

COMMUNE DE DONNAY DÉPARTEMENT DU CALVADOS

P.O.S. initial approuvé le 25 juin 1982
Modification n°1 18 septembre 1989

P.O.S - RÉVISION N°1 ÉLABORATION DU P.L.U.

APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du ; **16 Octobre 2006**

LE MAIRE

3a - RÈGLEMENT



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

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 DONNAY (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 : salubrité et sécurité publique
- R.111- 3- 2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R.111- 4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111- 21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

(Le texte en application au moment de la rédaction du PLU est reporté à la fin du règlement)

Sont et demeurent également applicables sur le territoire communal ;

SURSIS À STATUER :

Les articles L.111-7 et suivants, L123-6 et L123-7, L313-2, ainsi que l'article 7 de la loi N°85-1496 du 31 décembre 1985 relatif à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

- L'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

- Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 et des décrets qui la modifient, soit : *"toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la « Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (Service Régional de l'Archéologie, 13bis rue Saint Ouen, 14 052 CAEN cedex) "par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par des spécialistes mandatés par le Conservateur Régional. "*

Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du Nouveau Code Pénal.

- La Loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et les décrets qui la complète.

DE PLUS :

- L'EDIFICATION DES CLOTURES est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS sont soumis à une autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- LES DEMOLITIONS SOUMISES A AUTORISATION le sont, dans les conditions définies à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme,

- LES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme,
- LES DEFRICHEMENTS sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier ; Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : Division du territoire en zone

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

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

ARTICLE 4 : Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du soi, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles L. 123-1 et R421-15 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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

ZONE U

Caractère de la zone

La zone U regroupe des terrains urbanisés et desservis ; elle a vocation à recevoir de l'habitat et toute activité ou équipement, normalement lié et compatible avec cette vocation résidentielle dominante.

Le règlement de ta zone Ue spécifiquement réservé aux activités économiques est porté à la suite de celui-ci

Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art U.1

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

- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- les établissements recevant des installations classées pour la protection de l'environnement (ou pouvant le devenir),
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- L'hébergement léger de loisirs.

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

Art. U.2

Néant.

Article U.3 Accès et voirie

Art U.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

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

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

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

II-VOIRIE :

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

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.

Pour les lotissements, la possibilité de raccorder la voirie du lotissement, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës prévues 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 ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

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

III - ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE :

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

Article U.5 Superficie minimale des terrains

Art. U.5

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

Cette disposition pourra être adaptée dans le cas d'un dispositif semi-collectif d'assainissement, dès lors que le pétitionnaire justifiera qu'il dispose de la superficie nécessaire à son installation.

Article U.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. U.6

Les nouvelles constructions sont implantées soit à l'alignement soit à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 5m.

Dans le cas d'une implantation à l'alignement, des retraits partiels sont autorisés s'ils ne concernent qu'une partie de la façade, s'ils servent la qualité architecturale de l'ensemble, ou s'ils sont nécessaires à la sécurité des échanges automobiles.

RECOMMANDATION :

Les constructions seront implantées dans le respect des modes traditionnelles d'implantation des constructions le long des voies. Ainsi en l'absence de murs de pierres traditionnels, l'implantation à l'alignement, ou "en cour" sera privilégiée au sein des quartiers de constructions anciennes.

Néanmoins, l'extension limitée de constructions existantes qui ne respecteraient pas cette disposition est autorisée dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'alignement.

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

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

Art. U.7

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celles-ci au moins égale à 3 m,

Néanmoins, l'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas cette disposition est autorisée, dès lors qu'elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. U.8

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Article U.9 Emprise au sol des constructions

Art. U.9

Néant.

Article U 10 Hauteur des constructions

Art. U.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux y compris les combles (aménageables ou non), non compris les sous-sols.

Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

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

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excédera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. U.11

I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

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

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le Cinglais.

