

DEPARTEMENT DE LA MANCHE



COMMUNE DE SAINT-PIERRE-LANGERS



PLAN LOCAL D'URBANISME

3

REGLEMENT

PRESRIPTION	Délibération du Conseil Municipal	Le : 13 juillet 2005	Cachet et signature
APPROBATION DU PLU	Délibération du Conseil Municipal	Le : 26 JUIL. 2011	

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du : 26 JUIL. 2011

Le Maire :



27 avenue du Colombier Bernard 92 250 La Garenne-Colombes
Tel./ Fax : 01 56 05 90 04 E.mail : contact@urb-n.fr
SARL URB'N au capital de 7 500 € - APE 742 A - SIRET 477 580 823 00029

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U p.4

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU p.12

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A p.19

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N p.27

ANNEXES

LEXIQUE ET DEFINITIONS p.35

PALETTE VEGETALE p.47

Chaque règlement de zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles (Cf. article R.123-9 du code de l'urbanisme).

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1** Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3** Accès et voirie
Article 4 Desserte par les réseaux (eau, assainissements, électricité,...)
Article 5 Caractéristiques des terrains (formes, surfaces,...)
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 Implantation des constructions les une par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 Emprise au sol des constructions
Article 10 Hauteur maximale des constructions
Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abords
Article 12 Stationnement
Article 13 Espaces libres et plantations

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14** Coefficient d'occupation du sol

TITRE 1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R.123-5 du Code de l'Urbanisme : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Elles comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

ZONE U

DISPOSITIONS APPLICABLES

Extrait du Rapport de présentation :

« La zone U couvre le centre ancien du bourg ainsi que les villages de la Havaudière et de l'Ygeraie qui ne forment plus qu'un et le village de la Juliennière.

Elle est affectée principalement à l'habitat et aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Cette zone accueille une partie des équipements publics de la commune.

Cette zone comporte des secteurs soumis au risque inondation identifiés par l'Atlas des Zones Inondables et repérés au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Cette zone comporte des secteurs humides identifiés par la cartographie régionale des territoires humides de Basse-Normandie et repérés à titre d'information au plan de zonage par une trame graphique spécifique ».

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les établissements, comportant ou non des installations classées, qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage.
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- **En secteurs soumis au risque inondation identifiés au plan de zonage par une trame graphique spécifique :**
 - Les nouvelles constructions.
- **En secteurs humides identifiés au plan de zonage par une trame graphique spécifique :**
 - Le remblai ou le comblement des zones humides.

ARTICLE U2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension dans la limite de 20% de la surface hors œuvre brute préexistante d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU qui, du fait de leur destination, ne serait plus admis dans la zone.

- Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les constructions à destination de commerce sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les constructions à destination d'entrepôt commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les nouvelles constructions à destination non agricole et les changements de destinations situées à moins de 15,00 mètres des constructions agricoles.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux.
- Les éoliennes sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 12,00 mètres.
- **En secteurs humides identifiés au plan de zonage par une trame graphique spécifique :**
 - Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides.
 - Les extensions mesurées des constructions à destination d'habitation, les sous-sols étant interdits.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3

ACCES ET VOIRIES

3.1 - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 3,00 mètres de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter la réglementation en vigueur.

3.2 - DESSERTE PAR LA VOIRIE :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsque aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE U4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Pour recevoir une construction nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puit est admise.

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

Pour recevoir une construction nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction, quand celui-ci sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traitée dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, si elle existe.

Ce rejet sera autorisé sous condition pour les opérations suivantes :

Pour les lotissements et les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions, les constructions à destination de logement collectif, les constructions à destination commerciale ou artisanale de plus de 200 m² d'emprise au sol, les extensions des bâtiments existants augmentant de plus de 20 m² et portant à plus de 200 m² la superficie imperméabilisée totale de l'unité foncière, l'aménagement de parcs de stationnement non couvert de plus de 200 m² et dont le revêtement est imperméable, le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales au réseau collecteur dont le débit sera limité.

Ce rejet n'excèdera pas un débit de 1,2 litre par seconde par hectare.

Le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

Dans l'hypothèse d'une opération dont la qualité des sols ne permettrait d'envisager une évacuation par infiltration que sur une partie de l'unité foncière, le débit limité précité sera calculé sur la superficie résiduelle.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues de préférence selon les méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.4 - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION :

Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE U5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE U6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques, les voies privées étant régies par l'article 7.

6.1 - Les constructions doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit en retrait d'au moins 5, 00 mètres par rapport à cette limite.

6.2 – Une implantation différente des dispositions fixées au paragraphe 6.1 peut être admise pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire contigu et ou en cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment des dispositions fixées au paragraphe 6.1.

6.3 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées au paragraphe 6.1 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit à l'alignement soit en retrait des voies.

6.4 - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10, 00 mètres des berges des cours d'eau et plans d'eau domaniaux non navigables ni flottables.

ARTICLE U7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être édifiées le long d'une ou plusieurs limites séparatives.

7.2 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites ne peut être inférieure à 3, 00 mètres.

7.3 - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10,00 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

7.4 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées aux paragraphes 7.1 et 7.2 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE U9

EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE U10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est limitée à 12,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, ouvrages techniques et de superstructures exclus (cheminées, antennes, éoliennes, etc.).

