.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès et les voiries présenteront des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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 du terrain.

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

Article A.4 Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques

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 ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles nécessitant un assainissement. Dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur. *Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC dont dépend la commune.*

b) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements

appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur site et l'évacuation des trop-pleins dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsque un réseau (réseau enterré, ou fossés) existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

Les fossés ne peuvent être busés que pour permettre le passage et ceci seulement sur la largeur de ce passage.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION:

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

Article A.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par le Loi ALUR.

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

Les constructions sont implantées :

- RD23 : à une distance de son axe au moins égale à 35m. Cependant l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecterait pas ce recul, est autorisée, si elle est sans incidence sur la sécurité des échanges ;
- Autres voies : à une distance de leur axe au moins égale à 10m ; Ce recul pourra être réduit jusqu'à 3m de l'alignement, si la façade parallèle à la voie ne présente pas de porte pour des véhicules automobiles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages nécessaires aux infrastructures de réseaux. Ils implantés suivant leurs nécessités techniques à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 2m.

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

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine, à urbaniser ou un secteur Nh. Sinon, elle doit être implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages nécessaires aux infrastructures de réseaux. Ils seront implantés en limite ou avec un retrait au moins égal à 2m.

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

Pas de dispositions retenues.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, elle résulte de l'application des dispositions des articles A2 et A15.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Pour le mode de calcul des hauteurs :

voir le glossaire des Dispositions Générales

Les constructions à usage d'habitation (y compris leurs extensions) auront une hauteur maximale de 6 m à l'égout ou à l'acrotère et de 10m au faitage. Leurs annexes auront une hauteur maximale de 5m à l'égout ou à l'acrotère et de 7m au faitage.

Article A.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Cette disposition n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou celles employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme), dès lors qu'elles respectent la gamme colorée dominante du paysage bâti. Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au cinglais est interdit.
- lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci seront imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin.
- les façades seront principalement de couleur claire, dans les nuances de la pierre locale. Pour les constructions à usage agricole, des nuances grisées seront retenues pour limiter leur impact dans le paysage.
- les matériaux de toiture seront de couleur sombre ;

Sont de plus autorisés :

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques ;
- les toitures végétalisées ;
- les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides pour les serres et vérandas ;

II- CLÔTURES (ne concerne pas les clôtures des parcelles agricoles) :

Leur hauteur est limitée à 2m.

Elles seront constituées soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de couleur neutre, soit d'un dispositif de type "haras" à poteaux et lisses horizontales, en bois naturel ou matériaux de couleur blanche.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.

Le prolongement des murs de clôtures en pierre est autorisé, il le sera avec la même hauteur et facture que le mur existant ;

IV- PROTECTION DES ÉLEMENTS D'INTERÊT PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'intérêt écologique et paysager (maillage de haies continues ou non, alignements d'arbres, etc.) repérées sur le règlement graphique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont préservées et entretenues. Cependant,

- leur suppression ponctuelle est autorisée lors de la création d'un accès ou pour un dégagement de visibilité permettant d'assurer la sécurité des déplacements ;
- la replantation en recul est autorisée, lors de l'élargissement d'une voie ou lors de l'extension d'une unité foncière ou d'exploitation agricole ; elle le sera au minimum sur le même linéaire. Ces replantations seront effectuées à la manière traditionnelle (sous forme d'une haie bocagère haute à plusieurs strates), avec des essences locales variées.

Les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devront faire l'objet d'un permis de démolir pour toute démolition. Lors d'évolutions, leurs caractéristiques architecturales et urbanistiques particulières (composition des volumes, mode d'implantation, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.) seront prises en compte pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Article A.12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'accès des terrains devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail (le cas échéant) et à éviter toutes manœuvres sur la voie publique.

Article A.13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs

Les haies seront constituées d'essences locales.

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, et faciliter l'intégration dans le paysage des constructions et ouvrages de grandes dimensions.

Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m et ont moins de deux mètres de hauteur.

Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

Article A.14 Densité

Pour les constructions à usage d'habitation, elle résulte des dispositions des articles A2, A10 et A15.

Article A.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les haies de conifères ou d'essences à pousse rapide (type Thuya, laurier palme, etc.) sont interdites afin de limiter l'acidification des sols et/ou les déchets verts.

