

**Département de La Manche**  
**Commune de SAINT SENIER SOUS AVRANCHES**

*102, Rue Jeanne Paisnel*

---

**Lotissement JEANNE PAISNEL**  
**18 lots**

---

***REGLEMENT***

---

Le terrain sur lequel est envisagé le lotissement est cadastré commune de SAINT SENIER SOUS AVRANCHES section AD n°75 partie pour une superficie de 9 822 m<sup>2</sup>.

Le lotissement comporte 18 lots destinés à l'accession à la propriété.

Au PLU de la commune ce terrain est situé en zone 1AUc.

Le lotissement sera régi par les règles suivantes complétant celles de la zone 1AUc

#### **ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Conforme à l'article 1AUc du PLU.

#### **ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES**

Les lots sont réservés aux constructions d'habitation, avec possibilité de bâtiments annexes et dépendances diverses liées à ces constructions.

Dans le volume, ou les extensions des constructions à usage d'habitation, il pourra aussi être créé des bureaux ou services à condition qu'ils ne soient pas une gêne pour l'habitation.

Une étude géotechnique doit identifier les risques géotechniques du terrain et définir des principes généraux de construction permettant de prévenir le risque de mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Considérant la nature du sol constatée lors de l'étude de sol pour l'infiltration des eaux pluviales, le pétitionnaire du permis établira un projet de construction adapté.

#### **ARTICLE 3 - ACCES ET DESSERTE**

Tous les lots sont desservis par les voies intérieures du lotissement, hormis les lots 16, 17 et 18 qui seront desservis directement par la rue Jeanne Paisnel. L'emplacement de l'accès de chacun des lots figure sur le plan de composition. Cet accès se fera par enclave privative non close de 5m de large par 5m de profondeur (voir plan de composition).

#### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les acquéreurs des lots se raccorderont obligatoirement sur les branchements d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité, de téléphone, installés par le lotisseur. Les coffrets et regards de branchement seront implantés en fonction des impératifs techniques de travaux. Les positions mentionnées sur les plans de travaux joints au Permis d'Aménagé sont indicatives. Tout déplacement nécessaire lié à la construction sera à la charge de l'acquéreur.

Les acquéreurs des lots réaliseront sur leur parcelle un dispositif d'infiltration des eaux pluviales en fonction de la surface d'imperméabilisation des lots. Par tranche de 200m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, il sera réalisé par les acquéreurs une lit d'infiltration d'une épaisseur de 80cm sur une surface de 25m<sup>2</sup> sans trop-plein.

#### **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES PARCELLES**

Les caractéristiques des parcelles sont fixées au plan de composition.

#### **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions devront être implantées conformément aux règles de l'article 1AUc 6.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Les constructions devront être implantées conformément aux règles de l'article 1AUc 7.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions devront être implantées conformément aux règles de l'article 1AUc 8.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

conforme aux règles de l'article 1AUc 9.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

conforme aux règles de l'article 1AUc 10.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

conforme aux règles de l'article 1AUc 11, complété des indications suivantes :

- Les acquéreurs devront faire une étude de sol G2 AVP pour leur habitation

-Clôtures sur route départementale n°5 :

Les acquéreurs des lots 2, 3 et 4 pourront réaliser des murets en pierre ou en parpaings enduits, ou, un grillage. Ils ne devront pas dépasser 1m80 de hauteur par rapport au niveau du trottoir de la route départementale. Ils pourront ou non être doublés d'une haie vive d'essences locales variées. Le type de clôture sera précisé avec le permis de construire de la construction principale.

Pour conserver la visibilité lors de la sortie de la voie communale sur la RD5, l'acquéreur du lot 1 pourra réaliser un muret en pierre ou en parpaings enduits, ou, un grillage. Cependant Il ne devra pas dépasser 1m20 de hauteur par rapport au niveau du trottoir de la route départementale.

-Clôtures sur voies de desserte du lotissement :

Les acquéreurs des lots devront réaliser des murets en pierre ou en parpaings enduits, ou, un grillage treillis soudé avec dalle de soubassement béton. Ils pourront ou non être doublés d'une haie vive d'essences locales variées. Ils ne devront pas dépasser 1m20 par rapport à la voie. Le type de clôture sera précisé avec le permis de construire de la construction principale. La clôture sera réalisée en même temps que la construction principale.

- Cloture le long des autres limites (limites séparatives et voie communale Jeanne Paisnel ):

Les acquéreurs des lots pourront réaliser des murets en pierre ou en parpaings enduits, ou, un grillage. Ils pourront ou non être doublé d'une haie vive d'essences locales variées. Ils ne devront pas dépasser une hauteur de 1m80.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Conforme à l'article 1AUc 12.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Conforme à l'article 1AUc 13, complété des indications suivantes :

Les résineux tels que thuyas, chamaecyparis, cupressocyparis, cupressus et junipérus, autres résineux et lauriers palmes sont interdits.

**ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. La surface plancher totale est de 4 500 m<sup>2</sup> répartie à raison de 250m<sup>2</sup> par lot.