10.2 - Une hauteur différente des dispositions fixées au paragraphe 10.1 peut être admise en cas d'extension d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas là, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

10.3 - Les dispositions fixées au paragraphe 10.1 peuvent ne pas s'appliquer aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

ARTICLE U11

ASPECT EXTERIEUR

11.1 - ASPECT GENERAL :

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est admise dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.2 – VOLUMES :

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

11.3 - PAREMENTS EXTERIEURS :

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre ou naturel en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des constructions et clôtures doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions et des bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les vérandas doivent être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance. L'ossature des vérandas doit être composée d'éléments de couleur neutre ou foncée, ou identique à la façade de la construction principale.

11.4 – TOITURES :

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures sont recouvertes par un matériau de ton ardoise. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux toitures terrasses, aux constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture ainsi qu'aux démarches environnementales.

Les panneaux photovoltaïques et solaires doivent faire l'objet d'une bonne intégration dans la toiture.

11.5 – CLOTURES :

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures en bordure de voie ne peuvent excéder 1,60 mètres de hauteur.

Les clôtures sur les limites séparatives ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur. Cette règle ne s'applique pas aux murs de maçonnerie dont la hauteur ne peut excéder 1,60 mètres.

L'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie de pierre d'une hauteur supérieure sont admis.

Les clôtures de type végétal doivent être implantées à l'intérieur de la parcelle. Elles doivent être d'essence locale.

11.6 - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE :

Les haies, réseaux de haies, plantations d'alignements, talus et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou replantés.

Toutes opérations susceptibles de compromettre l'existence et la pérennité de l'élément concerné devront être justifiées par des motifs liés à l'activité agricole ou au développement urbain, empêchant, soit une exploitation agricole soit un essor de l'urbanisme, de manière raisonnée sur les parcelles concernées. Dans ces cas, les coupes et abattages seront soumis à déclaration préalable en Mairie.

11.7 - PROTECTION DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS :

La modification des volumes, des façades, et des couvertures ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme se trouvant dans la zone doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial.

11.8 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux à feuillage persistant ou par des panneaux de bois.

ARTICLE U12

STATIONNEMENT

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

Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé au moins 2 places de stationnement de véhicule par logements, garage non compris.

Pour les lotissements ou opérations d'habitat groupé, il doit être réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de deux logements.

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

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE U13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - PROTECTION DES PLANTATIONS :

Les plantations ou talus existants doivent être maintenus. Dans le cas contraire, ces éléments doivent être remplacés ou reconstitués par des éléments équivalents (essences, longueur, positionnement...), assurant à terme la même fonction.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER :

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 15 % au moins de la superficie de l'unité foncière et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre pour 400 m² de terrain.

Les opérations d'habitat groupé ou lotissements doivent comporter un espace vert commun d'au moins 5 % de la surface lotie, dont les 2/3 d'un seul tenant, comportant au minimum 1 arbre pour 50 m² d'espace vert commun.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales (Cf Palette végétale caractéristique de la Manche).

Aucun arbre de haute tige ne sera planté à moins de 3,00 mètres de la limite d'emprise publique.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 8 places de parking.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOL

ARTICLE U14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE 2 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

ZONE AU

DISPOSITIONS APPLICABLES

Extrait du Rapport de présentation :

« Cette zone naturelle, non équipée ou insuffisamment équipée, à vocation d'habitat est destinée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement de la commune. Cette zone est destinée essentiellement à l'habitat et aux équipements et activités commerciales, artisanales et de services, compatibles avec cet usage et qui y sont liés.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés".

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination d'entrepôt commercial.
- Les établissements, comportant ou non des installations classées, qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage.
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.

ARTICLE AU2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les nouvelles constructions lors d'une opération d'aménagement, l'ouverture à l'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pouvant se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement satisfaisant.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux.
- Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.

- Les constructions à destination de commerce, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3

ACCES ET VOIRIES

3.1 - ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 3,00 mètres de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter la réglementation en vigueur.

3.2 - DESSERTE PAR LA VOIRIE :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsque aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE AU4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Pour recevoir une construction nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable.

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

Pour recevoir une construction nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traitée dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte si elle existe.

Ce rejet sera autorisé sous condition pour les opérations suivantes :

Pour les lotissements et les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions, les constructions à destination de logement collectif, les constructions à destination commerciale ou artisanale de plus de 200 m² d'emprise au sol, les extensions des bâtiments existants augmentant de plus de 20 m² et portant à plus de 200 m² la superficie imperméabilisée totale de l'unité foncière, l'aménagement de parcs de stationnement non couvert de plus de 200 m² et dont le revêtement est imperméable, le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales au réseau collecteur dont le débit sera limité.

Ce rejet n'excèdera pas un débit de 1,2 litre par seconde par hectare.

Le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

Dans l'hypothèse d'une opération dont la qualité des sols ne permettrait d'envisager une évacuation par infiltration que sur une partie de l'unité foncière, le débit limité précité sera calculé sur la superficie résiduelle.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues de préférence selon les méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.4 - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION :

Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE AU5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE AU6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques, les voies privées étant régies par l'article 7.

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

6.2 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées au paragraphe 6.1 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques.

ARTICLE AU7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être édifiées le long d'une ou plusieurs limites séparatives.

7.2 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

7.3 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées aux paragraphes 7.1 et 7.2 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AU8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE AU9

EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE AU10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est limitée à 12,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, ouvrages techniques et de superstructures exclus (cheminées, antennes, éoliennes, etc.).

10.2 - Les dispositions fixées au paragraphe 10.1 peuvent ne pas s'appliquer aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

ARTICLE AU11

ASPECT EXTERIEUR

11.1 - ASPECT GENERAL :

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est admise dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.2 – VOLUMES :

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans la composition générale de l'îlot ou de la rue.

