

COMMUNE DE COLLEVILLE s/MER
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLAN LOCAL D'URBANISME ARRÊT DU PROJET DE P.L.U.

APPROBATION

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du : **02 février 2006**

LE MAIRE

3a - RÈGLEMENT



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

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles L.123.1 à L.123.20 et R. 123.1 à R. 123.25.

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune **COLLEVILLE SUR MER (14)**.

ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) à l'exception des articles suivants, dits d'ordre public, qui sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

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

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

Sont et demeurent également applicables sur le territoire communal :

SURSIS À STATUER :

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

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

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

VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

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

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

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

DE PLUS :

L'EDIFICATION DES CLOTURES est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS sont soumis à une autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

LES DEMOLITIONS SOUMISES A AUTORISATION le sont, dans les conditions définies à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme,

LES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (figurant au plan) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme,

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

ARTICLE 3 : Division du territoire en zone

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

Les zones urbaines sont désignées par un sigle commençant par la lettre "U".

Les zones à urbaniser sont désignées par un sigle commençant par les lettres "AU". On distingue les secteurs ouverts à l'urbanisation : 1AU et les secteurs qui le seront après modification : 2AU

La zone agricole est désignée par un sigle commençant par la lettre "A".

Les zones naturelles et forestières sont désignées par un sigle commençant par la lettre "N".

ARTICLE 4 : Adaptations mineures de certaines règles

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

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

II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE
U

Caractère de la zone

La zone U comprend les villages et hameaux de la commune dont on souhaite conserver le caractère tant architectural qu'urbanistique.

Elle regroupe les terrains urbanisés et desservis qui ont vocation à recevoir de l'habitat et toutes activités, services ou équipements, normalement liés et compatibles avec leur vocation résidentielle dominante.

On distingue **un secteur Ut** principalement destiné à l'accueil d'hébergements touristiques (village de vacances, hôtel ou résidence hôtelière, parc résidentiel de loisirs, terrain de camping caravanning, etc.) et des équipements ou services qui leur sont liés.

Article U.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. U.1

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

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles, ainsi que les entrepôts commerciaux non-liés à un commerce de vente au détail,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées et compatibles avec les activités urbaines,
- L'hébergement léger de loisirs et le stationnement des caravanes, sauf en Ut,
- Les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non.

En Ut : Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation dominante du secteur.

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

Art. U.2

Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des pétitionnaires qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

En Ut sont seulement autorisés :

- l'hébergement touristique : village de vacances, hôtel, résidence hôtelière, etc. et/ou l'hébergement léger de loisirs : parc résidentiel de loisirs, terrains de camping-caravaning, et les installations, équipements et constructions qui leur sont liés :
 - ceux à vocation technique, sportive, de loisirs dont ceux de la base nautique,
 - les commerces et restaurants,
 - les aires de stationnement,
 - la construction de logements s'ils sont destinés aux personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve que leur architecture soit harmonieuse avec les autres constructions de la zone.
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que la reconstruction après sinistre.
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure de la zone.

Article U.3 Accès et voirie

Art. U.3

I - ACCES :

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

Les accès doivent être adaptées aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. En particulier, les accès des maisons individuelles doivent permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée.

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

Pour des questions de sécurité :

- Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé afin de limiter la création d'accès sur les voies,
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

II- VOIRIE :

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Article U.4 Desserte par les réseaux

Art. U.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT,

- dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.

- dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le milieu.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

Article U.5 Superficie minimale des terrains

Art. U.5

Lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra justifier qu'il dispose d'une unité foncière suffisante pour en permettre la réalisation. Elle aura une superficie au moins égale à 1200m² pour les nouvelles maisons individuelles.

Article U.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. U.6

Les nouvelles constructions respecteront les marges de recul portées au REGLEMENT GRAPHIQUE.

En l'absence d'indication, elles seront implantées :

- Soit à une distance de 9m de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile.
- Soit dans le prolongement d'un front bâti existant, dès lors que cette implantation est sans conséquence sur la sécurité routière. Des retraits partiels par rapport à cet alignement de fait seront possibles lorsqu'ils servent la qualité architecturale de l'ensemble ou la sécurité des accès.

Le long des chemins les constructions sont implantées à une distance au moins égale à 5m de leur axe

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni à l'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas ses dispositions dès lors que l'extension en réduit pas la distance par rapport à la voie.
- ni aux équipements d'infrastructure, constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général

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

Art. U.7

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriété, soit à une distance de celles-ci au moins égale à 4m.