En particulier, sont interdits :

- les constructions type «chalet» de teinte bois-clair (pin, chêne, etc..) ; Mais, le bardage de bois naturel ou l'emploi de matériaux simili-bois est autorisé.
- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Cinglais (maison Pays d'Auge, Ile de France, etc..)
- La construction d'annexés en matériaux de fortune.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il sera de même nuance et de même tonalité que la pierre de Pays. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises le seront avec des matériaux de même couleur (bleu ardoise/gris foncé) ; l'emploi du zinc est autorisé.

CLÔTURE :

1° Sur rue :

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Des percements pourront y être effectués.

Les nouveaux murs de clôtures auront une hauteur maximale de 0,80m ; ils pourront être surmonté d'un dispositif à claire-voie, qui sera préférentiellement de couleur blanche.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie d'essences locales. L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit.

2° En limite séparative de propriétés :

Les clôtures pleines auront une hauteur maximale de 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 (préférentiellement de couleur blanche), doublées ou non de grillage.

II- DISPOSITIONS PARTICULIERES pour les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers ...) :

Ils présenteront une simplicité de volume et des bardages de façades de couleur neutre ou en bois naturel. Lorsque sur une parcelle, ils voient une habitation, alors ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses avec celle-ci (toiture, matériaux et couleurs). Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée.

Article U.12 Stationnement

Art. U.12

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement. 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 U.13 Espaces libres et plantations

Art. U.13

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies seront constituées d'essences locales ; la plantation de clôtures de thuyas (ou essences assimilées) est interdite.

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

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

Art. U.14

Néant.

Caractère de la zone

Cette zone est destinée, compte tenu de sa situation, à l'accueil d'entreprises agricoles, artisanales ou industrielles ainsi qu'aux équipements publics ou nécessaires aux services d'intérêt général.

Article Ue.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. Ue.1

Les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues par le caractère de la zone sont interdites et en particulier:

- Tout hébergement léger de loisirs,
- La réalisation de maisons individuelles,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non, en dehors des secteurs spécifiquement adaptés et aménagés à cet effet.

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

Art. Ue.2

La construction de logements est autorisée s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone ; ils le sont sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.

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 fonds 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 et la sécurité lors des manœuvres d'entrée et de sortie de la parcelle.

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

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

En particulier aucun accès direct des parcelles ne sera autorisé sur la RD23.

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.

Article Ue.4 Desserte par les réseaux

Art. Ue.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 : Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

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

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

III - ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE :

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

Article Ue.5 Superficie minimale des terrains

Art. Ue.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 justifier qu'il dispose d'une unité foncière suffisante pour en permettre la réalisation.

Article Ue.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art Ue.6

Les constructions seront implantées à une distance :

- RD23 ; au moins égale à 15m de l'alignement de la voie. Dans cette marge de recul le long de la voie, il ne pourra être disposé aucune aire extérieure de stockage ou d'exposition de matériaux et matériels.
- RD134 : au moins égale à 10m de l'alignement de la voie.

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

Article Ue.7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art. Ue.7

Les constructions sont implantées à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4m. Cette disposition s'applique sans préjudice des réglementations spécifiques concernant la protection de l'environnement, la sécurité et la salubrité publique.

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

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

Art. Ue.8

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4m.

Cette disposition s'applique sans préjudice des réglementations spécifiques concernant la protection de l'environnement, la sécurité et la salubrité publique.

Article Ue.9 Emprise au sol des constructions

Art. Ue.9

Néant.

Article Ue.10 Hauteur des constructions

Art. Ue.10

La hauteur au faîtage des constructions, ou à l'acrotère (dans le cas de construction à toiture terrasse) est limitée à 8m. Un dépassement de cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. Ue.11

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux assurant une bonne intégration dans le paysage environnant.

Les façades, les soubassements, murs de soutènement ou murs de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents (comme le bardage métallique ou le bardage de bois naturel) doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. Les changements de teinte de bardage doivent correspondre à des changements de volumétrie.

Les toitures avec combles seront de couleur ardoise.

Les bardages seront de couleurs neutres (par exemple dans les nuances de bleu ardoise, de vert ou de gris).

Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

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

L'installation de panneaux publicitaires est interdite sur les parcelles. Ne seront autorisées que les enseignes avec nom et raison social de l'entreprise ; elles ne débordront pas du volume de la construction et seront intégrées à son architecture.