11.3 - PAREMENTS EXTERIEURS :

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre ou naturel en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments et clôtures doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions et des bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les vérandas doivent être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance. L'ossature des vérandas doit être composée d'éléments de couleur neutre ou foncée, ou identique à la façade de la construction principale.

11.4 – TOITURES :

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures sont recouvertes par un matériau de ton ardoise. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux toitures terrasses, aux constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture ainsi qu'aux démarches environnementales.

Les panneaux photovoltaïques et solaires doivent faire l'objet d'une bonne intégration dans la toiture.

11.5 – CLOTURES :

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures en bordure de voie ne peuvent excéder 1,60 mètres de hauteur.

Les clôtures sur les limites séparatives ne peuvent excéder 2,00 mètres de hauteur. Cette règle ne s'applique pas aux murs de maçonnerie dont la hauteur ne peut excéder 1,60 mètres.

Les clôtures de type végétal doivent être implantées à l'intérieur de la parcelle. Elles doivent être d'essence locale.

11.6 - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE :

Les haies, réseaux de haies, plantations d'alignements, talus et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou replantés.

Toutes opérations susceptibles de compromettre l'existence et la pérennité de l'élément concerné devront être justifiées par des motifs liés à l'activité agricole ou au développement urbain, empêchant, soit une exploitation agricole soit un essor de l'urbanisme, de manière raisonnée sur les parcelles concernées. Dans ces cas, les coupes et abattages seront soumis à déclaration préalable en Mairie.

11.7 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux à feuillage persistant ou par des panneaux de bois.

ARTICLE AU12

STATIONNEMENT

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

Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé au moins 2 places de stationnement de véhicule par logement, garage non compris.

Pour les lotissements ou opérations d'habitat groupé, il doit être réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de deux logements.

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

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE AU13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - PROTECTION DES PLANTATIONS :

Les plantations ou talus existants doivent être maintenus. Dans le cas contraire, ces éléments doivent être remplacés ou reconstitués par des éléments équivalents (essences, longueur, positionnement...), assurant à terme la même fonction.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER :

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 15 % au moins de la superficie de l'unité foncière et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre pour 400 m² de parcelle.

Les opérations d'habitat groupé ou lotissements doivent comporter un espace vert commun d'au moins 5 % de la surface lotie, dont les 2/3 d'un seul tenant, comportant au minimum 1 arbre pour 50 m² d'espace vert commun.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales (Cf. Palette végétale caractéristique de la Manche).

Aucun arbre de haute tige ne sera planté à moins de 3,00 mètres de la limite d'emprise publique.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 8 places de parking.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOL

ARTICLE AU14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Article R.123-7 du Code de l'Urbanisme : « Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES

Extrait du Rapport de présentation :

« Cette zone équipée ou non, couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte des secteurs à protéger en raison de la richesse du sous-sol, identifiés au plan de zonage par une trame graphique spécifique.

Elle comporte également un secteur destiné à l'accueil d'une installation de stockage de déchets inertes identifié au plan de zonage par une trame graphique spécifique."

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, extensions, restaurations avec ou sans changement de destination, de bâtiments à destination du logement des exploitants agricoles ou de leurs employés, sous réserve de justifier de la nécessité d'assurer une présence permanente au regard de la nature et de la taille de l'activité, et sous réserve que ces aménagements s'effectuent dans un rayon de 150,00 mètres autour des bâtiments nécessitant cette présence permanente.
- Les annexes aux habitations des exploitations agricoles sous réserve d'être situées à proximité de l'habitation.
- Les constructions, extensions ou transformations y compris la mise au norme des bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de satisfaire à la législation en vigueur les concernant.
- L'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes, nonobstant la proximité des bâtiments d'habitations situés en zone U.
- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure, s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- L'aménagement de terrain de camping et de caravanning réservé au camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme des aires naturelles de camping dans le respect des normes particulières prévues à cet effet.
- Les bâtiments annexes sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et qu'ils soient implantés à proximité des bâtiments agricoles existants.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux.

- La réalisation des équipements inscrits en emplacements réservés.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et identifiés au moyen d'un sigle au plan de zonage, en application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve d'être transformés en habitation, en commerce ou en hébergement hôtelier et de ne provoquer aucune gêne pour l'activité agricole.

Dans les secteurs à protéger en raison de la richesse du sous-sol, identifiés au plan de zonage par une trame graphique spécifique :

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sous-sol.
- L'exploitation des carrières.

Dans le secteur, destiné à l'accueil d'une installation de stockage de déchets inertes identifié au plan de zonage par une trame graphique spécifique :

- Les dépôts de matériaux inertes.
- Les constructions ou installations nécessaires à l'entreposage des matériaux inertes et leur gestion.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3

ACCES ET VOIRIES

3.1 – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4, 00 mètres de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter la réglementation en vigueur.

3.2 - DESSERTE PAR LA VOIRIE :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile et de collecte des déchets.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE A4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Pour recevoir une construction nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puit est admise.

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

Pour recevoir une construction nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction, quand celui-ci sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traitée dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent en priorité l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ou organise la collecte de ces eaux vers un dispositif de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, installé en vue d'un usage privatif.

Si la qualité du sol est inadaptée à l'infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau public existant, par des dispositifs appropriés, s'il présente des caractéristiques suffisantes.

4.4 - EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES :

Les effluents agricoles (purin, lisier, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

4.5 - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION :

Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE A5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE A6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5, 00 mètres des voies et emprises publiques.