Est de plus autorisée :

- l'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas cette disposition, si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.
- L'implantation d'une annexe (abris de jardin) à une construction principale, dans la bande de 4m, dès lors qu'elle a une emprise au sol inférieure à 10m² et une hauteur totale inférieure à 3m.

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

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

Art. U.8

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

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

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

Article U.9 Emprise au sol des constructions

Art. U.9

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

En Ut : cette emprise au sol maximale des constructions est réduite à 25%.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables :

- à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- au changement d'affectation dans les volumes existants,
- aux équipements publics
- aux équipements d'infrastructure et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Article U.10 Hauteur des constructions

Art. U.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, et leur hauteur totale restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Un dépassement de cette hauteur est autorisé pour permettre l'extension d'une construction existante plus haute (dans la limite de sa hauteur) ou l'adossement à une telle construction.

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

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

Art. U.11

HARMONIE GÉNÉRALE :

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

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

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

Les annexes présenteront des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

IMPLANTATION :

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. Elle sera étudiée en référence à l'implantation des constructions d'architecture traditionnelles environnantes.

La plantation de bosquets d'arbres participera à leur insertion dans le paysage.

Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel. Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 3 ; les autres dénivelés seront gérés par des terrasses ou murets. Ainsi :

- le niveau supérieur du plancher, qui surmonte un sous-sol enterré ou partiellement enterré ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,60 m.
- de même le niveau supérieur d'une terrasse ne peut excéder le niveau le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de celle-ci de plus de 1m.

MATERIAUX

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

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il sera de couleur claire, dans la gamme de teinte de la pierre de pays : gris, beige, sable, ocre jaune. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les huisseries et menuiseries peintes seront préférentiellement de couleur blanche.

Sont autorisés :

- Les bardages de bois lasuré ou peint,
- Les essentages d'ardoises.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres, etc....)
- les incrustations ponctuelles de pierre apparentes,

TOITURES ET COUVERTURES :

Les constructions sont couvertes d'ardoises petit module, ou de matériaux de taille, d'aspect et de couleur similaires.

Sont de plus autorisés :

- pour les constructions à usage d'activité, les hébergements légers de loisirs, les équipements collectifs ou les architectures contemporaines* de qualité, le zinc et les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé.
- L'emploi de petites tuiles plates de couleur brun foncé

Les toitures des constructions sont principalement composées de deux pans symétriques appuyés sur le même faîtage. Leur pente est comprise entre 30° et 55°.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront être autorisées pour permettre :

- l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante, lorsque les pentes ne respectent pas la règle précédente,
- la réalisation d'Architecture Contemporaine* de qualité (toiture-terrasse, toitures courbe, attique, etc....).

Sont de plus autorisées, les toitures à un seul pan et/ou à faible pente pour la réalisation d'annexe de petites dimensions (contiguës ou non) ou d'extensions (dont des vérandas).

CLÔTURES :

Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera celle de l'ouvrage préexistant. Ils pourront être percés d'ouvertures et prolongé dans la même facture (maçonnerie de pierre à la façon traditionnelle).

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

Sur voie : Lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement, les clôtures sur voie auront une hauteur totale inférieure à 1,50m ; elles seront constituées soit d'un mur (sa hauteur n'excèdera pas 0,80m) surmonté ou non de lisses, soit de lisses normandes et/ou de haies doublées ou non de grillage.

En limite séparative de propriétés : les clôtures auront une hauteur totale inférieure à 2m, sauf dans la bande de recul par rapport à l'alignement où leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture sur voie.

En limite avec l'espace naturel ou agricole : Les nouvelles clôtures sont obligatoirement composées de lisses normandes ou/et d'une haie (doublées ou non de grillage).

PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES OU CLASSEES :

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

Les plantations remarquables repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1.7° (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc...)seront maintenues.

Les haies existantes en bordure d'une voie seront reconstituées en recul lors de son élargissement, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

Article U.12 Stationnement

Art. U.12

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

Il est en particulier exigé :

- Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, ou le changement de destination de constructions existantes au profit de l'habitat : deux places de stationnement par logement. L'accès de leur parcelle devra être aménagé de façon à faciliter le stationnement devant le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.
- Pour les constructions à usage de bureaux, commerces ou services recevant du public : une aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 60 % de la SHON des locaux concernés,
- Pour les hôtels : une place stationnement par chambre.
- Pour les résidences de tourisme : 1,5 place par lot (on arrondira au nombre supérieur)

Cette disposition ne s'applique pas à l'extension limitée des logements existants.

