

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 AUX – à urbaniser activités**

La zone AUX correspond à un secteur à vocation d'activités amené à se développer.

### **ARTICLE AUX 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions à destination agricole ou forestière ;
- les parcs résidentiels de loisirs et campings
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables,
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles,
- le stationnement de caravanes isolées, les résidences mobiles, les poids-lourds,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> 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 constructions à usage d'habitations, à l'exception des logements de fonction intégrés aux bâtiments industriels ou commerciaux.

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

Néant.

### **ARTICLE AUX 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) 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 ordures ménagères et assimilés (cf. article AUX 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 AUX 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 :**

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.

Le traitement des eaux usées non domestiques devra être assuré par des installations individuelles spécifiques conformes aux normes fixées par la réglementation 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 AUX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

#### **ARTICLE AUX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres.

#### **ARTICLE AUX 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 AUX 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

#### **ARTICLE AUX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **ARTICLE AUX 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.

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 de bâtiments 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 AUX 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 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Par excès
Hébergement hôtelier	1 place pour deux chambres	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 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 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 AUX 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

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

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 200m<sup>2</sup> de terrain.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