6.2 – Une implantation différente des dispositions fixées au paragraphe 6.1 peut être admise en cas de mise au norme d'un bâtiment agricole situés dans la marge de retrait. Dans ce cas là, l'implantation peut être identique à celle du bâtiment agricole existant avant travaux, sans réduire la distance de recul effectivement observée par le bâtiment agricole existant.

6.3 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées au paragraphe 6.1 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit à l'alignement soit en retrait des voies.

ARTICLE A7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être édifiées le long d'une ou plusieurs limites séparatives.

7.2 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

7.3 - Une implantation différente des dispositions fixées aux paragraphes 7.1 et 7.2 peut être admise en cas de mise au norme d'un bâtiment agricole situés dans la marge de retrait. Dans ce cas là, l'implantation peut se faire dans le prolongement du bâtiment agricole existant avant travaux sans réduire la distance de recul effectivement observée par le bâtiment agricole existant.

7.4 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées au paragraphe 7.1 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE A9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 180, 00 m².

Dans le secteur, destiné à l'accueil d'une installation de stockage de déchets inertes identifié au plan de zonage par une trame graphique spécifique :

L'emprise au sol pour les constructions ne pourra excéder 60, 00 m².

Dans les secteurs à protéger en raison de la richesse du sous-sol, identifiés au plan de zonage par une trame graphique spécifique :

L'emprise au sol pour les constructions ne pourra excéder 60, 00 m².

ARTICLE A10**HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 12,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, ouvrages techniques et de superstructures exclus (cheminées, antennes, éoliennes, etc.).

10.2 - La hauteur des constructions à destination agricole est limitée à 12,00 mètres au faîtage, ouvrages techniques, de superstructures (cheminées, antennes, éoliennes, etc.) et silos agricoles exclus.

10.3 - Une hauteur différente des dispositions fixées au paragraphe 10.1 peut être admise en cas d'extension d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas là, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

10.4 - Les dispositions fixées au paragraphe 10.1 peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

10.5 - Dans le secteur, destiné à l'accueil d'une installation de stockage de déchets inertes identifié au plan de zonage par une trame graphique spécifique, la hauteur des constructions est limitée à 12,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, ouvrages techniques et de superstructures exclus (cheminées, antennes, éoliennes, etc.).

10.6 - Dans les secteurs à protéger en raison de la richesse du sous-sol, identifiés au plan de zonage par une trame graphique spécifique : la hauteur des constructions est limitée à 12,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, ouvrages techniques et de superstructures exclus (cheminées, antennes, éoliennes, etc.).

ARTICLE A11**ASPECT EXTERIEUR**

11.1 – ASPECT GENERAL :

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est admise dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.2 – VOLUMES :

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des extensions à usage d'habitation doivent présenter un aspect satisfaisant afin de préserver la qualité architecturale du bâti existant.

11.3 - PAREMENTS EXTERIEURS :

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre ou naturel en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments et les clôtures doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les vérandas doivent être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance. L'ossature des vérandas doit être composée d'éléments de couleur neutre ou foncée, ou identique à la façade de la construction principale.

11.4 – TOITURES :

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont recouvertes par un matériau de ton ardoise. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux toitures terrasses, aux constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture ainsi qu'aux démarches environnementales.

Les panneaux photovoltaïques et solaires doivent faire l'objet d'une bonne intégration dans la toiture.

11.5 – CLOTURES :

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures en bordure de voie ne peuvent excéder 1,60 mètres de hauteur.

Les clôtures sur les limites séparatives ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur.

L'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie d'une hauteur supérieure sont admis.

Les clôtures de type végétal doivent être implantées à l'intérieur de la parcelle. Elles doivent être d'essence locale.

11.6 - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE :

Les haies, réseaux de haies, plantations d'alignements, talus et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou replantés.

Toutes opérations susceptibles de compromettre l'existence et la pérennité de l'élément concerné devront être justifiées par des motifs liés à l'activité agricole ou au développement urbain, empêchant, soit une exploitation agricole soit un essor de l'urbanisme, de manière raisonnée sur les parcelles concernées. Dans ces cas, les coupes et abattages seront soumis à déclaration préalable en Mairie.

11.7 - PROTECTION DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS :

La modification des volumes, des façades, et des couvertures ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme se trouvant dans la zone doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial.

11.8 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux à feuillage persistant ou par des panneaux de bois.

ARTICLE A12

STATIONNEMENT

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

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE A13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - PROTECTION DES PLANTATIONS :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les plantations ou talus existants doivent être maintenus. Dans le cas contraire, ces éléments doivent être remplacés ou reconstitués par des éléments équivalents (essences, longueur, positionnement...), assurant à terme la même fonction.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER :

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales (Cf Palette végétale caractéristique de la Manche).

La construction des bâtiments techniques agricoles doit être accompagnée de la création d'un écran végétal constitué pour les bâtiments les plus bas d'une haie arbustive et pour les plus hauts d'une haie d'arbres de haut jet.

Aucun arbre de haute tige ne sera planté à moins de 3,00 mètres de la limite d'emprise publique.

Les aires de dépôts ou de stockage en plein air doivent être masquées par des rideaux d'arbres ou de haies vives dont la hauteur atteint le point le plus haut de l'aire de dépôt ou de stockage.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOL

ARTICLE A14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE 4 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont les 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4 du Code de l'Urbanisme. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES

Extrait du Rapport de présentation :

« Cette zone, équipée ou non, couvre les parties du territoire constituant des espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espace naturel.

A l'intérieur de la zone N ont été délimités quatre secteurs où des prescriptions particulières s'appliquent :

- un **secteur Nhc**, de hameaux, où des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- un **secteur Nh**, de hameaux, où l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée sous conditions.