Article U.13 Espaces libres et plantations

Art. U.13

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

Les haies de conifères sont interdites.

Les clôtures grillagées sont doublées de haies.

La plantation de haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales masquera depuis les voies, les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires ; elle contribuera à l'insertion dans le paysage des hangars et constructions de grande dimension.

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

En Ut :

L'espace réservé pour des "plantations à créer" indiqué au règlement graphique, sera planté d'arbres tiges en bois ou en parc ; il ne pourra pas recevoir d'aires de stationnement.

Les terrains recevant de l'hébergement léger de loisirs seront plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Pour information :

Les haies sont plantées à au moins 0,50m de la limite séparative, les arbres à au moins 2m. La bonne distance entre un arbre et une construction sera déterminée en tenant compte de sa taille moyenne à l'âge adulte (elle sera au minimum de la moitié de cette hauteur).

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

art. U.14

En Ut :

Le COS est établi à 0,35.

Les terrains de camping-caravaning comprendront au plus 8 emplacements par tranches de 1000m² d'unité foncière.

Les PRL comprendront au plus 5 emplacements par tranches de 1000m² d'unité foncière.

Sur le reste de la zone : Néant.

III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

**ZONE
1AU**

Caractère de la zone

Cette zone naturelle non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension maîtrisée (tant en terme d'équipements que de forme urbaine) du bourg de COLLEVILLE SUR MER. Elle pourra recevoir outre l'habitat, toute activité compatible avec cette vocation résidentielle dominante : commerces, hôtellerie, services, équipements collectifs, etc...

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

Art. 1AU.1

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

- Les nouvelles installations industrielles ou agricoles, ainsi que les entrepôts commerciaux non-liés à un commerce de vente au détail,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- L'hébergement léger de loisirs et le stationnement des caravanes, qui devront se situer dans les secteurs réservés à cet effet,
- Les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements d'infrastructure,
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés ou non.

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

Art. 1AU.2

1- CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION :

Cette zone est ouverte à l'urbanisation pour des opérations d'aménagement qui respectent le PADD ainsi que les orientations particulières d'aménagement portées sur le règlement graphique.

Elles ne devront pas être de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone.

Elles porteront sur une superficie au moins égale à 0,5ha. Cette clause ne s'applique pas aux opérations terminales de la zone ou à l'implantation d'équipements ou services à vocation collective.

2- Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des pétitionnaires qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

Article 1AU.3 Accès et voirie

Art. 1AU.3

I - ACCES :

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

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. En particulier, ils doivent permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la chaussée.

Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Pour des questions de sécurité :

- Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé afin de limiter la création d'accès sur les voies,
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.

II- VOIRIE

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

Les voies principales de desserte auront une emprise suffisante pour que soit aménagé en plus de la chaussée, des bas-cotés plantés d'alignement d'arbres-tiges, des cheminements piétonniers et des places de stationnement (hors chaussée).

Le raccordement de la voirie de lotissements ou de groupes d'habitations, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës sera imposé pour assurer la continuité des voies et cheminements existants ou futurs.

Article 1AU.4 Desserte par les réseaux

Art. 1AU.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT,

- dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.
- dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le milieu.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

Article 1AU.5 Superficie minimale des terrain

Art. 1AU.5

Lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1200m², pour en permettre la réalisation.

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

Art. 1AU.6

Les nouvelles constructions seront implantées à une distance de l'alignement des rues existantes avant aménagement au moins égale à 5m.
Elles seront implantées à une distance de l'axe des chemins au moins égale à 5m.
Il n'est pas fixé de règles le long des rues à créer.

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

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

Art. 1AU.7

Les constructions nouvelles sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celle-ci au moins égale à 4m.
L'implantation d'une annexe (abris de jardin) est de plus autorisée dans la bande de 4m, dès lors qu'elle a une emprise au sol inférieure à 10m² et une hauteur totale inférieure à 3m.

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

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

Art. 1AU.8

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

Article 1AU.9 Emprise au sol des constructions

Art. 1AU.9

Néant.

Article 1AU.10 Hauteur des constructions

Art. 1AU.10

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, et leur hauteur totale restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

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

Article 1AU.11 Aspect extérieur

Art. 1AU.11

HARMONIE GÉNÉRALE :

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

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

Les annexes présenteront des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

IMPLANTATION :

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains ; elle sera étudiée en référence à l'implantation des constructions d'architecture traditionnelles environnantes : le faîtage principal respectera le sens dominant ou sera perpendiculaire à celui-ci.

