Département de la Manche (50)

Commune de

BION

REÇU LE
- 6 JUIL. 2011
SOUS-PRÉFECTURE D'AVRANCHES

Plan Local Urbanisme





RÈGLEMENT ÉCRIT

Modification du POS et transformation en Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

4.1

PACT
ARIM des Pays Normands
8 Bd du Général Weygand - 14053 CAEN CEDEX 04
Tél : 02.31.86.70.50 - Fax : 02.31.86.00.74
www.pactarim.fr - contact@pactarim.fr

Dispositions générales

2. Dispositions applicables par zone

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bion.

2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation ou l'utilisation du sol.

1- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles mentionnés au 2 ci-dessous qui demeurent applicables.

2- Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

R 111-2	relatif à la salubrité et à la sécurité publique
R 111-4	relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique
R 111-15	relatif au respect des préoccupations de l'environnement
R 111-21	relatif à la protection des sites, paysages naturels ou urbains

R 111-2 : 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 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

3- Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, qui sont définies dans la liste des servitudes annexées au PLU, conformément aux dispositions des articles L126-1, R126-1 à R126-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'Orientation pour la Ville » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de loi n°92-3 du 03 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n°93-24 du 08 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 09 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application.

- Les dispositions de la loi n°95-101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n°95-115 du 04 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire modifiées par la loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et les décrets d'applications.
- Les dispositions de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit
- Les dispositions du règlement sanitaire départemental.
- Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 relative aux fouilles archéologiques et la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 relatives à l'archéologie préventive.
- Les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L315-2-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code Civil, du Code Forestier, du Code Minier, du Code Pénal, du Code la Voirie routière…

3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines « zones U » déjà urbanisées ou équipées, en zones à urbaniser « zones AU », en zones naturelles « zones N » et en zones agricoles « zones A ».

- **Les zones urbaines « U »** : elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
  - U : Zone urbaine caractérisant le bourg et accueillant principalement de l'habitat, des services et des activités commerciales

- **Les zones à urbaniser « AU »** : elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
  - AU : Zone à vocation principale d'habitat destinée à être urbanisée

- **Les zones agricoles « A »** : elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- **Les naturelles et forestières « N »** : elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
  - Nh : secteur caractérisant des hameaux dont l'extension limitée est autorisée
  - Ni : secteur identifiant les zones inondables

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains et éléments classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (articles L130.1 du Code de l'Urbanisme)
- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les éléments du paysage identifiés au titre de la Loi Paysage (L123.1.7)

4. Adaptations mineures

Des adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable de la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6. Archéologie

Par ailleurs, le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 précise : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée.

Selon l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, 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.

7. Patrimoine

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par le présent PLU en application du paragraphe 7 de l'article L123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (Loi n°93-24 du 08 janvier 1993)

7.1. Patrimoine architectural et urbain

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et Monuments Historiques.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue aux articles R441-1 à R441-11 du Code de l'Urbanisme.

Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R422-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés est autorisée.

Les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 du règlement de chaque zone pourront alors ne pas être appliqués, si l'application de ceux-ci rend la réalisation et la construction impossible et sous condition de respecter l'architecture initiale des volumes préexistants.

7.2 Patrimoine naturel

Zone boisée

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier et quel qu'en soit la superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Les haies et talus

Les haies et talus repérés sur le règlement graphique par une trame spécifique, au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme doivent être maintenus pour garantir la pérennité de leur rôle anti-érosif. Les travaux ayant pour effet de détruire partiellement ou totalement les haies et talus ainsi recensés sont soumis à déclaration préalable en mairie. Le maire peut décider de s'opposer à la déclaration préalable, ou conditionner sa décision de non opposition au fait que la destruction soit compensée par la reconstruction de talus et de replantation de haies constituées d'espèces locales pour restituer ou améliorer la fonction anti-érosive initiale.

