

MODIFICATION N°1 DU PLU

APRES MODIFICATION

_____ Texte après la modification

DEPARTEMENT DE LA MANCHE Saint-Clair-sur-l'Elle Plan Local d'Urbanisme

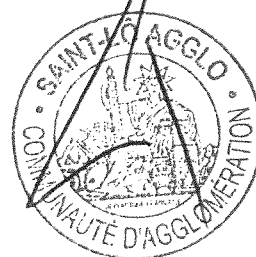
4.1 - Règlement écrit



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°1 du plan local d'urbanisme
de la commune
de SAINT-CLAIR-SUR-L'ELLE,

Le Président,



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 A - agricole

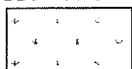
La zone agricole correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Des secteurs Ah (agricole hameaux) ont été délimités ; ils comprennent des habitations sans lien avec l'activité agricole, ainsi que des activités artisanales. Le sous-secteur AhC pourra accueillir une habitation.

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

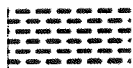
- les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article A-2.
- les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m² et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, hormis ceux liés aux constructions, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales ;

Les Zones humides



Les zones humides répertoriées sur le territoire font l'objet d'un figuré particulier repérés aux documents graphiques.

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article A2.



Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin dans la zone inondable reportée au document graphique sont interdits :

- tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Toute construction faisant obstacle au libre écoulement des eaux.

Le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique :



Les sous-sols sont interdits.

L'installation d'équipement d'assainissement autonome spécifique est soumise à l'avis du SPANC.

L'infiltration d'eau pluviale dans le sol est possible si la prise en compte de la saturation hivernale est prévue.

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

En zone A :

Les constructions, réhabilitations et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires :

- à l'exploitation agricole ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

- à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles se sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées,

Les logements de fonction sont limités à un par exploitation individuelle, et un nouveau logement de fonction par site d'exploitation dans le cas d'une exploitation sociétaire et quel que soit le nombre d'associés. Le logement de fonction devra être implanté à une distance maximale de 100 m des bâtiments d'exploitation nécessitant une présence rapprochée permanente.

Les bâtiments d'exploitation, devront être situés à moins de 100 m des bâtiments existants, sauf en cas de création d'exploitation, de contraintes techniques particulières ou de contraintes liées au statut de propriété foncière.

Les affouillements et exhaussement de sol, visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à des travaux de construction, à l'exercice de l'activité agricole, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public.



Les bâtiments repérés par le figuré ci-contre peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Les travaux d'extension, dans la limite de l'emprise prévue à l'article 9, de changement de destination, de restauration des constructions existantes sont à considérer à partir de la date d'approbation du P.L.U.,

Ces bâtiments doivent avoir une structure traditionnelle en bon état, en pierre ou en terre ainsi qu'une emprise au sol minimale de 40 m². Dans ce cas, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect,...).

Les constructions seront implantées à une distance de 10 mètres minimum des berges des cours d'eau et rivières, nonobstant les prescriptions des zones humides.

Les Zones humides

Sont admis en zone humide les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

En secteur Ah :

Nonobstant les prescriptions liées aux zones humides et aux zones inondables, l'extension limitée et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et des bâtiments traditionnels, sous réserve d'avoir une emprise au sol minimale de 40 m².

Dans ce cas, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect,...).

L'extension des constructions existantes, occupées par des tiers à la date d'approbation du P.L.U., situées à moins de 100m d'un siège d'exploitation agricole, sous réserve de ne pas réduire la distance existante initialement et de ne pas nuire au futur développement de l'exploitation.

La construction de bâtiments annexes et d'abris de jardin d'une surface maximale de 30m².
L'extension des bâtiments d'activités artisanales existants à la date d'approbation du P.L.U.
De plus, en secteur AhC : une construction nouvelle, à usage d'habitation.

ARTICLE A 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).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (4 m minimum).

Pour les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 15 mètres, une aire de retournement devra être aménagée.

Des dispositions devront être prévues pour le stockage et la présentation des ordures ménagères (cf. article A 4).

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

ARTICLE A 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. Les constructions ne pouvant être desservies en eau potable ne sont pas admises.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée, sauf pour les constructions à usage d'habitation, à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre la pollution accidentelle puisse être considérée comme assurée.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

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.

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 et assimilés

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

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

Les constructions devront s'implanter :

- soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies,
- soit à l'alignement de fait lorsqu'il existe.

Pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou à 1 mètre minimum.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

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

Les constructions seront implantées soit à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives, soit en limite séparative si l'absence de haie le permet.

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

En secteur A : Non réglementé

En secteur Ah et AhC : Les constructions, si elles ne sont pas contigües, ne devront pas être distantes de plus de 15 mètres.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions nouvelles de logement est limitée à 150 m².

En secteur Ah :

L'extension des bâtiments à usage d'habitation sera autorisée dans les limites suivantes :

- à 100% de l'emprise de la construction initiale de moins de 60 m²,
- à 60% pour les constructions de 60 à 80m²,
- à 40% pour les constructions de plus de 80m², dans la limite de 60m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol des bâtiments annexes aux habitations est limitée à 30 m². Aucune possibilité d'extension ne sera autorisée.

Les bâtiments à usage d'activité agricole : non réglementé

L'extension des bâtiments à usage d'activités est limitée à 50% des surfaces bâties existantes.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Bâtiment d'habitation : la hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, est limitée à 12 mètres au faîtage.

Bâtiments annexes aux habitations : la hauteur totale est limitée à 3,50 m.

Bâtiments d'activités : la hauteur des bâtiments professionnels ne peut excéder la hauteur du bâtiment existant. Ainsi l'extension ne pourra se faire par surélévation, hors éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et éléments constructifs spécifiques.