Cette zone inclut notamment des boisements et massifs forestiers ainsi que des zones humides et des secteurs soumis au risque d'inondation, repérés au plan de zonage par des trames graphiques spécifiques. »

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Dans l'ensemble de la zone N** sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt de la zone naturelle :
 - Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure.
 - La réalisation des équipements inscrits en emplacements réservés.
 - Les constructions et installations indispensables à l'entretien et à la gestion du milieu naturel.
- **Au sein des zones humides identifiées au plan de zonage par une trame graphique spécifique :**
 - Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides.
 - Les extensions mesurées des constructions existantes, y compris les bâtiments agricoles, à la date d'approbation du PLU, les sous-sols étant interdits.
- **Au sein des secteurs soumis au risque inondation repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique :**
 - L'adaptation, la réhabilitation des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve que le niveau du rez-de-chaussée soit supérieur de 0,50 m au niveau du sol naturel avant aménagement, les sous-sols et garages en sous-sol étant interdits.

- La surélévation des bâtiments existants dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés, sous réserve des emprises et volumes initiaux, sous réserve que le niveau du rez-de-chaussée soit supérieur de 0,50 m au niveau du sol naturel avant aménagement, les sous-sols et garages en sous-sol étant interdits.
- **En secteur Nhc :**
 - Les nouvelles constructions à destination d'habitation sous la forme d'opération individuelle ou d'ensemble sous réserve qu'elles soient situées à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole soumis à des conditions de distance d'implantation.
 - Les nouvelles constructions à destination d'artisanat sous réserve qu'elles soient situées à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou d'une installation agricole en activité.
 - Les bureaux sous réserve qu'ils soient situés à plus de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage ou d'une installation agricole en activité.
- **En secteur Nhc et Nh :**
 - L'extension mesurée d'une construction existante à la date de l'approbation du présent PLU.
 - Le changement de destination des constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU sous réserve :
 - Que le changement de destination concerne le bâti traditionnel ancien en pierre ou en terre ou mixte (terre et bois) ;
 - Que la destination nouvelle devienne soit l'habitation, soit l'artisanat, soit l'hébergement touristique, soit des bureaux ;
 - Que ces aménagements répondent à la sauvegarde du patrimoine architectural communal et s'intègrent parfaitement dans l'environnement ;
 - Que ces aménagements soient compatibles avec les infrastructures existantes ou projetées.
 - L'extension mesurée d'une activité existante à la date de l'approbation du présent PLU.
 - Les bâtiments annexes.
 - Les éoliennes sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas 12,00 mètres.
 - La construction d'une piscine enterrée et/ou couverte n'excédant pas 150 m² sous réserve que cet aménagement s'effectue dans le prolongement ou à une distance maximale de 20 m d'une construction principale existante.
 - La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux.
 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3

ACCES ET VOIRIES

3.1 – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4,00 mètres de large à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter la réglementation en vigueur.

3.2 - DESSERTE PAR LA VOIRIE :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, la protection civile et de collecte des déchets.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE N4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Pour recevoir une construction nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puit est admise.

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

Pour recevoir une construction nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction, quand celui-ci sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traitée dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent en priorité l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ou organise la collecte de ces eaux vers un dispositif de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, installé en vue d'un usage privatif.

Si la qualité du sol est inadaptée à l'infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau public existant, par des dispositifs appropriés, s'il présente des caractéristiques suffisantes.

4.4 - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION :

Les branchements privatifs électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE N5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE N6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

6.2 – Une implantation différente des dispositions fixées au paragraphe 6.1 peut être admise pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire contigu et ou en cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment des dispositions fixées au paragraphe 6.1.

6.3 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées au paragraphe 6.1 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit à l'alignement soit en retrait des voies.

6.4 - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau et plans d'eau domaniaux non navigables ni flottables.

ARTICLE N7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions peuvent être édifiées le long d'une ou plusieurs limites séparatives.

7.2 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction ou bâtiment annexe non accolé qui ne serait pas édifiée sur ces limites ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

7.3 - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10,00 mètres des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

7.4 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées aux paragraphes 7.1 et 7.2 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 3 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE N9

EMPRISE AU SOL

En secteur Nhc :

- L'emprise au sol maximale pour les nouvelles constructions à destination d'habitation ne pourra excéder 180,00 m².
- L'emprise au sol maximale pour les nouvelles constructions à destination artisanale ne pourra excéder 200,00 m².

En secteur Nhc et Nh :

- L'emprise au sol pour les bâtiments annexes, y compris les annexes existantes, ne pourra excéder 60,00 m².

ARTICLE N10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - **En secteurs Nhc et Nh**, la hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 12,00 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, ouvrages techniques et de superstructures exclus.

10.2 - **En secteurs Nhc et Nh**, la hauteur des bâtiments annexes non accolés est limitée à 5,00 mètres au faîtage.

10.3 - **En secteurs Nhc et Nh**, une hauteur différente des dispositions fixées au paragraphe 10.1 peut être admise en cas d'extension d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas là, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

10.4 - Les dispositions fixées au paragraphe 10.1 peuvent ne pas s'appliquer aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

ARTICLE N11

ASPECT EXTERIEUR

11.1 - ASPECT GENERAL :

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est admise dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.2 – VOLUMES :

Le volume, la modénature et les rythmes de percement des extensions à usage d'habitation doivent présenter un aspect satisfaisant afin de préserver la qualité architecturale du bâti existant.