Chaque unité foncière à usage d'habitation disposera d'un espace non imperméabilisé et planté, d'une taille au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

RÈGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N – Rappel du rapport de présentation

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière, les parties du territoire, équipées ou non à protéger du fait de l'intérêt de leurs milieux naturels, de la qualité de leurs paysages, ou de leur caractère d'espaces naturels. On distingue :

- **des secteurs Nh**, qui correspondent à la zone d'implantation au sein de laquelle, les constructions à usage d'habitation existantes (et sans lien avec un site d'exploitation agricole, pour lesquelles ses constructions sont autorisées sans condition) pourront réaliser des extensions et des annexes ;
- **un secteur Na**, qui prend en compte l'existence d'un site agricole en bordure du Londel ;
- **deux secteurs Ns**, qui prennent en compte les stations d'épuration qui desservent le Bourg et le Mesnil Touffray.

Voir de plus :

- le règlement graphique,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2b),
- "I- Dispositions Générales" pour connaître les conditions d'application des règles qui suivent ainsi que le cadre d'application des mots employés dans le règlement.

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

1-en Na, toutes nouvelles constructions et installations à l'exception de celles nécessitées

- par l'exploitation agricole
- par les équipements collectifs et services publics visés en N2;

2- sur le reste de la zone toutes nouvelles constructions ou installations à l'exception de celles nécessaires autorisées en N2 ;

Sont ainsi interdits :

- le stationnement de caravanes ;
- les nouvelles constructions agricoles (sauf en Na et par changement de destination) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (dont celles à vocation agricole) sauf en Ns ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets ou véhicules désaffectés ;
- les carrières ;
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux visés en N2 et de ceux nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, et aux aménagements paysagers qui les accompagnent ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés repérés sur le règlement graphique au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- dans les zones d'affleurement de la nappe à faible profondeur, (telles qu'elles résultent de l'atlas de la DREAL) : Les nouvelles constructions sur sous-sol (enterré ou semi-enterré) ;

- dans les zones de débordement de la nappe, (telles qu'elles résultent de l'atlas de la DREAL) : toutes nouvelles constructions ;
- dans les zones inondables : tout nouvel ouvrage ou aménagement susceptibles d'accroître ou de déplacer la zone de risque ; toute nouvelle construction à l'exception de celles autorisées en N2 ;

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

En Nh, est seulement autorisé :

- le changement de destination de constructions existantes au profit d'une exploitation agricole ou forestière ;
- l'aménagement des constructions existantes (sans changement de destination) si l'état du bâtiment et son intérêt patrimonial le justifient et si sa desserte par les voies et les réseaux le permet ;
- l'extension d'une construction à usage d'habitation et la construction de ses annexes sous réserve qu'elles ne conduisent pas à une augmentation (en une ou plusieurs fois) de plus de 20% de l'emprise au sol des constructions existantes lors de l'approbation du PLU. Elles seront implantées dans le périmètre du secteur Nh.

Sur l'ensemble de la zone :

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

DE PLUS :

Dans les zones de remontée de nappe, telles qu'elles résultent de la dernière version de l'atlas édité par la DREAL : Les constructeurs et aménageurs prendront les mesures techniques appropriées pour adapter les réseaux qu'ils projettent à la nature des sols.

Dans les zones inondables :

- l'aménagement des constructions existantes est autorisé sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité au risque d'inondation ;
- les travaux, ouvrages ou installations visant à réduire le risque d'inondation, sont autorisés s'ils n'ont pas d'incidences dommageables par ailleurs ;

Article N.3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

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.

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

Article N.4 Conditions et obligations pour la desserte par les réseaux publics, l'assainissement individuel ou les communications électroniques

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 ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles nécessitant un assainissement.. Dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation

en vigueur ; Elles feront l'objet d'une demande d'autorisation au SPANC dont dépend la commune.

b) Eaux pluviales : Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'infiltration des eaux pluviales sur site et l'évacuation des trop-pleins dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Lorsque un réseau (réseau enterré, ou fossés) existe et que ses caractéristiques le permettent, les eaux pluviales pourront être rejetées dans ce collecteur, après que des dispositifs de prétraitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, etc.) et/ou des dispositifs de régulation des débits ont été disposés avant rejet (pour les installations ou occupations le nécessitant).

Les fossés ne peuvent être busés que pour permettre le passage et ceci seulement sur la largeur de ce passage.

III - ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET AUTRES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION :

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

Article N.5 Superficie minimale des terrains

Article supprimé par le Loi ALUR.

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

Les constructions sont implantées :

- RD23 : les nouvelles constructions sont implantées à une distance de leur axe au moins égale à 35m ; Cependant, l'extension limitée d'une construction existante qui ne respecterait pas ce recul est autorisée, si elle est sans incidence sur la sécurité des déplacements ;
- Autres voies : à une distance de leur axe au moins égale à 10m ;

- Berges des cours d'eau : à une distance au moins égale à 10m ;

Les reculs le long des voies ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés en fonction de leurs nécessités techniques à l'alignement ou avec un recul au moins égal à 2m.