Zone humide

Les zones humides représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique sont soumises à application de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, des articles L211-1 et suivants et L212-3 du code de l'environnement ainsi que du SDAGE du bassin Seine Normandie entré en vigueur le 20 septembre 1996 et du SAGE de la Sélune approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 décembre 2008.

Toute occupation et utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides et des cours d'eau ou d'entraîner leur dégradation est strictement interdit, notamment, les remblais et déblais, les drainages…

Dispositions particulières applicables aux zones urbaines

Zone U

Zone urbaine caractérisant le bourg et accueillant principalement de l'habitat, des services et des activités commerciales

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations ou extensions d'activités incompatibles avec l'habitat
- Le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées sauf dans les terrains déjà aménagés à cet effet.

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- L'accueil des campeurs et des caravanes dans les terrains déjà équipés à cet effet.
- Les équipements publics d'intérêt général

ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

ARTICLE U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- *Eau potable* : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public.
- *Eaux usées* : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur exigé.
- *Eaux pluviales :* Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- *Autres réseaux :* Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE U 5 - LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Les parcelles destinées à recevoir de nouvelles habitations devront présenter une superficie suffisante pour permettre, sur un espace de 250 à 300m² affecté uniquement à cet usage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, assurant par le sol en place, l'épuration et la dispersion des eaux usées.

ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants dès lors que celles-ci n'auront pas pour effet de réduire la distance entre l'ensemble de la construction et la voie.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques

ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise.

ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 11 mètres au faîtage - 9 mètres à l'acrotère
- Les extensions peuvent atteindre au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles jouxtent.
- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques (cheminées, antennes, silos,...).

ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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. »
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte
- La restauration des constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doit respecter le style et les matériaux d'origine.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abris, préau, garage...) :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir des traitements prenant l'aspect d'enduit, de bardage bois ou similis, de structure colombage ou d'apparence. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Pour les bâtiments principaux, les toitures seront composées de deux versants.
- Les matériaux de couverture doivent obligatoirement s'intégrer au bâti traditionnel environnant pouvant prendre l'aspect d'ardoise, de tuile vieillie de couleur sombre ou de matériaux présentant des teintes similaires.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pan unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Pour les bâtiments à usage d'activité :

- Les pignons et façades doivent être composés de murs prenant l'aspect d'enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.
- Les toitures terrasses pourront être admises
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine et/ou de recherche de performance énergétique ou de qualité environnementale (toiture solaire, toiture végétale) dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Les clôtures :

- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un traitement d'aspect enduit.
- Les couleurs vives sont à éviter.
- La hauteur des grillages sera limitée à 1m 20. Seront sujet à autorisation toutes hauteurs supérieures.
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.

ARTICLE U12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées

ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations caractéristiques du bocage mortainais. En cas de coupe ou d'abattage indispensable, les arbres abattus seront remplacés par de nouvelles plantations d'essences locales adaptées afin de garantir la pérennité de l'alignement et son rôle structurant au sein du paysage.
- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichement, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L123-1-7, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Les aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 200m² de terrain.
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran

Pour information, dans la zone U, les U8, U9 et U14 ne sont pas réglementés.

Dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser

Zone AU

Zone à vocation principale d'habitat destinée à être urbanisée.

Cette urbanisation devra être réalisée conformément aux principes d'aménagement présentés dans le schéma afférant à la zone.

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Constructions ou installations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration incompatibles avec l'habitat
- Les terrains de camping, caravaning
- Les habitations légères de loisirs

ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article AU1.

ARTICLE AU3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...
- Les voies nouvelles en impasse, desservant plusieurs bâtiments, doivent permettre le demi tour par une manœuvre simple de tous les véhicules légers et de secours ainsi que des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- *Eau potable :* Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public.
- *Eaux usées :* Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur exigé.
- *Eaux pluviales :* Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- *Autres réseaux :* Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE AU 5 - LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Les parcelles destinées à recevoir de nouvelles habitations devront présenter une superficie suffisante pour permettre, sur un espace de 250 à 300m² affecté uniquement à cet usage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, assurant par le sol en place, l'épuration et la dispersion des eaux usées.