CLÔTURES :

1° - sur rue : des clôtures grillagées ou de lisses normandes pourront doubler les haies bocagères d'essences locales ou les alignements d'arbres de hautes tiges plantés ; les ouvrages de maçonneries sont seulement autorisés pour permettre la réalisation de porches ou portails dans la zone d'accès à la parcelle.

Les grillages seront de couleur neutre (blanc ou vert) ; les couleurs vives sont interdites.

2° - en limite séparative :

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

Article Ue.12 Stationnement

Art. Ue.12

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

Article Ue.13 Espaces libres et plantations

Art. Ue.13

Les plantations à créer, repérées au plan de zonage, seront constituées de haies bocagères hautes d'essences locales, ou d'une haie basse taillée doublée, côté parcelle par un alignement d'arbres, à raison d'un arbre tous les 10 m (+/- 1m pour la gestion des intervalles).

La plantation de haies de thuyas sur route est interdite.

Les parcelles comprendront un espace vert planté au moins égale à 10 % de la superficie totale de la parcelle.

Les haies seront plantées d'essences locales.

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

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

Art. Ue.14

Néant.

Caractère de la zone

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

Article 1AU.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. 1AU.1

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

- les nouvelles installations industrielles ou agricoles,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés.
- les établissements recevant des installations classées pour la protection de l'environnement (ou pouvant le devenir), dès lors qu'ils sont susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs,...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone,
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- L'hébergement léger de loisirs.

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

Art. 1AU.2

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION
--

L'urbanisation de cette zone pourra être réalisée sous réserve :

- a) que l'opération porte sur une superficie au moins égale à 5000m². Cette clause ne s'applique pas à l'opération qui termine l'aménagement d'une zone,
- b) que le pétitionnaire réalise la viabilisation interne de la zone et contribue aux dépenses d'exécution des équipements publics,
- c) qu'il respecte les principes d'aménagement précisés dans le PADD et les orientations d'aménagement qui le complète (création ou prolongement de rue, localisation de leur accès, plantations, etc) et que l'opération ne soit pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement d'ensemble futur de la zone.

Article 1AU.3 Accès et voirie

Art. 1AU.3

I - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.

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

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

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

II-VOIRIE :

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

Les voies en impasse seront aménagées de placette pour permettre le retournement des véhicules.

Pour les lotissements ou les groupes d'habitations, la possibilité de raccorder la voirie de l'opération (voie automobile, piste cyclable ou chemin piétonnier), en espace non-privatif, aux opérations contiguës existantes ou possibles ultérieurement, sera imposée.

Les voies principales de desserte de la zone auront une largeur minimale de plateforme de 12m, afin que soit aménagée en plus de la chaussée, une place de stationnement par logement, et que soient plantés des arbres d'alignement.

Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AU.4

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

II-ASSAINISSEMENT:

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

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

III - ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE :

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

Article 1AU.5 Superficie minimale des terrains

Art. 1AU.5

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

Cette disposition pourra être adaptée dans le cas d'un dispositif semi-collectif d'assainissement, dès lors que le pétitionnaire justifiera qu'il dispose de la superficie nécessaire à son installation.

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

Art. 1AU.6

Les nouvelles constructions sont implantées soit à l'alignement soit à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 5m.

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

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

Art. 1AU.7

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

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

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

Art. 1AU.8

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m, Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

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

Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AU.9

Néant.

Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

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

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excédera pas le niveau le plus haut du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

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

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

Art. 1AU.11

I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le Cinglais.

En particulier, sont interdits :

- les constructions type «chalet» de teinte bois-clair (pin, chêne, etc..) ; Mais, le bardage de bois naturel ou l'emploi de matériaux simili-bois est autorisé.
- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Cinglais (maison Pays d'Auge, Ile de France, etc..)
- La construction d'annexés en matériaux de fortune.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il sera de même nuance et de même tonalité que la pierre de Pays. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises le seront avec des matériaux de même couleur (bleu ardoise/gris foncé) ; l'emploi du zinc est autorisé.

