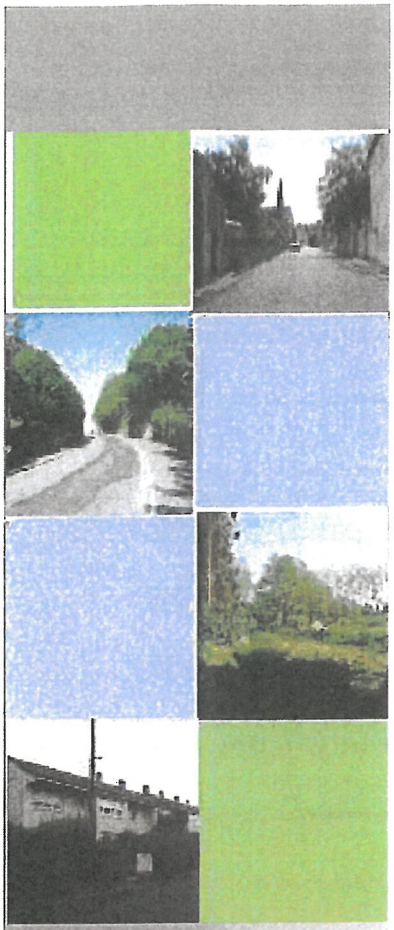


MODIFICATION N°1 DU PLU

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, SAINT-LÔ AGGLO COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

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 UL – urbaine scolaire, sport, loisirs

Le secteur UL englobe les équipements scolaires, sportifs et de loisirs.

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

Sont interdits :
--tous types de construction ou installation qui ne sont pas directement liés ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone
- 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 ;

ARTICLE UL 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTLISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis les constructions ou installations nécessaires aux activités de services publics ou d'intérêt collectif, de loisirs, sportifs, scolaires, culturels...

Les constructions à usage d'habitation destinées à la direction, la surveillance et au gardiennage des équipements implantés dans la zone, à la condition d'être intégrées au projet d'équipement ;

L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;

ARTICLE UL 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.

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 (cf. article UL 4).

ARTICLE UL 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.
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 règlementation 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 UL 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 un mètre de l'alignement.
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 »).

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 UL 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 UL 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 UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UL 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 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'équipement 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
- qu'ils soient composés de façon cohérente avec le pan de toiture et la façade.

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 plames (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.

ARTICLE UL 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.

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Les bâtiments neufs accueillant un service public comprenant un parc de de stationnement destiné aux agents ou usagers du service public devront en outre prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UL 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.

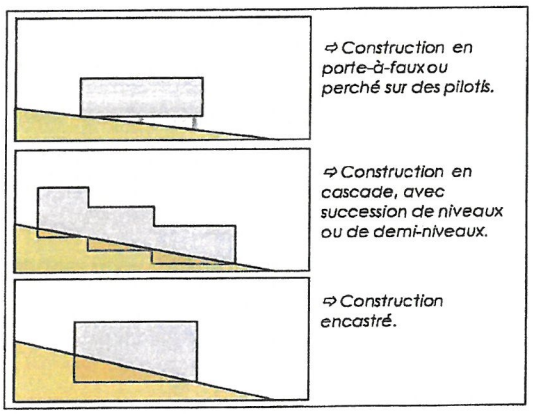
A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots, il est demandé des espaces verts communs représentant 10% de la surface du terrain, dont la moitié d'un seul tenant.

Les surfaces non construites seront plantées d'un arbre de haute tige pour 200m2 de terrain.

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

Non réglementé.