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

Toute construction nouvelle est implantée soit en limite séparative de propriétés, soit à une distance de celle-ci au moins égale à 3 m.

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 la limite séparative de propriétés.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif, qui seront implantés suivant leurs nécessités techniques en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2m.

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

Pas de dispositions retenues

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, elle restera inférieure à 20% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone Nh.

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

*Pour le mode de calcul des hauteurs :
voir le glossaire des Dispositions Générales*

Les constructions à usage d'habitation (y compris leurs extensions) auront une hauteur maximale de 6 m à l'égout ou à l'acrotère et de 10m au faitage.

Leurs annexes auront une hauteur maximale de 5m à l'égout ou à l'acrotère et de 7m au faitage.

Article N.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – prescriptions pour les éléments ou secteurs à protéger et mettre en valeur

I – HARMONIE GÉNÉRALE

Chaque construction, indépendamment de sa nature, de sa fonction et de sa destination, devra, pour son expression architecturale et son aspect extérieur, s'inscrire harmonieusement dans les paysages communaux. Cette disposition n'exclut pas les constructions d'Architecture Contemporaine ou celles employant des techniques ou des matériaux d'intérêt environnemental (en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme), dès lors qu'elles respectent la gamme colorée dominante du paysage bâti.

Ainsi :

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au cinglais est interdit.
- lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci seront imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.
- toutes les façades d'une construction seront traitées avec le même soin.
- les façades seront principalement de couleur claire, dans les nuances de la pierre locale. Pour les constructions à usage agricole, des nuances grisées seront retenues pour limiter leur impact dans le paysage.
- les matériaux de toiture seront de couleur sombre ;

Sont de plus autorisés :

- Les panneaux solaires ou photovoltaïques ;
- les toitures végétalisées ;
- les vitrages ou les matériaux transparents ou translucides pour les serres et vérandas ;

II- CLÔTURES (ne concerne pas les clôtures des parcelles agricoles) :

Leur hauteur est limitée à 2m.

Elles seront constituées soit d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage de couleur neutre, soit d'un dispositif de type "haras" à poteaux et lisses horizontales, en bois naturel ou matériaux de couleur blanche.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de haies.

Le prolongement des murs de clôtures en pierre est autorisé, il le sera avec la même hauteur et facture que le mur existant ;

IV- PROTECTION DES ÉLÉMENTS D'INTERÊT PATRIMONIAL, PAYSAGER OU ECOLOGIQUE :

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les plantations d'intérêt écologique et paysager (maillage de haies continues ou non, alignements d'arbres, etc.) repérées sur le règlement graphique en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont préservées et entretenues. Cependant,

- leur suppression ponctuelle est autorisée lors de la création d'un accès ou pour un dégagement de visibilité permettant d'assurer la sécurité des déplacements ;
- la replantation en recul est autorisée, lors de l'élargissement d'une voie ou lors de l'extension d'une unité foncière ou d'exploitation agricole ; elle le sera au minimum sur le même linéaire. Ces replantations seront effectuées à la manière traditionnelle (sous forme d'une haie bocagère haute à plusieurs strates), avec des essences locales variées.

Les constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devront faire l'objet d'un permis de démolir pour toute démolition. Lors d'évolutions, leurs caractéristiques architecturales et urbanistiques particulières (composition des volumes, mode d'implantation, couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture, etc.) seront prises en compte pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Article N.12 Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'accès des terrains devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail (le cas échéant) et à éviter toutes manœuvres sur la voie publique.

Article N.13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations et d'aires de jeux et de loisirs

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places. Les haies seront constituées d'essences locales.

Pour information (rappel du Code Civil- article 671) :

Les haies sont plantées à une distance de la limite séparative de propriétés au moins égale à 0,50 m et ont moins de deux mètres de hauteur.

Les arbres le sont à une distance minimale de 2m ; la distance minimale recommandée entre un arbre et une construction est égale à la moitié de sa hauteur nominale à l'âge adulte.

Article N.14 Densité

Elle résulte de l'application des dispositions des articles N2, N9, N10 et N15.

Article N.15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les haies de conifères ou d'essences à pousse rapide (type Thuya, laurier palme, etc.) sont interdites afin de limiter les déchets verts et/ou l'acidification des sols.

Chaque unité foncière à usage d'habitation disposera d'un espace non imperméabilisé et planté, d'une taille au moins égale à 30% de la superficie de l'unité foncière.