

MODIFICATION N°1 DU PLU

APRES MODIFICATION

\_\_\_\_\_ Texte après la modification

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

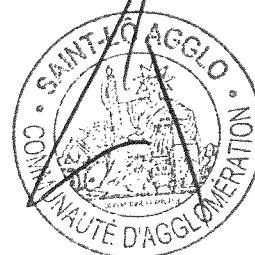
## 4.1 - Règlement écrit



### 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 |

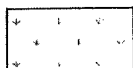
**Zone UC – urbaine centrale**

Le secteur UC englobe la zone urbaine centrale, faisant l'objet de dispositions particulières en matière de densités et d'aspect des constructions, mais aussi en matière d'activités commerciales.

**ARTICLE UC 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 (ICPE), à l'exception des blanchisseries, nettoyages à sec et teintureries, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- les constructions à destination agricole ou liées à l'activité agricole ou forestière;
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles ;
- le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes.
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables situées hors parcs résidentiels de loisirs ou campings;
- 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 ;
- Tous types d'installations ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Le changement de destination des locaux commerciaux situés place Guillaume le Conquérant, rue de la Libération et rue des Moulins (de la vallée du ruisseau St Clair à la place Guillaume le Conquérant) ;

**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 UC2.

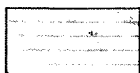


**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :** toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

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

La démolition de tout type de construction sauf bâtiments identifiés sur le règlement graphique au titre du L123-1-5 7°.

L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement ;

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.

##### **Les haies bocagères et les chemins**

Se reporter au dernier chapitre du règlement.

#### **ARTICLE UC 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 ordures ménagères (cf. article UC 4).

#### **ARTICLE UC 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 :**

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. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

#### 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

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.

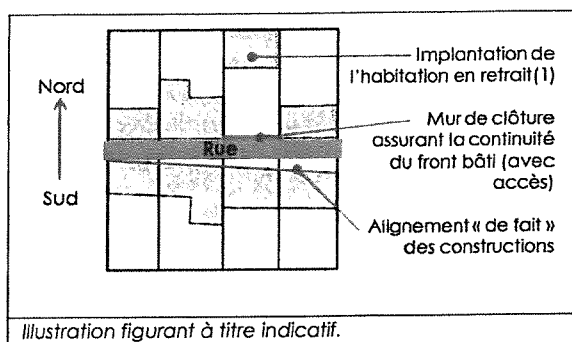
### **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement des voies publiques ou privées et des places publiques.

Elles pourront par exception être implantées en retrait lorsque l'accès à la parcelle est situé au sud. Dans ce cas la continuité du front bâti sera assurée par un mur de clôture.

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.

L'implantation de la construction ou de l'extension pourra cependant être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble, lorsque le projet jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) significative(s), de qualité et en bon état, qui ne sont pas implantées à l'alignement de la voie (alignement « de fait »).



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

Les constructions nouvelles seront implantées sur au moins une des limites séparatives. Cette règle n'est pas applicable pour les annexes, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faitage.

La distance par rapport aux autres limites séparatives, si elle n'est pas égale à zéro, devra être supérieure ou égale à 3 mètres.

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

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

Non règlementé.

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

Non règlementé.

#### **ARTICLE UC 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 maximale des constructions par rapport au terrain naturel, est limitée à 9 mètres au faitage.

Dans le cas où la construction est implantée en limite séparative, en adossement à une construction existante protégée au titre du L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, sa hauteur ne devra pas dépasser la hauteur maximale de la construction voisine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâtiments existants, dans la mesure où les travaux effectués respectent la hauteur du bâtiment initial.

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

**ARTICLE UC 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.

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**

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 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.

#### **Couvertures - Toitures**

##### **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.

#### **Pour les constructions protégées en application du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme identifiées sur le règlement graphique.**



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 construites en briques ou en pierre apparentes doivent conserver l'aspect de la brique ancienne ou de la pierre. Le format, la façon des joints doivent être respectés et restaurés.

Les façades en enduits traditionnels teintés : toutes les façades constituées de maçonneries destinées à recevoir initialement un enduit traditionnel, doivent être ré-enduites.

Les éléments de décors et de serrurerie anciens (fer forgé ou fonte) marquises, garde-corps, balcons, grilles, soupiraux et tous les éléments de décor seront conservés et restaurés.



Menuiseries extérieures :

Les menuiseries extérieures anciennes, si elles sont conformes à la menuiserie d'origine, seront soit restaurées, si leur état le permet, soit utilisées comme modèle pour le remplacement par des menuiseries neuves.

Les volets anciens en bois doivent être conservés, ils seront peints dans des tonalités en harmonie avec les fenêtres. 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 portes de garages en bois seront conservées ou restaurées.

Pour l'ensemble des menuiseries : portes de garages, porte, fenêtres..., elles ne devront pas avoir la teinte de l'aluminium.

Les toitures :

Les couvertures réalisées en matériaux n'ayant pas l'apparence de l'ardoise naturelle et/ou du zinc naturel sont interdites.

Lors des réfections de toiture, tous les ouvrages de toiture et autres accessoires (crêtes...) devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

Les superstructures maçonnées émergentes des toitures ainsi que les souches de cheminées existantes devront être conservées.

Les clôtures

Les portails totalement opaques sur une hauteur supérieure à 1,60 m sont interdits.

**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). 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 avec le même matériau dans la limite de la hauteur autorisée ci-dessous et sous réserve de préserver les matériaux et la composition d'origine.

**ARTICLE UC 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.

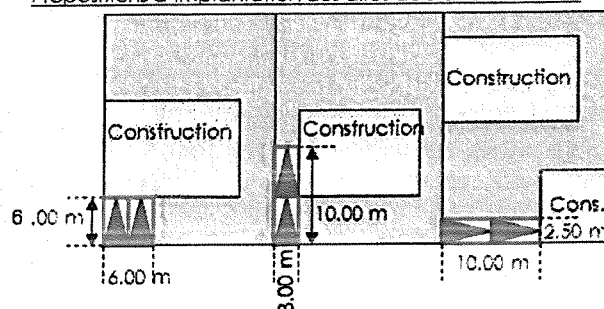
| Nature de l'activité                                     | Nombre de places de stationnement imposé                                                                                                               | Arrondi   |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Nouvelle habitation                                      | 2 places par logement en plus du garage.<br>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                                                | Non réglementé                                                                                                                                         | /         |
| Bureaux et services administratifs                       | Non réglementé                                                                                                                                         | 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.           | /         |

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 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 UC 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.

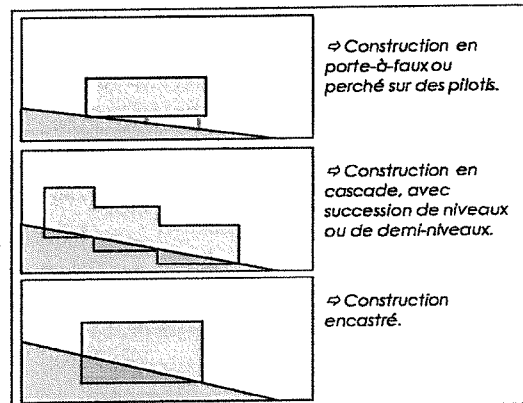
A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots, il est demandé des espaces verts communs représentant 10% de la surface du terrain, dont la moitié d'un seul tenant.

**ARTICLE UC 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.

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

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, sauf si la construction s'adapte à la pente).

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

Non réglementé.

