



## **APPROBATION du PLU**

*Vu pour être annexé à la délibération  
d'APPROBATION du projet PLU en date  
du 02 juin 2017*

*Le Maire*

## SOMMAIRE GENERAL

LEXIQUE	P 3
ZONES URBAINES (U)	P 5
ZONES A URBANISER (AU)	P 25
ZONES AGRICOLES (A)	P 40
ZONES NATURELLES (N)	P 55
ANNEXE AU REGLEMENT	P 72

## LEXIQUE

### Voies et emprises publiques

- Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la **circulation publique** (donc y compris les voies des lotissements privés, les voies partagées, zone de rencontre, ainsi que les chemins ruraux).
- S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.
- Les chemins d'exploitation ainsi que les **sentiers piétons**, ne sont pas assimilables à des voies. Ce sont les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

### Emprises publiques:

- Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

### Terrains ou constructions de second rang:

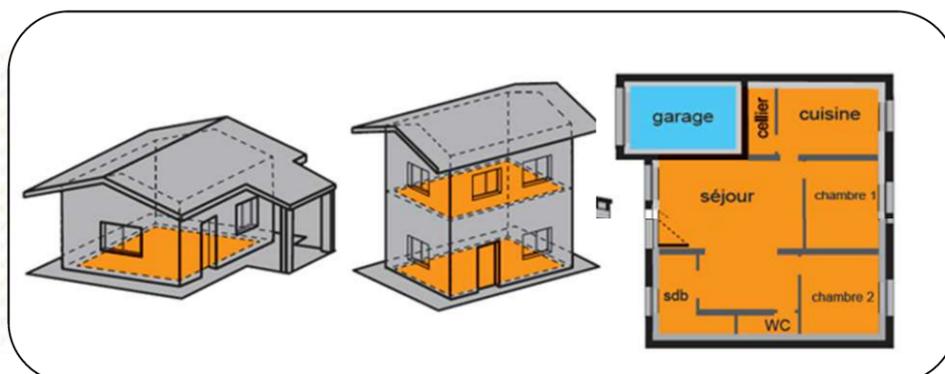
- Ce sont les terrains qui ont une **limite sur voie ouverte à la circulation publique** pour lesquels des constructions ou terrains dits de second rang sont présents du fait :
  - qu'une implantation de constructions de 1er rang n'est pas possible en raison de la configuration de la parcelle par exemple,
  - qu'une implantation des constructions en 1er rang existe déjà,
  - que le projet de construction de ces terrains présente des implantations de constructions simultanées en premier et second rang.
  - sur ces terrains, seules les constructions en limite de voie de référence seront appréciées au regard des dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport au voies (publiques ou privées) et emprises publiques

### Surface de plancher

Pour une construction neuve ou existante

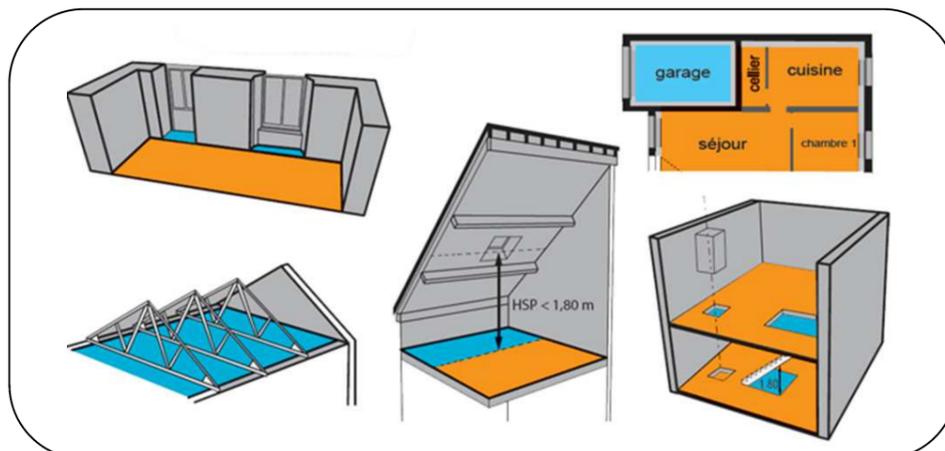
#### On compte :

- La surface de chaque niveau clos et couvert, mesurée à partir du nu intérieur des façades (on inclut les cloisons et les murs intérieurs).



