SOUS-PREFECTURE
REÇU LE :
24 DEC. 2013
DE CHERBOURG

Département de la Manche

Commune de Saint-Pierre-Eglise

Troisième modification du plan local d'urbanisme

3. Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 19 décembre 2013
Le maire,

Maître d'ouvrage	*Représentant de l'Etat*	*Bureau d'études*
Ville de Saint-Pierre-Eglise	***DDTM de la Manche Délégation territoriale Nord***	***Cabinet Avice, architecte-urbaniste***
1, place de l'Abbé de Saint-Pierre 50330 Saint-Pierre-Eglise	*61, rue de l'Abbaye – BP838 50108 Cherbourg-Octeville*	*40, rue de l'Echiquier 75010 Paris*

Le Maire,

MAIRIE de ST-PIERRE-EGLISE (Manche)

Christine LEBACHELEY

SOMMAIRE

Chapitre I : Dispositions générales

Chapitre II : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Chapitre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser à court terme (1AU)

Chapitre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Chapitre V : Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

Annexe 1 – Cahier des charges zone 1AUb

Annexe 2 - Définitions

Annexe 3 – Liste des emplacements réservés

Dispositions générales

Chapitre I :
Dispositions générales

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L 123-1 à L 123-20 et R 123-1 à R 123-25 du code de l'urbanisme. Les dispositions des articles L 111-10, L 421-3, L 421-4, L 421-5 et R 443-9, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 du code de l'urbanisme demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol, nonobstant les dispositions du présent règlement.

Protection du patrimoine :
Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, toute découverte fortuite, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse Normandie (13 bis rue de Saint-Ouen, 14052 Caen Cedex 04). Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par des spécialistes mandatés par le Directeur des Antiquités. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Article 1 : Affectation des zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :
- zones urbaines (U),
- zones à urbaniser (AU),
- zones agricoles (A),
- zones naturelles (N).

L'affectation des zones et les activités, constructions ou installations qui y sont interdites sont précisées dans le règlement particulier y afférent.

Article 2 : Constructions à caractère exceptionnel

Sont visés par cette disposition les ouvrages publics qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant les conditions ci-dessus peuvent être autorisés dans toutes les zones. Il pourra ne pas être tenu compte des règles d'implantation et de densité qui rendraient l'opération technique impossible.

Article 3 : Réhabilitation des constructions vétustes

Sous réserve que le principe de réhabilitation soit autorisé dans la zone, une construction est considérée comme vétuste si son état de dégradation demeure insuffisant pour qu'elle soit considérée comme une ruine. Notamment, les murs extérieurs, y compris les pointes de pignon, devront avoir été intégralement conservés et leur état de solidité devra être suffisant pour ne pas s'écrouler en cours de travaux à peine de déchéance.
La réhabilitation des ces constructions pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet de rendre l'immeuble moins conforme aux dispositions des articles 5 à 13 du règlement afférent à la zone dans laquelle il est situé.
Cette disposition ne s'applique pas au changement de destination de l'immeuble dont l'autorisation demeure régie par le règlement particulier de la zone d'implantation.

Article 4 : Constructions détruites par sinistre

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée si cette reconstruction intervient dans les deux ans de la survenance du sinistre. En cas de dépassement de la densité fixée à l'article 14 du règlement de la zone d'implantation du bâtiment sinistré ou en l'absence de gestion de la densité, la surface hors œuvre nette de l'immeuble reconstruit ne pourra excéder la surface hors œuvre nette de l'immeuble sinistré à moins qu'une hauteur supérieure, exigée pour une meilleure insertion dans les constructions existantes, ne conduise à une densité supérieure.
N'est pas considérée comme sinistre pour l'application du présent article, la destruction accidentelle en cours de travaux d'un bâtiment visé au paragraphe précédent du présent article.

