

MODIFICATION N°1 DU PLU

APRES MODIFICATION

_____ Texte après la modification

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

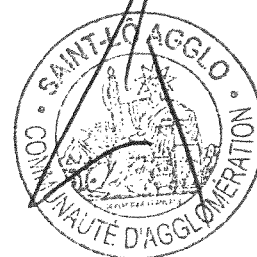
4.1 - Règlement écrit



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 AU – à urbaniser

La zone AU correspond aux secteurs à urbaniser à court terme à vocation principale d'accueil d'habitat, avec une possibilité de mixité habitat/activité.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

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

Sont interdits :

- Toutes nouvelles activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et/ou incompatibles avec la proximité de l'habitat humain,
- 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 situées hors parcs résidentiels de loisirs ou campings ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles,
- le stationnement de caravanes isolées, de poids-lourds,
- 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 2m, hormis ceux liés aux constructions, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales ;
- les bâtiments industriels et artisanaux.

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

Les constructions à vocation d'habitat, ou mixte habitat / activité, sous réserve qu'elles respectent les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE AU 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.

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

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 AU 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 AU 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 abris de jardin et bâtiments annexes.

Assainissement eaux usées :**Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des abris de jardins et 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.

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.

Eaux usées non domestiques

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

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.

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 AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et extensions seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale d'un mètre de l'alignement.

En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, cette règle s'applique à chacun des lots.

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

Les constructions et extensions seront implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel, est limitée à 9 mètres au faitage.

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.

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

ARTICLE AU 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.

Les constructions et les clôtures devront être de conception simple, semblables à l'architecture traditionnelle de la région, dont les principales caractéristiques sont rappelées dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au rapport de présentation.

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.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :**Implantations**

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale.

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.

Sont interdits : l'utilisation de matériaux dégradés, les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

Les teintes d'enduit devront être compatibles avec la mise en valeur du bâti traditionnel local et éviter d'être trop claires. Celles-ci sont précisées dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères fourni en annexe du rapport de présentation.

Volumes

Les constructions devront présenter des volumes simples et une certaine compacité, s'inspirant de l'aspect des constructions traditionnelles, et éviter la multiplication des décrochés sur les façades.

Toitures

Les formes de toitures seront simples et devront s'insérer parfaitement dans le paysage.

Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons devront être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Elles devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements.

Panneaux solaires et photovoltaïques

Les dispositifs devront respecter les préconisations suivantes :

- une teinte similaire à celle de la toiture,
- Une intégration dans la toiture
- Une intégration à la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés (pan de toiture, façade).

ARTICLE AU 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
Nouvelle habitation	2 places par logement en plus du garage. De plus, dans le cas d'opération groupée : 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
Commerces	Une surface affectée au stationnement au moins égale à une fois et demie la surface de plancher de la construction.	Par excès
Bureaux et services administratifs	1 place par 40 m ² de surface de plancher	Par excès
Hébergement hôtelier	1 place pour deux chambres	Par excès
Artisanat	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.	/

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-après, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

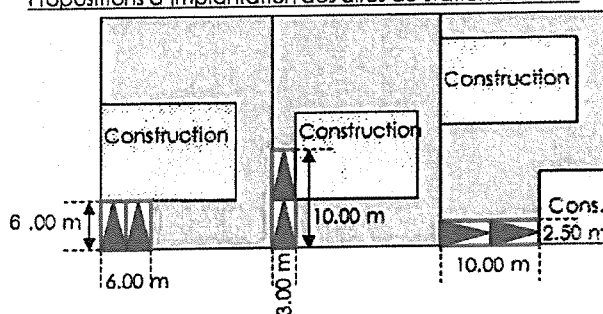
En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.

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

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager ces places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les aires de stationnement, pour l'habitat individuel, peuvent ainsi être implantées,

Propositions d'implantation des aires de stationnement :



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

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

Les haies devront privilégier les essences locales ; les haies de palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis, cyprès de Leyland...) sont interdites.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement) : il doit être aménagé un espace vert commun d'au moins 10% de la superficie totale de la parcelle dont la moitié constituant un ensemble d'un seul tenant.

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

Les façades principales des constructions nouvelles devront être orientées plein sud, chaque fois que possible.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, l'implantation des voies de desserte et le découpage des lots devront, autant que possible, être réfléchis de façon à permettre aux constructions de bénéficier d'un ensoleillement maximal, suivant les principes préconisés dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au rapport de présentation.

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

Non réglementé.