ARTICLE AU6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques, sauf dans les zones d'accès au garage où le recul doit être au moins de 5 mètres
- Des conditions particulières de recul pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE AU7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 11 mètres au faîtage - 9 mètres à l'acrotère.
- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques (cheminées, antennes, silos,...).

ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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. »
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abris, préau, garage...) :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir des traitements prenant l'aspect d'enduit, de bardage bois ou similis, de structure colombage ou d'apparence. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes

Toiture :

- Pour les bâtiments principaux, les toitures seront composées de deux versants.
- Les matériaux de couverture doivent obligatoirement s'intégrer au bâti traditionnel environnant pouvant prendre l'aspect d'ardoise, de tuile vieillie de couleur sombre ou de matériaux présentant des teintes similaires.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pan unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Pour les bâtiments à usage d'activité :

- Les pignons et façades doivent être composés de murs prenant l'aspect d'enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.
- Les toitures terrasses pourront être admises

Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine et/ou de recherche de performance énergétique ou de

qualité environnementale (toiture solaire, toiture végétale) dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Les clôtures :

- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un traitement d'aspect enduit. La hauteur est limitée à 1m50.
- Les couleurs vives sont à éviter.
- Les grillages pourront être doublés d'une haie vive d'essences locales.
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.

ARTICLE AU12 : STATIONNEMENT

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations caractéristiques du bocage mortainais. En cas de coupe ou d'abattage indispensable, les arbres abattus seront remplacés par de nouvelles plantations d'essences locales adaptées afin de garantir la pérennité de l'alignement et son rôle structurant au sein du paysage.
- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichement, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L123-1-7, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées
- Pour l'habitat, il convient de compter 2 places de stationnement par construction individuelle

ARTICLE AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales
- Les aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 200m² de terrain.

Pour information, dans la zone AU, les articles AU8, AU9 et AU14 ne sont pas réglementés.

Dispositions particulières applicables aux zones agricoles

Zone A

Zone agricole équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article A2 notamment :

- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole, à un service ou d'intérêt collectif
- Les lotissements et ensembles d'habitations groupées ou collectives
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone
- Les carrières

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités nécessaire à l'exploitation agricole
- L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à la diversification des activités de l'exploitant, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique et leur extension mesurée sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- *Eau potable :* Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public.
- *Eaux usées :* Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur exigé.
- *Eaux pluviales :* Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- *Autres réseaux :* Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE A5 - LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Les parcelles destinées à recevoir de nouvelles habitations devront présenter une superficie suffisante pour permettre, sur un espace de 250 à 300m² affecté uniquement à cet usage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, assurant par le sol en place, l'épuration et la dispersion des eaux usées.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 15 mètres de la limite d'emprise des voies
- Les autres constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres.
- Un recul de 75 mètres est exigé de part et d'autre de la RD 907.
- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants dès lors que celles-ci n'auront pas pour effet de réduire la distance entre l'ensemble de la construction et la voie.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation : 11 mètres au faîtage - 9 mètres à l'acrotère
- Les extensions peuvent atteindre au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viennent jouxter.
- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques (cheminées, antennes, silos,...).

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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. »
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte
- La restauration des constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doit respecter le style et les matériaux d'origine.
-

Pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes (abris, préau, garage...) ::

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir des traitements prenant l'aspect d'enduit, de bardage bois ou similis, de structure colombage ou d'apparence. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Pour les bâtiments principaux, les toitures seront composées de deux versants.
- Les matériaux de couverture doivent obligatoirement s'intégrer au bâti traditionnel environnant pouvant prendre l'aspect d'ardoise, de tuile vieillie de couleur sombre ou de matériaux

présentant des teintes similaires.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Pour les autres bâtiments :
- Les pignons et façades doivent être composés de murs prenant l'aspect d'enduits, de bardages métalliques ou de bardages bois. La couleur doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment au paysage environnant.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine et/ou de recherche de performance énergétique ou de qualité environnementale (toiture solaire, toiture végétale) dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Les clôtures :
- Les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales
- Le grillage s'il est nécessaire pourra être doublé d'une haie vive à l'extérieur