Article 5 : Effets d'un changement de destination

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

Article 6 : Adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme, avant-dernier alinéa, dispose que les règles et les servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Il est rappelé :

- le principe de non-cumul d'adaptations mineures à plusieurs règles
- le principe de non-cumul du bénéfice d'une règle particulière et d'une adaptation mineure à cette règle. Une règle particulière est une règle qui a pour effet d'assouplir le principe lorsque certaines conditions sont réunies

Article 7 : Date de référence

Il est précisé que les constructions et installations dites « **bâtiments existants** » dans le présent règlement s'entendent existants à la date d'approbation du PLU, soit au 25 février 2005.

Zones A

Chapitre IV :
Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Caractéristiques générales

Les zones A sont des zones destinées à l'activité agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique. Dans cette zone, seules les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à cette activité, à la mise en valeur de ces richesses ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Elles comprennent les secteurs suivants :
- Les secteurs Ai exposés au risque d'inondation.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ai
Sont interdits :
- toute construction et installation non liée à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les lotissements ou toute forme juridique de division de terrain qui viendrait à s'y substituer, ainsi que les groupes d'habitations qui auraient pour effet de provoquer un morcellement ultérieur du terrain constituant un ensemble immobilier ;
- le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés autorisés, et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les parcs d'attractions.

Dans les secteurs Ai
Les sous-sols et les caves sont interdits.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ai
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :
- les constructions et installations directement liées à l'activité des exploitations agricoles (y compris les constructions à usage d'habitation strictement indispensables à l'activité des exploitations agricoles), à condition d'être situées à proximité immédiate du siège d'exploitation et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ;
- les affouillements et les exhaussements de sol nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances ;
- les bâtiments agricoles répertoriés au plan de zonage, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pourront faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Dans les secteurs Ai
Les dispositions ci-dessus s'appliquent sous réserve :

- que les niveaux habitables soient réalisés à plus de 0,40 mètre au-dessus du niveau naturel du sol ;
- que tous les postes vitaux tels que transformateurs, compteurs et prises électriques, gaz, téléphone, chaufferies et autre local technique soient placés à plus d'un mètre au dessus du niveau naturel du sol ou à l'intérieur d'un nivelage étanche réalisé jusqu'à cette même cote.

Article A 3 : Accès et voirie

Accès
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. Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie
La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable
Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Une construction, une opération ou installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou être subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement
Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être traitées séparément.

Eaux usées
En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, l'assainissement autonome peut être autorisé si les caractéristiques et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme aux règles en vigueur.

Eaux pluviales
En l'absence de réseau le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux
En domaine privé, ils doivent être en souterrain à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée. Pour les extensions du réseau de téléphone, la technique doit être choisie en concertation avec la collectivité.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains

Dans le cas où une construction ou une installation a recours à l'assainissement individuel, le terrain doit avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément aux normes en vigueur.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins quinze mètres par rapport à l'alignement des voies. Les extensions peuvent être implantées avec un recul identique à celui de la construction existante. Les vérandas de moins de dix mètres carrés de surface de plancher peuvent être implantées sur la marge de recul.
Sur les marges de recul des bâtiments techniques agricoles peuvent être implantés s'ils s'intègrent à un ensemble de bâtiments agricoles préexistant et s'ils ne portent pas préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins quatre mètres de la limite séparative et une distance au moins égale à la hauteur des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel.
Les extensions peuvent être implantées avec un recul identique à celui de la construction existante.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

Bâtiment technique
La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au point le plus haut de la construction (ouvrages techniques et de faibles emprises exclus). Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.

Bâtiment d'habitation
La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit 11 m au faîtage.

Article A 11 : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions ou aménagements, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.
Les constructions ou aménagements annexes tels que clapiers, poulaillers, abris divers, réalisés à l'aide de moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés, etc.) sont interdits.

Volume et aspect général des bâtiments techniques
Ils seront de forme et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines.