CLÔTURE :

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie d'essences locales. L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit.

1° Sur rue :

Il sera précisément défini un seul type de clôture sur rue (type, hauteur, matériau et couleur) d'une hauteur maximale de 1,5m ; il le sera lors de la première opération d'aménagement et s'appliquera ensuite à l'ensemble des constructions de la zone

Les nouveaux murs de clôtures auront une hauteur maximale de 0,80m ; ils pourront être surmonté d'un dispositif à claire-voie, qui sera préférentiellement de couleur blanche.

2° En limite séparative de propriétés :

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

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée.

II- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES pour les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers ...) :

Ils présenteront une simplicité de volume et des bardages de façades de couleur neutre ou en bois naturel. Lorsque sur une parcelle, ils voient une habitation, alors ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses avec celle-ci (toiture, matériaux et couleurs). Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

Article 1AU.12 Stationnement

Art. 1AU.12

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement ; elles resteront non closes sur le devant de la parcelle.

Article 1AU.13 Espaces libres et plantations

Art. 1AU.13

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies seront constituées d'essences locales ; la plantation de clôtures de thuyas (ou essences assimilées) est interdite. Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 40 % de la superficie totale de la parcelle. Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale est ramenée à 20 % de la superficie totale de la parcelle.

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

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

Art. 1AU.14

Néant.

ZONE 2AU

Caractère de la zone

Cette zone naturelle est réservée à l'extension future du village. Elle pourra recevoir des logements et tous commerces, équipements ou services liés à cette occupation résidentielle dominante. En attendant elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre cette destination future.

Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. 2AU.1

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

- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les nouvelles constructions agricoles,
- Le stationnement des caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.

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

Art. 2AU.2

1- CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Elle sera ouverte à l'urbanisation par une modification du PLU, qui respectera les principes d'aménagement fixés par le PADD et ceux indiqués dans les documents graphiques. En attendant elle est protégée de toute urbanisation susceptible de compromettre cette destination future.

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

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

Article 2AU.3 à 2AU14

Art. 2AU.3
à Art. 2au14

Néant.

ZONE A

Caractère de la zone

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

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à une exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2.
- Tout lotissement,
- Tout changement de destination au profit d'occupations non liées et nécessaires à l'activité agricole, ou aux occupations autorisées dans la zone.
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux équipements d'infrastructure,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, en application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Art. A.2

Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées 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 la présence préalable de constructions agricoles.

Les équipements d'intérêt général sont autorisés dès lors que du fait de leur nature ou de leur destination, ils ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.

Article A.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. A.3

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

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

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

Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. A.4

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

II-ASSAINISSEMENT:

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

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

III - ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE :

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

Article A.5 Superficie minimale des terrains

Art A.5

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

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

Art A.6

Le long des RD23 et RD6 : Les constructions sont implantées à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 35m.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

Art. A.7

Toute construction nouvelle peut 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 4 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

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

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. A.8

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel. Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Art. A.9

Néant.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Art. A.10

Les constructions à usage d'habitation comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, non-compris les sous-sols enterrés. Leur hauteur au faîtage restera inférieure à 11 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction. Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'adossement à un bâtiment de plus grande hauteur, pour respecter la hauteur de cette construction existante.

Enterrement des sous-sols : le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excédera pas le niveau le plus bas du terrain naturel (avant travaux) sous l'emprise de la construction de plus de 0,60m.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique après sinistre.

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

Art. A.11

I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

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

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le Conglais.

En particulier, sont interdits :

- les constructions type «chalet» de teinte bois-clair (pin, chêne, etc.) ; Mais, le bardage de bois naturel ou l'emploi de matériaux simili-bois est autorisé.
- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Cinglais (maison Pays d'Auge, Ile de France, etc..)
- La construction d'annexés en matériaux de fortune.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il sera de même nuance et de même tonalité que la pierre de Pays. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises le seront avec des matériaux de même couleur (bleu ardoise/gris foncé) ; l'emploi du zinc est autorisé.

CLÔTURES :

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Des percements pourront y être effectués.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 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 (préférentiellement de couleur blanche), doublées ou non de grillage.