LOT N°	SURFACE	SURFACE PLANCHER
1	400m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
2	400m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
3	400m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
4	529m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
5	500m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
6	400m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
7	400m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
8	400m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
9	400m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
10	436m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
11	689m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
12	558m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
13	400m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
14	400m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
15	400m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
16	401m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
17	400m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
18	417m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>

N.B. : Les surfaces des lots sont indicatives et peuvent varier.  
Les surfaces de plancher sont fermes et définitives.

## **ANNEXE : Extrait du règlement du PLU Zone 1Auc**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AU SECTEUR 1AUC

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone 1AU est une zone équipée ou dont les équipements sont en cours de réalisation, réservée à l'urbanisation future.

L'ouverture de la zone à l'urbanisation est conditionnée par l'équipement en réseaux divers de la zone et par la réalisation d'un schéma d'ensemble permettant de définir les conditions de son urbanisation. L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Toutes opérations de construction ou d'aménagement décidées dans un secteur concerné par une orientation d'aménagement devront être compatibles avec celle-ci.

La zone 1 AU comprend :

- le secteur 1AUC correspond aux zones A Urbaniser du bourg à vocation d'habitat et équipements et services publics.

### Rappels

- Seulement les clôtures sur rue et les portails sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de SAINT SENIER SOUS AVRANCHES, sauf ceux habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les bâtiments situés dans le périmètre : d'un Monument Historique, d'un secteur bâti à protéger (art. L. 123-1 du Code l'Urbanisme) ou pour les bâtiments repérés au titre de ce même article.
- Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou

à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les autres bois et bosquets, le défrichement et les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
- La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Sée.

### ARTICLE 1AUC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- Les parcs d'attraction ainsi que toute pratique de sports motorisés,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou à un équipement public
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- La construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
- L'ensemble des dépendances détachées de la construction principale, de plus de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de plus de 3.5 m à l'égoût du toit,

- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

## ARTICLE 1AUC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### ***Dans les zones inondables du Plan de Prévention du Risque d'inondation***

- Les constructions nouvelles destinées à accueillir spécifiquement des personnes à mobilité réduite
- Les constructions nouvelles à l'exception de celles limitativement visées dans l'article 2
- Les travaux d'aménagement, de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, à l'exception de ceux limitativement visés dans l'article 2
- La création de sous-sols
- Les clôtures, ouvrages ou obstacles de toute nature pouvant ralentir l'écoulement de la crue à l'exception de ceux limitativement visés dans l'article 2
- Tout type d'exhaussements et affouillements de sol (quelle soient leur emprise, hauteur ou profondeur), à l'exception de ceux limitativement visés dans l'article 2
- Les travaux d'infrastructure et d'aménagement urbain, à l'exception de ceux limitativement visés dans l'article 2
- Toute création ou extension de plan d'eau, l'exception de ceux limitativement visés dans l'article 2
- Les campings

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient par leur destination, liées à l'habitation et à l'activité urbaine, et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci.

### ***Dans les zones inondables du Plan de Prévention du Risque d'inondation***

*Sous réserve d'une part qu'ils n'entraînent ailleurs aucune aggravation notable du risque, ni aucune augmentation importante de ses effets,*

- L'axe principal des constructions et installations admises dans cet article devra demeurer parallèle au flux du plus grand écoulement
- Les constructions, installations techniques et leurs extensions ainsi que les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public ou à l'étude du cours d'eau, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, notamment : pylones, postes de transformation, stations de pompages et de traitement d'eau potable...
- Dans le cadre d'un projet global, les travaux, installations, ouvrages et constructions destinés à protéger les lieux urbanisés existants et à réduire les conséquences du risque d'inondation
- Tous les travaux autorisés au titre de la loi sur l'eau
- Les travaux d'infrastructure et d'aménagement urbain
- Les aires de stationnement privées et publiques à condition de ne pas créer de remblais, de déblais
- Les cimetières
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments,

installations, ouvrages et infrastructures existants, ainsi que les travaux et installations nécessaires à la mise en sécurité, à la mise aux normes et à l'accessibilité des constructions existantes.

- La reconstruction des bâtiments sinistrés, le changement de destination, l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions et installations existantes, à condition :

- . que la surface de la nouvelle emprise au sol soit inférieure ou égale à la surface de l'emprise au sol pré-existante augmentée de la plus favorable des deux surfaces suivantes :

- 30% de l'emprise au sol existante

- 30 m<sup>2</sup>

- . qu'il n'y ait pas de création de sous-sol
- . que les matériaux utilisés puissent limiter l'impact de l'inondation sur les biens et les personnes (matériaux hydrofuges)
- . que la cote du 1er niveau destiné à usage d'habitation soit située au-dessus de la cote de référence augmentée de 20 cm.

- . qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement

- . qu'il n'y ait pas de changement d'affectation ou de nouvelle destination à usage d'habitation en dessous du niveau de la cote de référence augmentée de 20 cm.

