

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

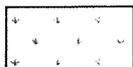
Zone UE – urbaine extension

Le secteur UE englobe le développement urbain dont la vocation principale est l'accueil de constructions à usage d'habitat et acceptant une mixité fonctionnelle.

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

- 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 ferraille ;
- 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 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 ;
- 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 d'un quartier d'habitation ;

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

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 UE 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 UE 4).

ARTICLE UE 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.

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

Les constructions nouvelles seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de six mètres de l'alignement des voies publiques ou privées.

L'implantation de la construction ou de l'extension pourra 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 »).

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.

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 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 UE 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 UE 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.

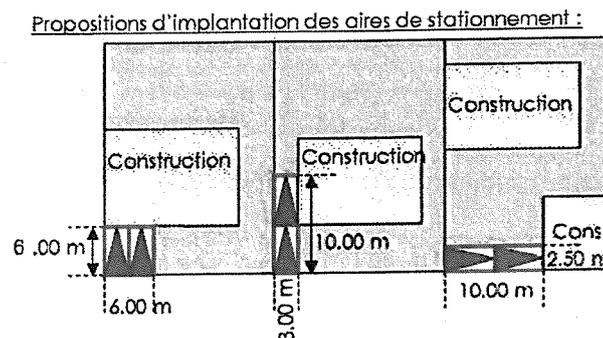
Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

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	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 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.	/

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 :



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

Non réglementé.