Le niveau supérieur du plancher, qui surmonte un sous-sol enterré ou partiellement enterré ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,60 m.

MATERIAUX

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

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il sera de couleur claire, dans la gamme de teinte de la pierre de pays : gris, beige, sable, ocre jaune. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les huisseries et menuiseries peintes seront préférentiellement de couleur blanche.

Sont autorisés :

- Les bardages de bois lasuré ou peint,
- Les essentages d'ardoises.

TOITURES ET COUVERTURES :

Les constructions sont couvertes d'ardoises petit module, ou de matériaux de taille, d'aspect et de couleur similaires.

Le zinc et les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé sont de plus autorisés pour les constructions à usage d'activité, les équipements collectifs ou les architectures contemporaines* de qualité

Les toitures des constructions sont principalement composées de deux pans symétriques appuyés sur le même faîtage ; leur pente est comprise entre 30° et 55°.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront être autorisées pour permettre la réalisation d'Architecture Contemporaine* de qualité (toiture-terrasse, toitures courbe, attique, etc....).

Sont de plus autorisées, les toitures à un seul pan et/ou à faible pente pour la réalisation d'annexe de petites dimensions (contiguës ou non) ou d'extensions (dont des vérandas).

CLÔTURES :

Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera celle de l'ouvrage préexistant. Ils pourront être percés d'ouvertures et prolongé dans la même facture (maçonnerie de pierre à la façon traditionnelle).

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

Sur voie : Lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement, les clôtures sur voie auront une hauteur totale inférieure à 1,50m ; elles seront constituées soit d'un mur (sa hauteur n'excèdera pas 0,80m) surmonté ou non de lisses soit de lisses normandes, et/ou de haies doublées ou non de grillage.

En limite séparative de propriétés : les clôtures auront une hauteur totale inférieure à 2m, sauf dans la bande de recul par rapport à l'alignement où leur hauteur ne dépassera pas celle de la clôture sur voie.

En limite avec l'espace naturel ou agricole : Les nouvelles clôtures sont obligatoirement composées de lisses normandes ou/et d'une haie (doublées ou non de grillage).

PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES OU CLASSEES :

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

Les plantations remarquables repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1.7° (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc...)seront maintenues.

Les haies existantes en bordure d'une voie seront reconstituées en recul lors de son élargissement, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

Article 1AU.12 Stationnement

Art. 1AU.12

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

Il est en particulier exigé pour les maisons individuelles : deux places stationnement par logement. Elles seront non-closes devant de la parcelle, afin d'éviter tout stationnement des véhicules sur les trottoirs et espaces publics.

Article 1AU.13 Espaces libres et plantations

Art. 1AU.13

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

Obligation de planter :

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

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 40 % de la superficie totale de la parcelle ; Pour les parcelles recevant d'autres occupations, cette superficie minimale est ramenée à 20 % de la superficie totale de la parcelle. Cet espace sera planté à raison d'un arbre par tranche de 300m² d'unité foncière.

Pour information :

Les haies sont plantées à au moins 0,50m de la limite séparative, les arbres à au moins 2m. La bonne distance entre un arbre et une construction sera déterminée en tenant compte de sa taille moyenne à l'âge adulte (elle sera au minimum de la moitié de cette hauteur).

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

Art. 1AU.14

Il est fixé à 0,20

Pour les lotissements ou groupe d'habitation, le COS applicable à chaque lot doit être fixé par le règlement particulier du lotissement ou le dossier de permis de construire du groupe d'habitation, de manière à ce qu'en moyenne, il ne dépasse pas le COS précédemment défini.

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

IV- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

**ZONE
A**

Caractère de la zone

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, ou nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt général

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à l'exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général.
- Tout lotissement,
- Tout changement de destination au profit d'occupations non-liées ou nécessaires à l'activité agricole,
- Tout hébergement léger de loisirs autre que le camping à la ferme.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune,
- Le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Art. A.2

Sont autorisés :

- Les nouvelles constructions à usage agricole dès lors que toutes dispositions sont être prises pour assurer l'intégration dans le paysage.
- La construction de nouveaux logements, sous réserve que leur situation soit justifiée par le fonctionnement d'un siège agricole ; Ils seront implantés à proximité de constructions ou de serres agricoles.
- Le changement d'affectation et l'extension mesurée de constructions existantes au profit d'occupations liées ou nécessaires à l'activité agricole, dans la limite de la capacité des voies et réseaux existants.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt général,
- La reconstruction à l'identique après sinistre.

Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des pétitionnaires qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols, aux conditions d'écoulement des eaux pluviales ou à la proximité de la nappe phréatique.

Article A.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. A.3

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

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

Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. A.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT,

- dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.
- dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits rejet seront imposés avant rejet dans le milieu.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

Article A.5 Superficie minimale des terrains

Art. A.5

Lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1200m², pour en permettre la réalisation.

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

Art. A.6

Les nouvelles constructions seront implantées :

- à une distance de l'axe de la RD514 : au moins égale à 100m,
- à une distance de l'axe des autres routes départementales : au moins égale à 25 m,
- à une distance de l'axe des autres voies recevant de la circulation automobile, y compris agricole : au moins égale à 15 m.
- à une distance de l'axe des autres chemins au moins égale à 5m.

Ces dispositions ne s'appliquent :

- ni équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,
- ni à l'extension mesurée d'une construction existante qui serait implantée à une distance moindre, dès lors que cette extension en réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à l'axe de la voie.

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

Art. A.7

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriétés, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser.

Sinon, elle doit être implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans pouvoir être inférieure à 4m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

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

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

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

Art. A.8

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

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

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Art. A.9

Néant.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

Art. A.10

Les constructions à usage d'habitation comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, et leur hauteur totale restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

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

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

Art. A.11

HARMONIE GÉNÉRALE :

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

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

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

Les annexes présenteront des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

IMPLANTATION :

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. Elle sera étudiée en référence à l'implantation des constructions d'architecture traditionnelles environnantes.

La plantation de bosquets d'arbres participera à leur insertion dans le paysage.

Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel.

Ainsi, le niveau supérieur du plancher, qui surmonte un sous-sol enterré ou partiellement enterré ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,60 m.

MATERIAUX

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

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il sera de couleur claire, dans la gamme de teinte de la pierre de pays : gris, beige, sable, ocre jaune. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les huisseries et menuiseries peintes seront préférentiellement de couleur blanche.

Sont autorisés :

- Les bardages de bois lasuré ou peint,
- Les essentages d'ardoises.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres, etc....)
- les incrustations ponctuelles de pierre apparentes,

TOITURES ET COUVERTURES :

Les constructions sont couvertes d'ardoises petit module, ou de matériaux de taille, d'aspect et de couleur similaires.

Sont de plus autorisés, pour les constructions à usage d'activité, les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé

DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'ACTIVITÉS (bâtiments de stockage, appentis, ateliers ...) :

Ils présenteront une simplicité de volume et des bardages de façades de couleur neutre dans les nuances de terres ou de ciel (beige, gris, gris-bleu, etc...) ou en bois naturel. Les couleurs vives sont interdites.

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

Les volumes seront simples. Toutes les façades seront traitées avec le même soin.

CLÔTURES :

Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera celle de l'ouvrage préexistant. Ils pourront être percés d'ouvertures et prolongé dans la même facture (maçonnerie de pierre à la façon traditionnelle).

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

Les nouvelles clôtures sont obligatoirement composées de lisses normandes ou/et d'une haie (doublées ou non de grillage).

PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES OU CLASSEES :

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

Les plantations remarquables repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1.7° (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc...)seront maintenues.

Les haies existantes en bordure d'une voie seront reconstituées en recul lors de son élargissement, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

Lorsque plusieurs parcelles sont réunies pour constituer un seul champ, alors les haies qui délimitaient des champs de petites tailles pourront être arasées, sous réserve que cet arasement ne conduise pas à la création d'une maille bocagère de plus de 5ha de superficie et que celle-ci soit bordée de haies bocagères sur toute sa périphérie.

Article A.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. A.12

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

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

Art. A.13

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

La plantation de haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales masquera depuis les voies, les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires ; elle contribuera à l'insertion dans le paysage des constructions agricoles de grande dimension.

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

Pour information :

Les haies sont plantées à au moins 0,50m de la limite séparative, les arbres à au moins 2m. La bonne distance entre un arbre et une construction sera déterminée en tenant compte de sa taille moyenne à l'âge adulte (elle sera au minimum de la moitié de cette hauteur).