11.3 - PAREMENTS EXTERIEURS :

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage de ton neutre ou naturel en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments et les clôtures doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions et des bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les vérandas doivent être traitées soit en s'intégrant au volume principal soit comme une greffe s'y accolant à la manière d'une dépendance. L'ossature des vérandas doit être composée d'éléments de couleur neutre ou foncée, ou identique à la façade de la construction principale.

11.4 – TOITURES :

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures sont recouvertes par un matériau de ton ardoise. Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux toitures terrasses, aux constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture ainsi qu'aux démarches environnementales.

Les panneaux photovoltaïques et solaires doivent faire l'objet d'une bonne intégration dans la toiture.

11.5 – CLOTURES :

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Les clôtures en bordure de voie et sur les limites séparatives ne peuvent excéder 1,60 mètres de hauteur.

L'entretien et la restauration des murs anciens en maçonnerie d'une hauteur supérieure sont admis.

Les clôtures de type végétal doivent être implantées à l'intérieur de la parcelle. Elles doivent être d'essence locale.

11.6 - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE :

Les haies, réseaux de haies, plantations d'alignements, talus et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou replantés.

Toutes opérations susceptibles de compromettre l'existence et la pérennité de l'élément concerné devront être justifiées par des motifs liés à l'activité agricole ou au développement urbain, empêchant, soit une exploitation agricole soit un essor de l'urbanisme, de manière raisonnée sur les parcelles concernées. Dans ces cas, les coupes et abattages seront soumis à déclaration préalable en Mairie.

11.7 - PROTECTION DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS :

La modification des volumes, des façades, et des couvertures ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme se trouvant dans la zone doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial.

11.8 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux à feuillage persistant ou par des panneaux de bois.

ARTICLE N12**STATIONNEMENT**

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

Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE N13**ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - PROTECTION DES PLANTATIONS :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les plantations ou talus existants doivent être maintenus. Dans le cas contraire, ces éléments doivent être remplacés ou reconstitués par des éléments équivalents (essences, longueur, positionnement...), assurant à terme la même fonction.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER :

En Nhc, les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 15 % au moins de la superficie de l'unité foncière et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre pour 400 m² de parcelle.

En Nhc, les opérations d'habitat groupé ou lotissements doivent comporter un espace vert commun d'au moins 5 % de la surface lotie, dont les 2/3 d'un seul tenant, comportant au minimum 1 arbre pour 50 m² d'espace vert commun.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales (Cf Palette végétale caractéristique de la Manche).

Aucun arbre de haute tige ne sera planté à moins de 3,00 mètres de la limite d'emprise publique.

Les aires de dépôts ou de stockage en plein air doivent être masquées par des rideaux d'arbres ou de haies vives dont la hauteur atteint le point le plus haut de l'aire de dépôt ou de stockage.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOL**ARTICLE N14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

ANNEXES

I - LEXIQUE ET DEFINITIONS

A

Abri de jardin :

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Adaptation mineure :

Les règles définies par le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1 du Code de l'urbanisme).

Affouillement des sols :

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une déclaration si sa superficie est supérieure ou égale à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Aire naturelle de camping :

Une aire naturelle de camping est un camping dont le propriétaire est un exploitant agricole. Elle peut comporter au maximum 25 emplacements par hectares, avec un nombre maximum d'installation de 25, même sur une superficie plus importante. Les emplacements doivent être de 400m² (4 fois plus que pour un terrain aménagé). Pour 25 installations, il est exigé 3 points d'eau, 3wc, 1 bac à laver au minimum et conseillé au moins 3 lavabos).

Alignement :

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. Il correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Arbre isolé :

Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

B

Baie :

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.). Dans le cadre de l'application du présent règlement, et notamment de ses articles 7 et 8, ne doivent toutefois pas être considérés comme baie :

- les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide
- les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs les portes non vitrées.

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiment agricole soumis à des distances d'implantation :

Il s'agit des bâtiments d'élevages et de leurs annexes (silos d'ensilage, ouvrages de stockages des effluents, salle de traite...) ainsi que des silos de stockage de céréales relevant du régime des ICPE.

Bâtiment annexe :

Local non contigu à la construction principale ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers, implantés à l'écart de cette construction.

Les piscines couvertes ne sont pas considérées comme des bâtiments annexes.

C

Camping à la ferme :

Terrain de camping situé sur une exploitation agricole, comportant le minimum d'aménagement destiné à assurer à ceux qui les fréquentent une vie décente et hygiénique. La densité maximale est de 6 installations et 20 personnes.

Les habitations légères de loisirs sont interdites.

Le stationnement de caravanes y est permis pendant moins de 3 mois par an. Il est permis pendant une période plus longue à condition d'avoir obtenu une autorisation délivrée en Mairie.

La parcelle où est implanté le camping doit être attenante au corps de ferme (ou de la maison d'habitation pour un camping vert) ou située à proximité de celui-ci (environ 100 mètres).

1 point d'eau, 1 lavabo et 1 wc minimum.

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.

Chambre d'hôte :

Chambre aménagée chez un exploitant en vue d'accueillir des touristes itinérants. La prestation est assurée à la nuitée. La restauration est optionnelle. Le nombre de chambres par habitation est limité à 5.

Claire-voie :

Ouvrage composé d'éléments qui laisse passer le jour : balustrade, garde corps, clôture ajourée.

Clôture :

Une clôture est un ouvrage qui sert à enclore un espace. Elle matérialise soit :

- la limite entre deux propriétés privées, elle est alors élevée en limite séparative.
- la limite entre domaine privée et domaine public, elle est alors élevée sur l'alignement (actuel ou futur).

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors oeuvre pour chaque mètre carré de terrain.

