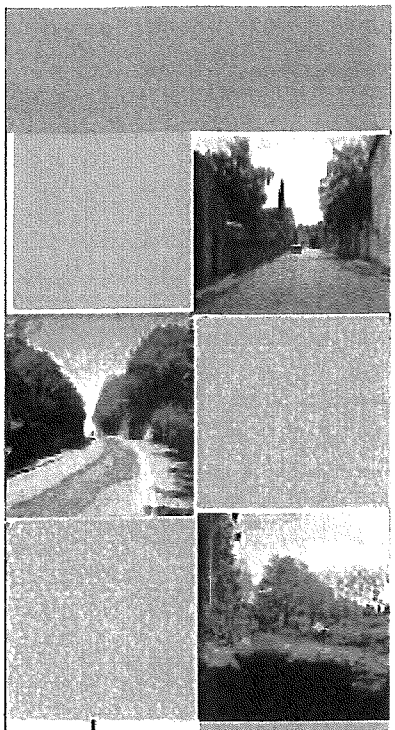

MODIFICATION N°1 DU PLU

APRES MODIFICATION

_____Texte après la modification

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Saint-Clair-sur-l'Elle

Plan Local d'Urbanisme

4.1- Règlement écrit

Approbation de la modification n°1 du P.L.U.	
Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire n°c2019-12-16.263 en date du 16 décembre 2019 approuvant la modification n°1du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-CLAIR-SUR-L'ELLE,	Le Président, SAINT-LÔ AGGLO COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Saint-Lô AGGLO

SOMMAIRE

Zone UC - urbaine centrale.....2

Zone UE - urbaine extension.....11

Zone UX - urbaine activités.....17

Zone UL - urbaine scolaire, sport, loisirs.....22

Zone AU - à urbaniser.....26

Zone AUX - à urbaniser activités.....32

Zone A - agricole.....36

Zone N - naturelle.....44

Prescriptions portant sur les haies bocagères et les chemins.....49

Zone UX – urbaine activités

La zone UX et son secteur UX1 englobe la zone urbaine d'activités artisanale, industrielle et de service existante.

ARTICLE UX 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination agricole ou liées à l'activité agricole ou forestière;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables ;
- les parcs résidentiels de loisirs et campings,
- le stationnement de caravanes isolées, les résidences mobiles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m2 et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2 m, hormis ceux liés aux constructions, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales ;

Les constructions à usage d'habitations, à l'exception des logements de fonction intégrés aux bâtiments industriels ou commerciaux

ARTICLE UX 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations ou équipements liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureaux et de services et les installations classées pour la protection de l'environnement et les services en liens avec la zone (restaurant, hôtel...).

De plus, en secteur UX1 :

Les extensions des bâtiments d'activités existantes et les constructions nouvelles liées à la diversification des activités existantes au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U.

ARTICLE UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 4 mètres dont 3 mètres de passage libre) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

Des dispositions devront être prévues pour le stockage et la présentation des déchets (cf. article UX 4).

ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement), sera imposé.

Le traitement des eaux usées non domestiques devra être assuré par des installations individuelles spécifiques conformes aux normes fixées par la règlementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Il devra être prévu un dispositif de stockage et d'infiltration des eaux de pluie des toitures et voiries, sur la parcelle, adapté à la nature du sol. Le trop-plein de l'ouvrage pourra être dirigé vers le réseau collecteur des eaux pluviales, sauf impossibilité technique.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des ordures ménagères ou assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage temporaire ou la présentation des ordures ménagères ou assimilés au service de collecte.

Ces projets doivent intégrer :

- Soit un dispositif de retournement à l'intérieur du projet permettant l'évolution du camion de collecte en toute sécurité
- Soit un espace collectif à l'entrée du projet permettant la présentation et/ou le stockage temporaire des déchets, accessible de manière à ne pas créer de manœuvres à risques. Ce dispositif devra être mis en place en cas de non rétrocession de la voirie au domaine public.

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles seront implantées à 5 mètres minimum de l'alignement et en retrait minimal de 10 m de l'alignement de la RD6.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celle-ci, sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles seront implantées :

- soit en limite séparative dès lors qu'elles respectent les règles définies dans le code de la construction par rapport à la préservation des tiers ;
- soit à une distance minimale de 5 mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la limite séparative par décrochement.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, un espacement suffisant doit toujours être aménagé pour permettre :

-l'entretien facile du sol et des constructions

-le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Cet espace ne pourra être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

La hauteur des bâtiments professionnels ne peut excéder 12 mètres au faîtage de la toiture. Un dépassement pour éléments techniques est possible sur 10 % au maximum de l'emprise du bâtiment.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

REGLES GENERALES :

Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations aux dispositions suivantes du présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Couleurs et matériaux des façades : Les matériaux apparents en façade devront avoir un aspect de type bac acier ou plaques composites ou bois et devront conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Leur définition : profils, texture, couleurs doivent être clairement identifiables dans la demande de permis de construire. Les teintes pourront aller du blanc crème au gris clair à gris foncé. Les couleurs vives sont interdites.

Les clôtures d'une hauteur de 2.00 m, seront constituées de haies vives, sur les voies et emprises publiques, composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles doublées ou non de panneaux grillagés rigides sur poteaux métalliques de couleur gris anthracite.
Les clôtures seront implantées en limite foncière.
Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

ARTICLE UX 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Commerces	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.	/
Bureaux et services administratifs	1 place par 40 m² de surface de plancher	Par excès
Artisanat, Industrie	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.	/

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (article L.123-1-12 du code de l'urbanisme).

Les bâtiments suivants devront en outre prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos :

- bâtiments neufs à usage principal industriel comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés
- bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de de stationnement destiné aux salariés
- bâtiments neufs accueillant un service public comprenant un parc de de stationnement destiné aux agents ou usagers du service public

ARTICLE UX 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.

A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots, il est demandé des espaces verts communs représentant 10% de la surface du terrain, dont la moitié d'un seul tenant.

Les surfaces non construites seront plantées d'un arbre pour 200m2 de terrain.

Les aires de stationnement seront plantées ponctuellement d'arbres de haute tige et seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives.

ARTICLE UX 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UX 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.