Les bâtiments à usage d'activité agricole : non règlementé.

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

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.

Un projet d'architecture contemporaine de forme et d'aspect issu d'une démarche de création architecturale ou bioclimatique et faisant preuve d'une conception originale pourra être admis, nonobstant les dispositions suivantes dès lors que le concepteur soit en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

A cette fin, le concepteur produira une description précise du bâti et du paysage environnant et construira sa démonstration en s'appuyant sur les éléments attendus à l'article R. 431-8 du Code de l'Urbanisme.

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.

Sont interdits tous pastiches d'une architecture ancienne ou étrangère à la région.

N.B : La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels et en particulier du climat et de la topographie locale.

Dispositions applicables aux nouvelles constructions à usage d'habitation

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire

Matériaux- enduits extérieurs :

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité soutenue, respectant les tonalités observées dans les constructions traditionnelles environnantes : ocre brun à ocre jaune, les gris clair à gris foncé et la teinte brique... La teinte retenue devra être précisée dans la demande de permis de construire.

N. B : un nuancier est disponible en mairie.

Les constructions en bois sont autorisées. On préférera le bois local naturel ou peint dans les teintes ci-dessus listées ou lasuré en gris.

Couvertures - Toitures

Les constructions principales présenteront des toitures à pans de 40° minimum à 50° maximum, recouvertes d'ardoises ou d'un matériau d'aspect équivalent à l'ardoise, sur au moins 60% de leur emprise au sol. Par conséquent, les 40% maximum restant à couvrir sur la

construction principale pourront présenter des toitures d'une pente pouvant être inférieure à 40°, mono pentes ou terrasses.

Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, des dispositions différentes pourront être accordées pour :

- Les annexes accolées ;
- Les appentis et vérandas ;
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements d'intérêt collectif
- Les toitures « à la Mansart »,

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à la condition :

- que la teinte des panneaux soit identique à celle de la toiture,
- que les panneaux soient intégrés dans la toiture
- qu'ils soient composés de façon cohérente avec le pan de toiture et la façade.

Dispositions applicables aux travaux et extensions des constructions d'habitation existantes

Les travaux sur constructions existantes doivent se faire dans le respect de leur caractère, ainsi les matériaux et les couleurs (toitures et façades), l'ordonnancement et le rythme des façades seront en harmonie avec le bâtiment d'origine ou son environnement immédiat.

Les vérandas

L'implantation de celles-ci doit tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents. Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Dispositions applicables aux bâtiments d'activités, agricole, commerciale ou artisanale :

Les toitures en pente doivent être recouvertes d'ardoises ou de tout matériau de couverture d'une teinte se rapprochant de l'ardoise.

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...).

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres.

Les clôtures

Les clôtures nouvelles seront d'un style sobre en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. Les clôtures en plaques béton brut ne pourront être situées sur les voies et emprises publiques. Ces dernières devront avoir un aspect esthétique.

Les haies devront privilégier les essences locales ; les haies de palmes (prunus laurocerasus) et de conifères (EX : thuyas, chaemicyparis, cyprès de Leyland...) et de photinia sont interdites. Les haies vives seront éventuellement doublées d'un grillage.

Les clôtures devront être d'une hauteur de 2 mètres en limites séparatives. Sur la voie et autres emprises publiques, la hauteur des clôtures pleines sera de 1,20 mètres. En cas de mur de soutènement, une tolérance de 60 cm maximum pourra être accordée à condition que cet ajout ou surélévation soit ajouré(e).
En secteur Ah, les clôtures ajourées ou de haies vives ne devront pas dépasser 1,60 mètres.

Pour les constructions protégées en application du L.123-1-5 ème § du code de l'urbanisme.



L'ensemble des éléments repérés au plan de zonage par les figurés ci-contre, sont concernés.



Les murs et façades constituant le front bâti, repéré par le figuré ci-contre, devront être préservés et rénovés dans le respect des constructions avoisinantes.

Toute intervention sur ces édifices protégés devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.

Les façades :

Les façades doivent conserver l'aspect de la brique ou de la pierre ancienne.

Les façades en terre ou en terre et tuile doivent être conservées dans le respect de la modénature existante initialement.

Les escaliers extérieurs et perrons des constructions devront être conservés et restaurés.

Menuiseries extérieures :

Les menuiseries extérieures anciennes seront soit restaurées, si leur état le permet, soit utilisées comme modèle pour le remplacement par des menuiseries neuves.

Les volets roulants, sont tolérés à la condition que les coffres d'enroulement soient invisibles en façade. Tout dispositif de volets intérieurs est autorisé sous réserve de ne pas modifier la dimension des baies.

Les toitures :

Les couvertures réalisées en matériaux n'ayant pas l'apparence de l'ardoise naturelle sont interdites, sauf si la construction initiale était déjà couverte de tuile. Les toitures courbes sont interdites.

Les superstructures maçonnées émergeantes des toitures (pignons, pas de chats, fronton...) ainsi que les souches de cheminées existantes devront être conservées.

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places minimum de stationnement par logement.

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

Espaces boisés classés et protégés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les haies bocagères, parcelles boisées et arbres isolés recensées aux plans de zonage sont identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Obligation de planter :

Les bâtiments professionnels devront être accompagnés par des écrans de verdure.

Les plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier le choix des essences sera à l'image de la végétation locale.

Les plantations réalisées aux abords des accès ne devront pas gêner la visibilité et tenir compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis, cyprès de Leyland...) sont interdites.

Le traitement des haies se traduira par des choix de végétaux champêtres mélangés en vue de multiplier les feuillages, les couleurs.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.