Combles

Les combles sont les volumes compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment, c'est à dire l'étage supérieur du bâtiment, habitable ou non, correspondant à ce volume.

Construction à destination agricole :

Bâtiments nécessaires à l'activité agricole, telle qu'elle est défini par l'article L. 311-1 du Code Rural.

Construction à destination de bureau :

Suivant la définition portée à l'article R520-1-1 du Code de l'urbanisme, les locaux à usage de bureaux sont :

- Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements, salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de service, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;
- Quelle que soit leur implantation, les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

La notion de « bureau » se distingue de celle de « commerce » par la notion d'accessibilité à la clientèle : En effet, les bureaux se distinguent des commerces car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Construction à destination d'équipement public :

Il s'agit d'un ouvrage immobilier relevant des compétences normales d'une collectivité publique et destinée à l'usage ou au bénéfice du public. Peuvent être compris dans cette catégorie, les installations, éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure, mais satisfaisant un besoin collectif.

Il en est ainsi des infrastructures telles que voiries, réseaux et des superstructures telles que bâtiments administratifs, équipements sanitaires, éducatifs, sportifs ou culturels.

Construction à destination d'habitation :

Il s'agit de tous les types de logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

Construction à destination d'activité industrielle :

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

A l'article R 520-1-1 du Code de l'Urbanisme est réputé établissement industriel un ensemble de locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

Construction à destination d'activité artisanale :

Il s'agit de constructions à usage d'activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

Construction à destination de commerce :

Les constructions à usage de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de bien ou de services.

Construction à destination d'hébergement hôtelier :

Suivant la définition portée aux articles D. 311-5 et D. 321-1 du Code du Tourisme relatifs respectivement aux hôtels de tourisme et aux résidences de tourisme, l'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes.

Construction contiguë :

Construction accolée ou reliée par un même élément de volume.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif :

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées au type d'activités exercées. Il répond à un réel besoin collectif.

Construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

D

Déchets inertes :

La directive européenne 1999/31/CE du 26 avril 1999, relative à la mise en décharge, définit un déchet comme inerte « s'il ne subit aucune modification physique, chimique ou biologique importante. Les déchets inertes ne se décomposent pas, ne brûlent pas et ne produisent aucune réaction physique ou chimique, ne sont pas biodégradables et ne détériorent pas d'autres matières avec lesquelles ils entrent en contact, d'une manière susceptible d'entraîner une pollution de l'environnement ou de nuire à la santé humaine. La production totale de lixiviats et la teneur des déchets en polluants ainsi que l'écotoxicité des lixiviats doivent être négligeables et, en particulier, ne doivent pas porter atteinte à la qualité des eaux de surface et/ou des eaux souterraines. »

Les déchets inertes sont composés essentiellement de déchets provenant des chantiers du bâtiment et des travaux publics et des activités industrielles dédiées à la fabrication de matériaux de construction. La réutilisation et le traitement de ces déchets doivent être encouragés dès lors qu'ils sont possibles. Cependant, suivant les conditions techniques et économiques (absence de marché, faible valeur des granulats naturels rendant prohibitive l'utilisation de matériaux recyclés...), certains déchets ne peuvent être réutilisés ou recyclés ; ils doivent ainsi être éliminés dans des installations de stockage. En tout état de cause, la déconstruction sélective et le tri préalable sont la meilleure façon d'éliminer les déchets dans des filières adaptées comme cela est rappelé dans la circulaire interministérielle du 15 février 2000, relative à la planification des déchets de chantier.

Dépôt :

On appelle « Dépôts » et « Décharges » des terrains ou emplacements destinés à l'entreposage de matériaux de rebut ou au stockage de déchets ou d'ordures.

Destination :

Affectation des constructions à un usage particulier. On peut citer les destinations suivantes (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme) : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux services d'intérêt collectif.

E

Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emplacement réservé :

Terrain désigné par le présent Plan Local d'Urbanisme comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

Emprise publique :

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique. Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro, les cours d'eau domaniaux, les parcs et jardins, des places, les bâtiments universitaires et leurs annexes, les enceintes pénitentiaires, etc

Enduit :

Revêtement de parement destiné à protéger les parois extérieures contre l'humidité. A l'intérieur, il permet d'assurer des surfaces propres à recevoir des peintures ou des revêtements.

Eolienne :

Une éolienne utilise la force du vent pour la transformer en énergie. La machine se compose de pales (trois en général) portées par un rotor et installées au sommet d'un mat vertical. Cet ensemble est fixé sur une nacelle qui abrite un générateur. On distingue le « grand éolien », qui concerne les machines de plus de 250 kW (mâts de 100 mètres de haut) produisant de l'énergie destinée à être revendue et qui sont des constructions d'intérêt collectif, de l'éolien de moyenne puissance qui concerne les machines entre 36 kW et 250 kW, du petit éolien (inférieur à 36 kW, mâts de 10 à 35 mètres) dédié principalement à l'autoconsommation.

Espace boisé classé :

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. »

Espace libre :

Partie du terrain non occupée par la ou les constructions incluant les places de stationnement de surface et les voies internes.

Espaces verts :

Les espaces verts correspondent à des espaces à dominante végétale, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité) : sauf à retirer toute efficacité juridique à la notion, les terrains agricoles ou naturels (prés, champs, forêts) ne peuvent être qualifiés d'espaces verts. La notion d'« espaces verts » couvre donc les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains (potagers, vergers, terrains maraîchers, jardins familiaux, pépinières), les espaces boisés urbains, et éventuellement les terrains de jeu et de sport. Ainsi largement définis, les espaces verts se caractérisent moins par la présence de végétaux divers que par l'existence d'un sol susceptible de les recevoir.