Volume et aspect général des habitations

- Les formes générales doivent être simples. Le plan de la construction doit être nettement rectangulaire et dans le sens du faîtage, ce dernier devant être parallèle à celui des constructions avoisinantes.
- Les retours en L et les décrochements bien proportionnés, parallèles au volume principal, sont autorisés.
- Les effets d'enduit rustique (jetées de truelle, ondulations, etc.) sont interdits ainsi que les enduits reproduisant des faux appareillages en pierre.
- Les vérandas sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec le bâti existant.

Toitures des habitations

- La toiture des bâtiments principaux doit être composée de deux versants de même inclinaison, appuyés sur le même faîtage, les croupes étant interdites.
- Le faîtage doit être couronné, soit par des tuiles rondes éventuellement ornementées, soit par un épi de faîtage.
- La pente des toits des volumes principaux doit être comprise entre 40° et 45°, sauf dans le cas de bâtiments accolés où une pente identique à celle du bâtiment voisin peut être autorisée, voire imposée.
- Les toitures doivent être réalisées dans un matériau présentant l'aspect de l'ardoise en teinte et en format. Il peut être dérogé à cette règle si une identité de matériau de toiture est existante dans le site.
- Les couvertures en lauze de schistes ou tout matériau imitant l'aspect des pierres plates de la Hague sont également autorisées.
- Les bâtiments secondaires accolés sur un volume principal ou sur un mur de clôture (vérandas, appentis, etc.) de même que les bâtiments destinés aux commerces, services, équipements, artisanat ainsi que les bâtiments de moins de 5 mètres de hauteur au faîtage ne sont pas soumis à ces règles concernant les pentes et les matériaux.

Ouvertures des habitations

- Les baies à modifier ou à créer visibles de la voirie urbaine doivent avoir des proportions plus hautes que larges, sauf impossibilité technique et sauf pour les vitrines des commerces et pour les portes de garage.
- Les lucarnes existantes seront préservées sauf les lucarnes rampantes et les chiens-assis.
- Les nouvelles lucarnes seront de dimension modeste et implantées en nombre limité.
- Elles devront être couronnées, soit de tuiles faîtières rondes éventuellement ornementées, soit d'un épi de faîtage.
- Les lucarnes rampantes et les chiens-assis sont interdits.
- Les fenêtres de toit sont autorisées à condition que leur dimension soit modeste et leur nombre limité.
- Les vérandas sont autorisées sous réserve d'une bonne harmonie avec le volume de la construction.
- Les portes d'entrée intégralement vitrées sont interdites sauf pour les bâtiments professionnels ou publics.

Volets des habitations

- La couleur des volets doit être uniforme et en harmonie avec l'environnement.
- Dans le cas d'occultation des baies par des volets roulants, le coffre sera obligatoirement mis à l'intérieur du bâtiment, sauf impossibilité technique.

Clôtures des habitations

- Les murs de clôture existants en pierres et de qualité doivent être conservés dans la mesure du possible.
- Les clôtures doivent être traitées avec soin, en accord avec les constructions édifiées sur la même parcelle.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,90 mètre. Le muret de soubassement doit respecter la proportion d'un tiers par rapport à la hauteur totale de la clôture.
- Les parpaings non enduits sont interdits.

Souches de cheminée des habitations

- Dans le cas de bâtiments neufs, les souches créées seront implantées dans le plan du pignon, de façon identique aux bâtiments anciens et dans l'axe du faîtage.
- Les conduits de fumée ou de ventilation importants seront intégrés dans des souches maçonnées, sauf impossibilité technique. Leur passage en façade est interdit. Les conduits adossés sont également interdits sauf à défaut d'autre solution technique.

Article A 12 : Stationnement

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.

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Dans les espaces boisés classés

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable,
- les demandes de défrichement sont irrecevables,
- la nature boisée des terrains doit être préservée.

Obligation de planter

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, avec leur végétation (haies bocagères), bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés. Les bâtiments techniques agricoles situés à moins de 50 m des voies ou propriétés voisines, doivent être isolés par une haie bocagère composée d'essences locales feuillues.

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.