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

art. A.14

Néant

V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE
N

Caractère de la zone

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non :

1°- Où l'intérêt des milieux naturels et du site historique, la qualité des paysages et la proximité du littoral justifient qu'elles soient protégées du développement de l'urbanisation.

Elles sont regroupées dans **un secteur Np** (« p » comme protection).

2° - Où l'activité agricole non-dominante autorise des utilisations et occupations du sol plus diversifiées qu'en zone « A », mais où la desserte par les réseaux et voirie et/ou les choix de développement communaux dans une perspective de développement durable, justifient pour l'instant la limitation du développement de l'urbanisation. Y est délimité :

un secteur Nh (« h » comme hameau) : de taille et de capacité d'accueil limitées, qui pourra recevoir de nouvelles constructions, dans la limite de la capacité des réseaux et des voies existantes.

un secteur Nt (« t » comme tourisme) : spécifiquement réservé à de l'hébergement léger de loisirs.

un secteur Nc (« c » comme cimetière) qui regroupe les terrains du Cimetière Américain

un secteur Ns (« s » comme sport) : spécifiquement réservé à des équipements et installations pour les sports et les loisirs.

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. N.1

Les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2 sont interdites, soit en particulier :

- Les lotissements de toute nature,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, sauf en Nh ou lors d'un changement d'affectation autorisé par l'article N2,
- Le camping, le caravanning et tout hébergement léger de loisirs, sauf en Nt
- Les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ou non,
- Les abris de fortune,
- Le stationnement des caravanes.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont de plus interdites :

- Les constructions sur sous-sols, dans les parcelles de la zone Nh du lieu-dit La Fontaine Saint Clair, qui sont situées à l'Ouest du CR13 (en bordure du ruisseau)

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

Art. N.2

Les sous-sols seront réalisés sous l'entière responsabilité des pétitionnaires qui prendront toutes les dispositions techniques qui s'imposent du fait des risques d'infiltrations d'eaux, dues à la nature des sols ou aux conditions d'écoulement des eaux pluviales.

En Np, sont seulement autorisés :

- Les aménagements légers et objets mobiliers nécessaires à la mise en valeur du milieu naturel ou des sites historiques ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (cheminements aménagés, aires de stationnement paysagers, signalisations, etc...)
- Les aménagements et installations publics nécessaires à l'accès en mer, la défense contre la mer ou la sécurité en mer.
- L'aménagement et l'extension du poste de secours en mer existant.

En Nc : Seules les occupations et utilisations du sol liées au fonctionnement du Cimetière, à la commémoration de la Guerre et à l'accueil du public sont autorisées.

En Nt, sont seulement autorisés:

- l'hébergement léger de loisirs : parc résidentiel de loisirs, terrains de camping-caravaning,
- les installations, équipements et constructions à vocation technique, sportive, de loisirs qui leur sont liés.
- la construction d'un logement s'il est destiné aux personnes dont la présence est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone.

En Ns, sont seulement autorisés:

- les installations, équipements et petites constructions à vocation technique, sportive, ou de loisirs.
- Les aires de stationnement paysager,

Dans le reste de la zone : Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises ; elles le sont sous réserve :

- o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et à la qualité des paysages,
- o que la capacité des réseaux et voies existants le permette,
- o que l'état du bâtiment et son intérêt architectural justifie son changement d'affectation ou son extension.
- les constructions et installations agricoles dès lors qu'elles ne sont pas situées au NORD de la RD514 et que ce ne sont pas des installations classées pour la protection de l'environnement.
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- L'aménagement et le changement d'affectation des constructions existantes ainsi que leur extension mesurée et la construction de leurs annexes, sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec les habitations voisines.

- Les équipements publics ou d'intérêt général ainsi que les ouvrages et installations qui leur sont liés qui, par leur nature ou leur destination, ne sauraient être édifiés ailleurs.

Sont de plus autorisées en Nh :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, de commerces ou de services, sous réserve que leur occupation soit compatible avec le voisinage résidentiel .

Article N.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. N.3

I - ACCES :

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

Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements qu'ils desservent.

Leur disposition doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité et la sécurité des manœuvres lors de l'entrée ou de la sortie des parcelles. Pour des questions de sécurité :

- Le jumelage de l'accès de deux parcelles mitoyennes pourra être imposé afin de limiter la création d'accès sur les voies,
- Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles.
- Les accès des nouvelles constructions (ou de celle dont l'affectation change) seront aménagés de façon à permettre le stationnement d'un véhicule devant l'entrée, hors la chaussée.