#### On déduit :

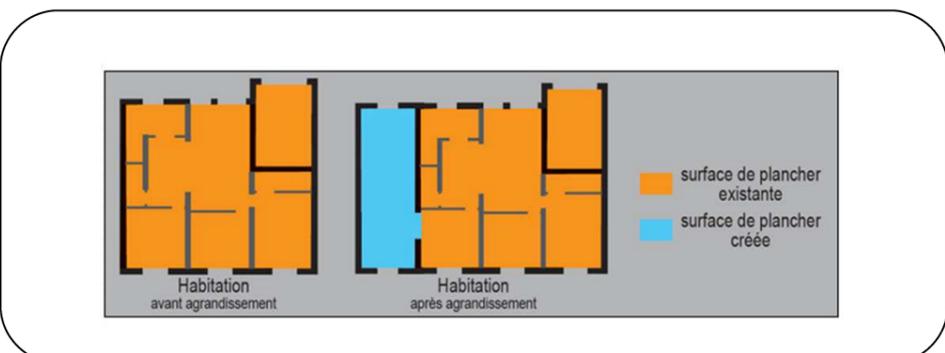
- La surface des embrasures des fenêtres et portes donnant sur l'extérieur.
- Les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure ou égale à 1,80 m.
- Les vides correspondant au passage des escaliers et des ascenseurs.
- Les combles non aménageables.
- Les espaces de stationnement des véhicules motorisés ou non et leurs accès (individuel ou collectif)



Pour un projet d'extension

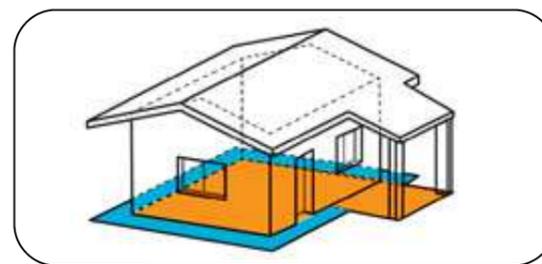
#### On compte :

- La surface de plancher existante à laquelle s'ajoute la surface de plancher de l'extension comprenant le mur qui est devenu intérieur.



### Emprise au sol :

- Elle correspond à la **projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus**, à l'exception des éléments de modénatures (bandeaux corniches), ou simple débords de toitures sans encorbellement ni poteaux de soutien.



### Piscine:

- Une piscine est une construction, elle ne répond pas à la définition des constructions annexes du présent règlement.
- Une piscine constitue de l'emprise au sol: s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) il est constitutif d'emprise au sol. En revanche, les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent être considérées comme non-constitutives d'emprise au sol.
- En ce qui concerne les piscines couvertes (à toiture amovible ou non) : la margelle, terrasse ou dallage entourant le bassin constitue de la surface de plancher dès lors que la hauteur sous la couverture est supérieure à 1,80 mètre. En revanche, le bassin quant à lui ne constitue pas de surface de plancher
- En ce qui concerne les piscines de plein-air : ni le bassin, ni la terrasse périphérique, ni les margelles ne constituent de surface de plancher

### Les bâtiments ou constructions annexes:

Il s'agit de constructions qui répondent aux conditions cumulatives suivantes:

- ne pas être affectée à la destination d'habitation
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, ...
- être détachée du bâtiment principal en tout point (il ne devra pas y avoir de jonction ni par un mur ni par la toiture entre le bâtiment principal et la construction annexe. Tout bâtiment qui sera relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche sera alors considéré comme une extension du bâtiment principal).

### Bâtiment à l'architecture traditionnelle:

Ce sont des constructions anciennes qui sont représentées soit par du bâti traditionnel rural, soit de l'habitat traditionnel Sud Manche, ou bien des maisons de villes et maisons bourgeoises. Les murs porteurs sont constitués de pierres locales. Leurs toitures à deux pentes sont principalement constituées d'ardoises, certaines extensions et annexes comportent de la tuile. Ces bâtiments possèdent une façade principale, celle comportant le plus d'ouvertures, elle est parfois caractérisée par la présence de lucarne fronton à base triangulaire.

### Bâtiment à l'architecture balnéaire :

Caractéristiques de la côte Normande et d'inspirations architecturales très variées, ces constructions sont apparues sous forme de villas et d'hôtels à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. De volumétries plutôt élancées, ces constructions présentent plusieurs volumes ainsi que des corps et avant-corps. Les toitures sont généralement constituées en ardoise présentent des pentes variées (supérieures ou égale à 45°). Ces constructions comportent des façades symétriques ou asymétriques constituées de larges baies vitrées.

### Hauteur maximale:

- Il s'agit de la hauteur au point le plus haut de la construction des constructions (hors cheminées) mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

### Ouvrage spécifique:

- Il n'est pas fixé de règle spécifique en matière d'implantation, ou de hauteur pour les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique. Toutefois leur implantation devra tenir compte des objectifs fixés, notamment pour assurer une bonne insertion dans le paysage et l'environnement.
- Les édifices exceptionnels tels que l'église, ne sont pas soumis aux règles d'implantation et de hauteur.

### Faîtage:

- Ligne de jonction supérieure d'une toiture présentant une pente.

### Egout du toit:

- Limite ou ligne basse d'un pan de couverture

### L'acrotère:

- Il s'agit d'un élément de façade, situé au-dessus du niveau de la terrasse et qui constitue des remontées de façades. Cette référence à vocation à s'appliquer lorsqu'il s'agit de donner la hauteur maximale des bâtiments en toitures-terrasses