Les ouvrages de maçonnerie ne sont autorisés que dans la zone d'accès à la parcelle.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée.

II- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES pour les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers ...) :

Ils présenteront une simplicité de volume et des bardages de façades de couleur neutre ou en bois naturel. Lorsque sur une parcelle, ils voient une habitation, alors ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses avec celle-ci (toiture, matériaux et couleurs). Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

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

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

Des haies bocagères 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 agricoles de grandes dimensions.

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

Art. A.14

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

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

- 1°- Où l'intérêt des milieux naturels, la qualité d es sites ou des paysages qui les composent justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation.
- 2°- Où l'activité agricole non-dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone «A », mais où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix de développement communaux, dans un perspective de développement durable, justifie pour l'instant la limitation du développement de l'urbanisation.
Il y est délimité :
 - Un **secteur Ns** réservé aux installations et constructions nécessaires aux équipements collectifs, sportifs ou de loisirs.

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. N.1

En Ns : Toute occupation ou utilisation du sol non-autorisée à l'article N2 est interdite

Sur le reste de la zone, les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites:

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, sauf pour un siège agricole existant, et sous réserve des dispositions de l'article N2
- Les nouvelles constructions à usage industriel,
- Les nouvelles installations agricoles classées pour la protection de l'environnement,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés,
- Les carrières,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux nécessités par les équipements d'infrastructure et les aménagements paysagers,
- Les hébergements légers de loisirs à l'exception des aires naturelles de camping,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois
- Les abris de fortune, mobil-home et bungalows,

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

Art. N.2

En Ns, sont seulement autorisées

- Les aires de jeux, de sports et de loisirs, les constructions nécessaires au stockage du matériel et à l'accueil du public ainsi que les aires de stationnement, les exhaussements ou les affouillements de sols qui leur sont liés.
- Les équipements publics d'intérêt général ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui leur sont liés.

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

- ➔ *qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage et à la préservation des sols agricoles et forestiers,*
- ➔ *que la capacité des réseaux et voies existants le permette,*
- ➔ *que l'état du bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement d'affectation ou son extension,*

- Les constructions et installations agricoles, à l'exception des nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité du siège agricole existant et sous réserve, que leur situation ne constitue pas un mitage de cette zone.
- La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre,
- Les équipements publics ou d'intérêt général qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés dans les zones d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve que des aménagements paysagers en assurent l'insertion dans le paysage.
- L'aménagement, le changement d'affectation, l'extension des constructions existantes ainsi que la construction de leurs annexes sous réserve qu'elles ne soient pas destinées à des occupations qui produisent des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec les habitations voisines s'il en existe.

Article N.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. N.3

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

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

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4 m,

Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. N.4

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

II -ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du ZONAGE D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

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

III - ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE :

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

Article N.5 Superficie minimale des terrains

Art. N.5

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

Article N.6 implantation des constructions par rapport aux voies

Art. N.6

Les constructions seront implantées dans le respect des modes traditionnels d'implantation des constructions le long des voies. Ainsi en l'absence de murs de pierres traditionnels, l'implantation à l'alignement, ou "en cour" sera privilégiée.

Néanmoins, la distance entre la nouvelle construction et toute construction qui lui ferait face de l'autre côté de la voie devra être au moins égale à 10m ; cette distance est portée à 15m pour les constructions à usage agricole et les hangars.

En l'absence de typologie particulière le long d'une voie, une nouvelle construction ou l'extension d'une construction existante sera implantée à une distance de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole) au moins égale à 9 m. Les dispositions de cet article ne s'applique ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. N.7

Si la construction ou son extension n'est pas implantée en limite séparative de propriétés, alors elle sera implantée avec un retrait par rapport à celle-ci au moins égal à 4 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

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

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. N.8

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel. Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Art. N.9

Néant.

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

Art. N. 10

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

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

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux constructions de grande dimension à usage agricole (hangar, stabulation,...) ou assimilé (manèges à chevaux,...)
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

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

Art. N.11

I- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

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

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans le Cinglais.