II - VOIRIE :

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

Article N.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. N.4

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

II - ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT,

- dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations nouvelles.
- dans les zones d'assainissement non-collectif, les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur-déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation des débits seront imposés avant rejet dans le milieu.

III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

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

Article N.5 Superficie minimale des terrains

Art. N.5

Lorsqu'un dispositif individuel est requis pour l'assainissement des eaux usées d'une nouvelle construction ou du fait du changement de destination d'une construction existante, le pétitionnaire devra disposer d'une unité foncière au moins égale à 1200m², pour en permettre la réalisation.

Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. N.6

Les nouvelles constructions respectent les marges de recul portées au REGLEMENT GRAPHIQUE. En l'absence d'indication, elles seront implantées :

- à une distance de l'axe de la RD514 : au moins égale à 100m,
- à une distance de l'axe des autres routes départementales au moins égale à 15 m,
- à une distance de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 9m (sauf en Nc)
- à une distance de l'axe des autres chemins au moins égale à 5m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, ni à l'extension mesurée d'une construction existante, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

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

Art. N.7

Toute construction nouvelle est implantée :

- soit en limite séparative de propriétés,
- soit à une distance de celle-ci au moins égale 4m.

Est de plus autorisée :

- l'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecterait pas cette disposition, si elle ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la limite séparative de propriétés.
- L'implantation d'annexes (abris de jardin) à une construction principale dans la bande de 4m, dès lors qu'elle a une emprise au sol inférieure à 10m² et une hauteur totale inférieure à 3m.

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

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

Art. N.8

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

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

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Art. N.9

En Np, Nc et Ns : Néant.

Sur le reste de la zone : elle est limitée à 15% de la superficie de l'unité foncière.

Article N.10 Hauteur maximale des constructions

Art. N.10

En Nc :

Les constructions auront une hauteur maximale de 8m.

Au-delà de cette hauteur, seuls les ouvrages techniques de faible emprise sont autorisés (souches de cheminées, antennes, etc ...)

En Nt, Ns et sur les secteur Nh situés au nord de la RD514 : Les constructions comprendront au maximum 2 niveaux, y compris les combles, et leur hauteur totale restera inférieure à 7m au faîtage ; elle est comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Sur le reste de la zone :

Les constructions comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, et leur hauteur totale restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

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

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

Art. N.11

HARMONIE GÉNÉRALE :

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

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

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

Les annexes présentent des caractéristiques d'aspect similaires à celles de la construction principale. La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

IMPLANTATION :

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions dans les terrains en pente. Elle sera étudiée en référence à l'implantation des constructions d'architecture traditionnelles environnantes.

La plantation de bosquets d'arbres participera à leur insertion dans le paysage.

Les remblais et les déblais seront réduits autant que possible, de façon à conserver au terrain un profil naturel.

En Nh : Les talus créés auront une pente maximale de 1 pour 3 ; les autres dénivelés seront gérés par des terrasses ou murets. Ainsi :

- le niveau supérieur du plancher, qui surmonte un sous-sol enterré ou partiellement enterré ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction de plus de 0,60 m.
- de même le niveau supérieur d'une terrasse ne peut excéder le niveau le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de celle-ci de plus de 1m.

MATERIAUX

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

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents devront recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse ; Il sera de couleur claire, dans la gamme de teinte de la pierre de pays : gris, beige, sable, ocre jaune. Des nuances plus foncées, ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d'éléments de façades.

Les huisseries et menuiseries peintes seront préférentiellement de couleur blanche.

Sont autorisés :

- Les bardages de bois lasuré ou peint,
- Les essentages d'ardoises.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres, etc...)
- les incrustations ponctuelles de pierre apparentes,

TOITURES ET COUVERTURES :

Les constructions sont couvertes d'ardoises petit module, ou de matériaux de taille, d'aspect et de couleur similaires.

Sont de plus autorisés :

- pour les constructions à usage d'activité, les équipements collectifs ou les architectures contemporaines de qualité, le zinc et les plaques de couleur ardoise ou gris-foncé.
- L'emploi de petites tuiles plates de couleur brun foncé, sauf au nord de la RD514.

Les toitures des constructions sont principalement composées de deux pans symétriques appuyés sur le même faîtage. Leur pente est comprise entre 30° et 55°.