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations caractéristiques du bocage mortainais En cas de coupe ou d'abattage indispensable, les arbres abattus seront remplacés par de nouvelles plantations d'essences locales adaptées afin de garantir la pérennité de l'alignement et son rôle structurant au sein du paysage.
- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichement, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L123-1-7, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Les aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 200m² de terrain.

Pour information, dans la zone A, les articles A8, A9 et A14 ne sont pas réglementés

Dispositions particulières applicables aux zones naturelles

Zone N

Espaces naturels de la commune et/ou zone à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages.

- ***Nh :** secteur caractérisant des hameaux dont l'extension limitée est autorisée.*
- ***Ni :** secteurs correspondant à des terrains inondables par débordement des cours d'eau.*

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article N2

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur N sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- l'aménagement, l'agrandissement mesuré (véranda, préau,...)et le changement de destination des bâtiments existants sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.
- Les annexes de taille mesurée contiguës ou non des habitations existantes
- Les constructions et extensions liées aux activités existantes
- Les équipements publics d'intérêt général et les équipements liés à l'activité forestière

En secteur Nh, sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation

En secteur Ni, sont uniquement autorisés :

- les travaux nécessaires à la mise aux normes des bâtiments existants et à leur protection face au risque d'inondation
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées dans d'autres lieux.

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- *Eau potable :* Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public.
- *Eaux usées :* Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur exigé.
- *Eaux pluviales :* Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- *Autres réseaux :* Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE N5 - LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Les parcelles destinées à recevoir de nouvelles habitations devront présenter une superficie suffisante pour permettre, sur un espace de 250 à 300m² affecté uniquement à cet usage, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, assurant par le sol en place, l'épuration et la dispersion des eaux usées.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à au moins 75 mètres de l'axe de la RD907 et 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.
- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants dès lors que celles-ci n'auront pas pour effet de réduire la distance entre l'ensemble de la construction et la voie.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Dans le cas d'une extension, une distance inférieure pourra être admise.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 11 mètres au faîtage - 9 mètres à l'acrotère.
- Les extensions peuvent atteindre au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viennent jouxter
- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques (cheminées, antennes, silos,...).

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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. »
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte
- La restauration des constructions locales traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doit respecter le style et les matériaux d'origine.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes(abris, préau, garage...) :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir des traitements prenant l'aspect d'enduit, de bardage bois ou similis, de structure colombage ou d'apparence.

  Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes

Toiture :

- Les matériaux de couverture doivent obligatoirement s'intégrer au bâti traditionnel environnant pouvant prendre l'aspect d'ardoise, de tuile vieillie de couleur sombre ou de matériaux

présentant des teintes similaires.
- Les toitures seront composées de 2 versants.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Pour les autres constructions :
- Les constructions devront présenter une simplicité de structure de volume.
- De façon générale, les teintes dominantes doivent favoriser l'insertion des bâtiments dans la zone et l'intégration de celle-ci dans le paysage. Les couleurs vives sont à éviter.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine et/ou de recherche de performance énergétique ou de qualité environnementale (toiture solaire, toiture végétale) dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Les clôtures :
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un traitement d'aspect enduit
- Les couleurs vives sont à éviter.
- Les grillages pourront être doublés d'une haie vive d'essences locales.
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations caractéristiques du bocage mortainais. En cas de coupe ou d'abattage indispensable, les arbres abattus seront remplacés par de nouvelles plantations d'essences locales adaptées afin de garantir la pérennité de l'alignement et son rôle structurant au sein du paysage.
- Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichement, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L123-1-7, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

Pour information, dans la zone N, les articles N8, N9 et N14 ne sont pas réglementés.