Exhaussement de sol :

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une déclaration si sa superficie est supérieure ou égale à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Extension :

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Extension mesurée:

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction limitée à 30% de la SHOB existant. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

F

Façade :

Désigne chacune des faces verticales (hors parties enterrées et soubassements) ; on distingue la façade principale (façade de la porte d'entrée ou façade sur la rue), la façade arrière, à l'opposé de la façade principale, et les façades latérales, plus généralement appelées pignons.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction) : il s'agit du point le plus haut de la construction.

Fond de terrain :

Limite de terrain qui n'a aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui est située à l'opposé de celle-ci ou présentant un angle supérieur à 60° par rapport à la perpendiculaire à la voie ou à l'emprise publique.

H

Haie :

Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie arbustive :

Haie formée uniquement d'arbustes.

Hauteur de construction :

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une cote altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

I

Imperméabilisation du sol :

C'est le résultat, lors de toute construction ou tout aménagement du sol, qui par leur étanchéité en continu interdisent toute percolation naturelle des eaux de pluie et imposent de recueillir ces eaux pluviales et de les évacuer dans des réseaux collectifs.

Installation de stockage de déchets inertes :

Installation où sont éliminés les déchets inertes.

L

Limite séparative :

Les limites séparatives s'entendent comme limite de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies d'emprises publiques et les limites de fonds de terrain.

Logement de fonction :

Cette notion est liée à la présence permanente et nécessaire, soit pour le gardiennage des locaux d'activités, soit pour la surveillance des animaux pour les sièges d'exploitations et quelques fois pour la surveillance des chauffages dans les serres pour horticulture et les maraîchers.

Lotissement :

Article L.142-1 du Code de l'Urbanisme : « Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. »

Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

M

Marge de recul :

Prescription imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative. Elle répond à un motif de protection acoustique des constructions et/ou à des motifs architecturaux et urbanistiques (maintien de perspective, etc...).

Marge d'isolement :

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Modénature :

Profil d'un ensemble de moulure. Par extension, désigne l'effet obtenu par le choix des profils et des proportions de la mouluration ou de tout élément en saillie de façade, qui participe à son ornementation.

Mur :

- Mur aveugle - mur sans ouvertures.
- Mur banché - mur en béton armé
- Mur d'échiffre - mur sur lequel reposent les marches d'un escalier.
- Mur mitoyen - mur situé sur la limite séparative entre deux propriétés.
- Mur pignon : mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales.
- Mur porteur : mur structurant assurant la descente des charges d'une construction.
- Mur de refend : mur porteur situé à l'intérieur de la construction et reliant les façades ou les pignons entre eux.
- Mur de soutènement : mur permettant de résister à des poussées latérales (poussées des terres en sous-sol...)
- Mur bahut : mur de faible hauteur formant soubassement.

O

Opération groupée :

Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance et faisant l'objet d'un seul permis de construire.

P

Parcelle :

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Parement :

Face apparente d'un élément constitutif d'un ouvrage : brique, moellon, pierre de taille, etc.

Permis de construire valant division :

Opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur une même unité foncière dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Pour l'application du présent règlement, les articles 5,6,7,8 et 14 s'appliquent à l'ensemble du terrain et non pas à chaque fraction séparément.

Plan de Prévention des Risques Inondation :

Document établi par les services de l'Etat fixant les modalités d'utilisation des sols exposés aux risques des crues.

R

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier.

Rive :

Bande de terre qui borde le fleuve, vers l'intérieur des terres par rapport à la berge.

S

Saillie :

Avancée d'une pièce hors du plan du mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit comme une lucarne.

Soubassement :

Assise d'une construction.

Stationnement :

Les places de stationnement devront respecter les dimensions suivantes : 5 m x 2,5 m pour chaque emplacement.

Surface hors oeuvre brute (S.H.O.B.) :

C'est la surface de tous les planchers d'une construction (y compris les murs), à laquelle s'ajoutent des surfaces dites non habitables (les garages, les terrasses, les surfaces de moins de 1,80 mètres sous plafond, certaines annexes).

Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) :

Elle est égale à la SHOB de la construction après déduction :

- 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.
- Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que les surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.
- Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production.
- 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 3 premiers points ci-dessus (pour compenser la surface consommée par les matériaux d'isolation thermique ou acoustique).

T

Terrain naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation.

Toit terrasse :

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

U

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

V

Véranda :

Construction vitrée accolée à la construction et permettant l'extension des pièces.

Versant :

Pente d'une toiture.

Voie :

Indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

Voie en impasse :

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit aménagée ou non pour permettre les demi-tours.

Voie privée :

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété. Le présent règlement considère les voies privées comme des limites séparatives. Elles sont donc régies par l'article 7.

Voie publique :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

II – PALETTE VEGETALE CARACTERISTIQUE DE LA MANCHE

Les arbres et arbustes suivants constituent le patrimoine végétal caractéristique de la Manche et par conséquent la base de la palette végétale de Saint-Pierre-Langers.

1 . Arbres :

- Frêne ;
- Erable ;
- Châtaignier ;
- Chêne ;
- Charme ;
- Hêtre ;
- Tilleul ;
- Bouleau ;
- Merisier.

2 . Arbustes :

- Noisetiers ;
- Cytise ;
- Charmille, Bourdaine ;
- Cornouiller ;
- Fusain d'Europe ;
- Houx ;
- Néflier ;
- Groseillier ;
- Saules divers ;
- Eglantier.