

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

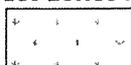
ZONE N - naturelle

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière. Un secteur Nhi a été défini pour des zones situées en secteur inondable où des constructions sont déjà implantées.

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

Les constructions et opérations de toute nature, sauf celles prévues à l'article N 2.

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 N 2.



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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils se sont pas incompatibles avec la sensibilité environnementale de l'unité foncière où elles sont implantées,

Les affouillements et exhaussements du sol, les drainages uniquement liés :

- à la conservation, la restauration ou la création des zones humides,
- à la régulation des eaux pluviales (bassins tampon à sec),
- à la sécurité incendie
- à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone.

Les constructions et installations qui sont nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la mise en valeur d'un site dans la zone.

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.

Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

La démolition de tous types de construction.

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 Nhl :

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,...).

Le plancher de l'extension devra être situé à au moins 20 centimètres au-dessus des plus hautes eaux.

Les annexes dans la limite de 10 m² d'emprise.

ARTICLE N 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.

Des dispositions devront être prévues pour le stockage et la présentation des ordures ménagères (cf. article N 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 N 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 (R.111-11 du CU).

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

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

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 N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou un concessionnaire dans un but d'intérêt général, pourront être implantés à l'alignement ou à une distance minimale de un mètre.

Dans le but de maintenir une haie, une clôture, un talus et/ou d'assurer le libre écoulement des eaux (fossé), il pourra être imposé une distance minimale de 5 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 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 des articles R.111-21 et suivants 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.

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,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade.

La rénovation des constructions anciennes doit se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des façades seront respectés.

Les abris de jardin, garages et annexes devront être traités en harmonie avec les bâtiments principaux ou en bois non vernis.

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 plumes (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). Les clôtures ajourées ou de haies vives ne devront pas dépasser 1,60 mètres.

Les clôtures anciennes, implantées à l'alignement, en maçonnerie de pierre appareillée ou de blocage, ainsi que les grilles et portails anciens, seront conservés et restaurés. Elles pourront être rehaussées dans la limite de la hauteur autorisée ci-dessous et sous réserve de préserver les matériaux et la composition d'origine.

ARTICLE N 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.

ARTICLE N 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 protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Obligation de planter :

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les bâtiments techniques 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 conforme à la végétation locale.
- Les milieux, dont l'intérêt écologique serait amoindri par des reboisements, ne devront pas faire l'objet de plantations

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.

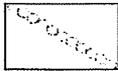
ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Prescriptions portant sur les haies bocagères et les chemins



Haies bocagères, alignement d'arbres et arbres isolés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

- L'arrachage d'une haie pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
- En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques).
- Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés.

Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie, sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Dans le cas des alignements d'arbres, cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies.

en application de l'article L.123-1-5 6 °§ du code de l'urbanisme :



Chemins ruraux et de randonnées, routes communales et routes départementales : Les axes figurants aux documents graphiques doivent être conservés en l'état. En cas de travaux sur ces éléments, il est demandé le maintien voire la plantation de haies sur talus. Les profils seront les suivants :

- Chemin ruraux : talus planté d'une haie – fossé (si nécessaire) – chemin – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie
- Voie communale : talus planté d'une haie – fossé (si nécessaire) – voie – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie
- Voie départementale : talus planté d'une haie – fossé (si nécessaire) – voie – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie.



RDS4, accès au bourg