- Les abris de jardin, d'une superficie inférieure à 6 m<sup>2</sup>

### ARTICLE 1AUC 3 - VOIRIE ET ACCES

#### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies

publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut être desservie uniquement par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques

### ARTICLE 1AUC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.



## Assainissement

### Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence du réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel pourra être autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

### Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol, et, dans l'hypothèse d'une qualité du sol inadaptée à l'infiltration, par rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel, et à défaut vers la canalisation publique.

En cas d'inadaptation du sol pour l'infiltration, il sera prévu une évacuation des eaux pluviales par raccordement au réseau collecteur, mais selon les modalités suivantes :

Dans le cadre des opérations d'aménagement concerté, des groupements d'habitations individuelles de plus de deux logements, des lotissements, des constructions à usage de logements collectifs de plus de 3 logements, et des constructions à usage industriel commercial ou artisanal, les surfaces imperméabilisées dont l'évacuation des eaux pluviales se fait par rejet au réseau collecteur, ne devront pas générer un

ruissellement excédant le rejet naturel du terrain de l'opération, avant travaux.

Pour les mesures de rétention qui pourront être prévues pour atteindre cet objectif, il sera préféré des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

## ARTICLE 1AUC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

## ARTICLE 1AUC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

**L'article R123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas.**

Les constructions principales doivent être implantées suivant le secteur **sous réserve d'une autorisation d'accès auprès du gestionnaire de la voirie pour les voies publiques** :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA VOIE
1AUC	Soit à l'alignement des voies (publiques ou privées), soit en retrait d'une distance minimale de 3 m des voies (publiques ou privées).

Toutefois, s'il existe un «alignement de fait» des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.

**Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :**

- dans le cas de parcelles cernées par plusieurs voies, les dispositions du paragraphe précédent s'appliquent uniquement sur la façade principale de la construction. Pour les autres limites, un recul d'au moins 3 m pourra être exigé.
- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### ARTICLE 1AUC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**L'article R123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas.**

Les constructions doivent être implantées suivant les secteurs :

SECTEUR	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
1AUC	Sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives avec un retrait minimum de 3 m.

**Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :**

- les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

#### ARTICLE 1AUC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES

#### UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

#### ARTICLE 1AUC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble des secteurs, l'emprise au sol maximale des dépendances (garages, abris de jardin ...) détachées de la construction principale ne devra pas excéder pas 60 m<sup>2</sup>.

Dans les zones inondables du Plan de Prévention du Risque d'inondation, les abris de jardin sont limitées à 6 m<sup>2</sup>

#### ARTICLE 1AUC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour des constructions à usage d'intérêt collectif, la hauteur maximale en tout point de la construction, n'est pas limitée.

Sur l'ensemble des secteurs, la hauteur des dépendances (garages, abris de jardin ...) détachées de la construction principale ne devra pas excéder 3,50 m de hauteur à l'égout.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder selon les secteurs :

SECTEUR	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
1AUC	6.50 m à l'égout du toit, 8 m au sommet de l'acrotère, 11 m au faitage.

#### ARTICLE 1AUC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE

## LEURS ABORDS -

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères présent en annexe du P.L.U. permettra l'accompagnement des projets de constructions et d'aménagements paysagers.

### ■ Aspect des **nouvelles constructions** :

Les constructions devront être traitées dans le souci de leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti à partir de leur implantation, de leur volumétrie, des matériaux et de leurs couleurs.

Les projets devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les projets issus d'une création architecturale ou relevant d'un objectif visant à favoriser des matériaux (en façade et toiture) issus du développement durable et de l'habitat écologique sont autorisés dès lors que l'intégration du projet dans l'environnement est prise en compte.

Les toitures-terrasse sont autorisées.

### ■ Pour toute construction :

- En secteur 1AUC le matériau de toiture sera l'ardoise, la tuile et le zinc ou tout matériau présentant un aspect similaire. Pour les toitures-terrasse sera utilisé le matériau adapté à ce genre de bâtiment.
- En tout secteur, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration à la toiture.  
Les dépendances doivent être traitées dans le souci de leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti à partir de leur implantation, de leur volumétrie, des matériaux et de

leurs couleurs.

- L'architecture extra-régionale (mas provençal, chalet savoyard...) est proscrite.

### ■ Clôtures :

Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Sont interdits :

- les murs de parpaings ou de briques creuses non enduits,
- les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés
- les couleurs vives et le blanc
- les haies végétales sur rue

Les clôtures végétales ou non, pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec les clôtures pré-existantes de qualité.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est de 1.80 m.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

## ARTICLE 1AUC 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, comme déterminé en annexe 1.

**ARTICLE 1AUC 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES,  
AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE  
PLANTATIONS**

Les plantations d'essence bocagère (*chêne, noisetier, charme, prunellier...*) et talus existants doivent être maintenus au mieux ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements doivent obligatoirement comprendre au moins 10 % d'espaces verts (hors voirie et stationnement)

Ces espaces verts doivent participer au projet urbain et comporter un espace public commun aménagé et proportionné à la taille de l'opération (exemple : aires de jeu, chemin piéton, placette, théâtre de verdure).

**ARTICLE 1AUC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé