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 U

Chapitre II :
Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Caractéristiques générales

Les zones U sont caractérisées par un tissu urbain dense, homogène et continu, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. A Saint-Pierre-Église, elles concernent le bourg. Elles ont vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et services compatibles avec l'habitat. La notion de compatibilité s'appréciera en fonction des nuisances dues aux bruits, poussières et aux risques d'explosion, d'incendie, etc.

Les zones U comprennent les secteurs suivants :
- Les secteurs Ua où l'on trouve les extensions résidentielles urbaines immédiates du centre ancien.
- Les secteurs Ui, exposés à un risque d'inondation.

Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ua et Ui
Sont interdits :
- Toute nouvelle activité agricole et toute construction d'accompagnement ou toute transformation de bâtiments existants en bâtiments agricoles ;
- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ou maisons mobiles ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les installations et travaux divers sauf les aires de jeux ou de sport ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public, les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances.

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

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ua et Ui
Sont admis :
- Les aménagements et les extensions mesurés de bâtiments agricoles existants à l'exception des bâtiments d'élevage ;
- Les installations soumises à déclaration à condition qu'elles soient par leur destination liées à l'habitation et à l'activité urbaine et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances.

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

- que les niveaux habitables soient réalisés à plus de quarante centimètres 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 U 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. Les groupes de garages individuels non directement liés à une maison d'habitation doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de trois mètres de largeur minimum.

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 généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Au delà de dix lots, les impasses définitives sont interdites.

Voirie
Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic et comporter un cheminement piéton sécurisé. Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article U 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
Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne peut être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur est exigé.

Eaux pluviales
Si le réseau existe, les constructions ou installations doivent être raccordées au dit réseau. Il peut être exigé un dispositif de régulation des débits rejetés. En l'absence de réseau le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Autres réseaux
Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enfouis, à la charge du lotisseur, du promoteur ou du constructeur. En domaine privé, ils doivent être en souterrain à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée.

Article U 5 : Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ui, hormis les secteurs Ua
Les constructions doivent être implantées à l'alignement. Lorsqu'un alignement de fait existe, celui-ci doit être maintenu.

Dans les secteurs Ua
Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement des voies (sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation) ;
- soit avec un recul d'au moins deux mètres par rapport à l'alignement des voies.

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ui et Ua
- 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.

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

Les constructions doivent être implantées :
- soit en limite séparative ;
- soit avec un recul d'au moins trois mètres par rapport à la limite séparative.

Les extensions peuvent être implantées avec un recul identique à celui de la construction existante.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 80 % de la surface du terrain.

Article U 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ui, hormis les secteurs Ua
La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit et 15 m au faîtage.

Dans les secteurs Ua
La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit et 11 m au faîtage.

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ui et Ua
- Les hauteurs se mesurent par rapport au sol naturel avant travaux.
- Des hauteurs différentes peuvent être imposées pour assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.
- Les transformations telles que les surélévations doivent respecter les épannelages voisins. Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées.

Article U 11 : Aspect extérieur

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ui et Ua :

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée et de qualité, les constructions à édifier doivent respecter les principes édictés ci-après :

- Avant tous travaux, les constructeurs peuvent se référer au cahier de recommandations architecturales de Saint-Pierre-Église. Ils y trouveront conseils et préconisations de mise en œuvre pour que leur projet s'intègre dans le paysage bâti de la commune et participe à la sauvegarde de son caractère.
- L'autorisation de construire ou d'aménager 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.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.
- Les façades et pignons doivent présenter des formes simples.

Clôtures

- 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

- 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.

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ui, hormis les secteurs Ua :

A l'exception des constructions faisant preuve d'une architecture contemporaine très marquée et de qualité, les constructions à édifier doivent respecter les principes édictés ci-après :

Volume et aspect général

- 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

- 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

- 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

- 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.

Article U 12 : Stationnement

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente. 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. Pour certains types de programme, le nombre de places de stationnement à créer doit respecter au moins les normes suivantes :

- Logement : une place de stationnement par logement (ces places de stationnement ne peuvent pas être réalisées dans l'espace destiné à devenir un espace public) ;
- Commerce et service : une place pour 100 m² de surface accessible à la clientèle et une place pour deux emplois ;
- Moyenne surface : trois places pour 100 m² de surface accessible à la clientèle et une place pour deux emplois ;
- Résidence pour personnes âgées : une place pour deux lits ;
- Local de santé pour profession libérale : deux places par praticien ;
- Débit de boissons, restaurant, hôtel : une place pour 10 m² de salle et une place par chambre ;

- Bureau et service administratif : trois places pour 100 m² de surface de plancher ;
- Établissement d'enseignement : une place par classe du premier degré et école maternelle et deux places par classe du deuxième degré ;
- Activité : une place pour 50 m² de surface de plancher ;
- Artisanat : une place pour 100 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place pour deux emplois.

En cas d'opération groupée de plus de dix logements, il faut aménager un parking visiteur avec une place pour deux logements à la charge du promoteur. En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet doivent être compensées par un nombre de places équivalent. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être dispensé des règles qui précèdent.

Article U 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

- Pour les opérations d'habitat collectif et les lotissements générant plus de 5 000 m² de surface de plancher, un espace vert commun accessible depuis le domaine public doit être aménagé sur une surface représentant au moins 10 % de la superficie totale du terrain.
- Pour les constructions d'habitat individuel et les permis groupés, au moins 10 % de la superficie totale de la parcelle doit être aménagée en espace vert.

Article U 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.