Des toitures de pentes ou formes différentes pourront être autorisées pour permettre :

- l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction existante lorsque les pentes ne respectent pas la règle précédente,
- la réalisation d'Architecture Contemporaine* de qualité (toiture-terrasse, toitures courbe, attique, etc...).

Sont de plus autorisées, les toitures à un seul pan et/ou à faible pente pour la réalisation d'annexes (contiguës ou non), d'extensions dont des vérandas.

CLÔTURES :

Les murs existants en pierres apparentes seront conservés et restaurés. Leur hauteur maximale après restauration sera celle de l'ouvrage préexistant. Ils pourront être percés d'ouvertures et prolongé dans la même facture (maçonnerie de pierre à la façon traditionnelle).

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

En limite avec l'espace naturel ou agricole : Les nouvelles clôtures sont obligatoirement composées de lisses normandes ou/et d'une haie (doublées ou non de grillage)

PROTECTION DES PLANTATIONS REMARQUABLES OU CLASSEES :

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

Les plantations remarquables repérées sur le règlement graphique en application de l'article L123-1.7° (alignement d'arbres, haies, parc ou jardins, etc...)seront maintenues.

Les haies existantes en bordure d'une voie seront reconstituées en recul lors de son élargissement, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité des échanges justifiera leur arasement.

Lorsque plusieurs parcelles sont réunies pour constituer un seul champ, alors les haies qui délimitaient des champs de petites tailles pourront être arasées, sous réserve que cet arasement ne conduise pas à la création d'une maille bocagère de plus de 5ha de superficie et que celle-ci soit bordée de haies bocagères sur toute sa périphérie.

Article N.12 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Art. N.12

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. L'accès des parcelles sera aménagé en conséquence.

En Nh : il est en particulier requis deux places de stationnement par logements

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

Art. N.13

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

La plantation de haies bocagères ou des rideaux d'arbres d'essences locales masquera depuis les voies, les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Sauf en Nc et Ns :

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 40 % de la superficie totale de la parcelle,

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

Les terrains recevant de l'hébergement léger de loisirs seront plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Pour information :

Les haies sont plantées à au moins 0,50m de la limite séparative, les arbres à au moins 2m. La bonne distance entre un arbre et une construction sera déterminée en tenant compte de sa taille moyenne à l'âge adulte (elle sera au minimum de la moitié de cette hauteur).

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

art. N.14

En Nt : Les terrains de camping-caravaning comprendront au plus 8 emplacements par tranches de 1000m² d'unité foncière.

Les PRL comprendront au plus 5 emplacements par tranches de 1000m² d'unité foncière.

Sur le reste de la zone : Néant.

VI- ANNEXES

R.111-2 : SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

R.111-3-2 : CONSERVATION ET MISE EN VALEUR D'UN SITE OU VESTIGE ARCHEOLOGIQUE

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

R.111-4 : DESSERTE (SECURITE DES USAGERS) - ACCES - STATIONNEMENT

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

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

La délivrance du permis peut être subordonnée :

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

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

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

R.111-14-2 : RESPECT DES PREOCCUPATIONS D'ENVIRONNEMENT

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

R.111-15 : RESPECT DE L'ACTION D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles, approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122.22

R.111-21 : RESPECT DU PATRIMOINE URBAIN, NATUREL ET HISTORIQUE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

GLOSSAIRE :

Abattage : (voir coupe)

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

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

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

Annexes (à ne pas confondre avec extension) :

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

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

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

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

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

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

C.O.S. : art R123.10

Le coefficient d'occupation des sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptible d'être construit par mètre carré de sol.

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

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

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

Egout du toit : ligne basse du pan de toiture

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

Emprises publiques : tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains, ainsi que les voies de chemin de fer, les cours d'eau et canaux, les rivages, les jardins publics...

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

Extension : ajout à une construction existante

Extension mesurée : inférieure à 30 % de la s.h.o.n. existante

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

Garage : voir annexe

Groupe d'habitations : ensemble de constructions à usage d'habitation autorisée par un seul permis de construire.

Hauteur :

Expression en nombre de niveaux :

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

Installations et travaux divers (articles r442) : sont désignés ainsi :

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

Limites séparatives de propriétés : limites séparatives latérales et limites de fond de parcelle.

Lot : parcelle issue d'un terrain loti .

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

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

Retrait : distance entre l'alignement de la voie et la façade de la construction

S.h.o.b. : surface hors oeuvre brute

S.h.o.n. : surface hors oeuvre nette

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

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

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