En particulier, sont interdits :

- les constructions type «chalet» de teinte bois-clair (pin, chêne, etc..) ; Mais, le bardage de bois naturel ou l'emploi de matériaux simili-bois est autorisé.

- tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère au Cinglais (maison Pays d'Auge, Ile de France, etc..)
- La construction d'annexés en matériaux de fortune.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il sera de même nuance et de même tonalité que la pierre de Pays. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les constructions qui ne seraient pas recouvertes d'ardoises le seront avec des matériaux de même couleur (bleu ardoise/gris foncé} ; l'emploi du zinc pré-pâtiné est autorisé.

CLÔTURES :

1° Sur rue :

Les murs existants en pierres apparentes devront être conservés et restaurés. Des percements pourront y être effectués.

Les nouveaux murs de clôtures auront une hauteur maximale de 0,80m ; ils pourront être surmonté d'un dispositif à claire-voie, qui sera préférentiellement de couleur blanche.

Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie d'essences locales.

L'emploi de panneaux de béton pleins ou évidés ou de tous matériaux de fortune est interdit.

2° En limite séparative de propriétés :

Les clôtures pleines auront une hauteur maximale de 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 (préférentiellement de couleur blanche), doublées ou non de grillage.

II- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES les constructions à usage d'activités (bâtiments de stockages, appentis, ateliers ...) :

Ils présenteront une simplicité de volume et des bardages de façades de couleur neutre ou en bois naturel. Lorsque sur une parcelle, ils voient une habitation, alors ils présenteront des caractéristiques architecturales harmonieuses avec celle-ci (toiture, matériaux et couleurs). Les toitures à une seule pente ne sont autorisées que pour les constructions en appentis ou les extensions.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée.

Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. N.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 N.13 Conditions de réalisation des espaces libres, sires de jeux et de loisirs et plantations

Art. N. 13

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

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures vertes sont obligatoirement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

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

Des haies bocagères 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 agricoles de grandes dimensions.

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

Art. N.14

Néant.

2 - ANNEXES DOCUMENTAIRES

R.111 -2 : salubrité et sécurité publique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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'Etat.

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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi N° 76.629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur affectation ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des

constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles, approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122.22.

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.

GLOSSAIRE :

abattage : (voir coupe)

Action à caractère exceptionnel et limité qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

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 de petite taille à vocation de garage ou de stockage, tel que caves, abris de jardin. Les vérandas et les constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.

baie :

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

baie principale :

baie d'une pièce principale, c'est-à-dire dans laquelle séjournent ou dorment habituellement les personnes dans le cas des locaux d'habitation, ou dans laquelle travaillent les personnes dans le cas des bureaux.

caravane :

véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction. (R.443-2 du Code de l'Urbanisme)

clôture :

tout ouvrage qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace.

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 œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

coupe :

action à caractère régulier qui consiste à abattre un ou plusieurs arbres.

défrichement :

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

démolition :

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

égout du toit :

ligne basse du pan de toiture

emprise au sol :

la projection verticale du volume hors-œuvre brut du bâtiment, y compris les éléments de saillie et de modénature (balcon, acrotère, débord de toiture...).

espaces non privatifs :

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

extension : ajout à une construction existante

extension mesurée :

inférieure à 30 % de la S.H.O.N. existante

faîtage :

ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

garage : voir annexe

groupe d'habitations ;

ensemble de constructions à usage d'habitation autorisées par un seul permis de construire.

hauteur :

Expression en nombre de niveaux :

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

Les combles aménageables ou non comptent pour un niveau.

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

installations et travaux divers : sont désignés ainsi :

- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités
- les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements des sols.

limite séparative de propriétés :

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

lot ; parcelle issue d'un terrain loti.

lotissement ;

c'est l'action ou le résultat de la division foncière (au-delà de 2 lots) sur un îlot de propriété unique en vue de construire.

nouvelle ou nouveau ...

qui est postérieur à la date d'approbation du présent document

S.H.O.B. : surface hors œuvre brute

S.H.O.N. : surface hors œuvre 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.

voie :

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