Annexes

Liste des emplacements réservés

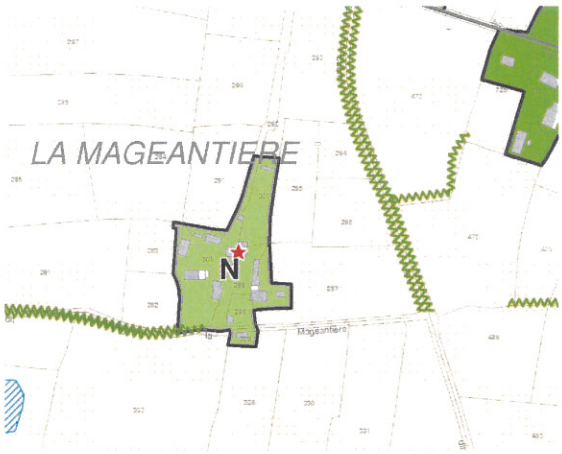
Numéro	Objet	Superficie
1	Elargissement de voiries	840 m²
2	Elargissement de voiries	330 m²
3	Aménagement de carrefour	3 330 m²

3. Annexes

Depuis la loi paysage n° 93-24 du 08 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages, le Plan Local d'Urbanisme doit identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter des quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou mettre en valeur pour des motifs d'esthétique, historique ou écologique, et définir le cas échéant les prescriptions pour assurer leur protection. L'article 3 de cette loi modifie l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme en introduisant la prise en compte et la préservation de la qualité de ces paysages, et la maîtrise de leur évolution dans la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (Article L.442-2 du Code de l'Urbanisme).

Liste des bâtiments identifiés faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme



Bâtiments au lieu-dit La Mageantière — Parcelle n°299, 300, 301



Bâtiments au lieu-dit La Fieffe Beaujour — Parcelle n°12

Définitions

Aire de stationnement	On retient une surface moyenne de 25m2 par véhicule particulier pour le calcul de l'aire de stationnement (superficie de la place et dégagement). Les dimensions des places pour les véhicules légers sont d'une longueur minimale de 5 mètres et d'une largeur minimale de 2.30 mètres.
Alignement	L'alignement correspond à la limite entre une unité foncière et une voie. L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.
Annexes	Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires attenants ou non du bâtiment principal, constituant des dépendances tels que réserves ; remises, garages...
COS	Coefficient d'Occupation du Sol : c'est le rapport de la surface hors œuvre nette de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain.
Emplacement réservé	Emplacement destiné à accueillir des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme qui prévoie notamment un droit de délaissement au propriétaire.
Emprise au sol	L'emprise au sol est la surface de base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.
Emprise publique	Le terme emprise désigne la limite entre la propriété privée et selon les cas : - le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement - un chemin rural ou un chemin d'exploitation - un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.
Equipement public	Constituent des équipements publics les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à l'exploitation des services publics. Entrent également dans cette catégorie les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale ou éducative, même exploités par une personne privée.
Hauteur l'égout de toiture	Elle correspond à la dimension verticale de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou la sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.
Hauteur	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, appelé niveau de référence, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
Installation classée	Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies et régies par la loi du 19 juillet 1976. Selon la nature de l'activité, elles sont soumises à déclaration ou autorisation en fonction d'une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat.
Limite séparative	Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine
Lotissement	Le lotissement est régi par les articles L315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. C'est la division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.
Marge de recul	Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.

Retrait	Espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur L est constituée par la mesure de l'horizontale du nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Pour les façades avec décrochement, les retraits sont calculés en fonction de la hauteur respective de chacun des décrochements.
Saillie	Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade
SHOB	Surface hors œuvre brute : la surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme de plancher mesurée en englobant les murs de chaque niveau de la construction.
SHON	Surface hors oeuvre nette : la surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction après déduction : a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ; b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures, terrasses, balcons, loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ; c) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ; d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ; e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.
Voie privée	Voie ouverte à la circulation générale desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.