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 AU

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

Caractéristiques générales

Ces zones naturelles sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble. Elles sont urbanisables immédiatement, en respectant les orientations d'aménagement. Toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure en sont exclues.

Les zones AU comprennent les secteurs suivants :

- Les secteurs 1AU et 1AUa sont urbanisables immédiatement en respectant les **orientations d'aménagement.** Ils sont voués à accueillir de l'habitat tout en comprenant des commerces, des services et des équipements d'intérêt général. Le secteur 1AU bénéficie de règles d'implantation des constructions plus précises que le secteur 1AUa.
- Le secteur 1AUb, est urbanisable immédiatement en respectant les **orientations d'aménagement.** Il est principalement voué à l'accueil d'établissements commerciaux, de services et d'artisanat.
- Les secteurs 2AU sont destinées à être ouverts à l'urbanisation ultérieurement. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU, 1AUa, 1AUb et 2AU
Sont interdits :

- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes en dehors des secteurs définis à cet effet ;
- Les commerces d'une surface de plancher supérieure à 1000 m² (sauf dans le secteur 1AUb) ;
- 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 le secteur 1AUb

- Les habitations (sauf celles mentionnées dans l'article 2) et les bâtiments liés à une exploitation agricole sont interdits.

Dans le secteur 2AU
Les occupations et utilisations du sol autres que celles existantes ou mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

Dans les secteurs 1AU et 1AUa
L'urbanisation de ces zones est autorisée sous réserve de faire l'objet d'un aménagement d'ensemble qui pourra être réalisé par tranches, prenant en compte les recommandations des **orientations d'aménagement** et précisant les conditions d'urbanisation.

Les constructions ou installations suivantes sont alors admises :

- les lotissements à usage principal d'habitation ;
- les constructions à usage d'habitation, de commerce et de services, les équipements publics et d'intérêt général et leurs annexes ;
- les clôtures ;
- la démolition de bâtiments ou de clôtures.

Dans le secteur 1AUb

Ce secteur peut être urbanisé sous réserve de respecter les **orientations d'aménagement**, et de prendre en compte les recommandations du rapport de présentation et l'annexe 1 du présent règlement. Les constructions ou installations suivantes sont alors admises :

- les lotissements ;
- les constructions à usage de commerce, de service ou d'artisanat et leurs annexes ;
- les clôtures ;
- la démolition de bâtiments ou de clôtures ;
- les logements à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage. Les logements doivent être situés dans les bâtiments abritant l'activité ;
- les constructions et installations soumises à déclaration et à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec la vie résidentielle.

Dans les secteurs 2AU

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les dispositions prévues par les **orientations d'aménagement** et de ne pas compromettre l'urbanisation future de cette zone :

- les équipements d'infrastructure et les édicules techniques (transformateur, abri-bus, pylône, etc.) ;
- l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants ;
- les aménagements d'espaces publics.

Nuisances sonores

Les bâtiments d'habitation situés dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 901 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral N° 99-177 du 03/02/1999.

Article AU 3 : Accès et voirie

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 et les circulations piétonnes et cyclistes.

Au delà de 10 lots, les impasses définitives sont interdites. Elles 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 AU 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.

Dans le secteur 1AUb
Le constructeur doit en outre réaliser des dispositifs assurant la séparation des hydrocarbures.

Autres réseaux
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. Pour les extensions du réseau de téléphone, la technique doit être choisie en concertation avec la collectivité.

Article AU 5 : Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU, 1AUa, 1AUb et 2AU
Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement des voies (de droit ou de fait) ;
- soit avec un recul d'au moins deux mètres par rapport à l'alignement des voies.

Dans le secteur 1AU
A la Boularderie, à partir de la rue du 8 mai, dans les 150 premiers mètres de la voie projetée, les nouvelles constructions doivent être préférentiellement construites à l'alignement. Pour des motifs architecturaux, des retraits partiels peuvent être autorisés. Dans ce cas, la continuité du bâti à l'alignement doit être assurée par un mur ou un mur bahut avec clôture.

Dans le secteur 1AUb
Il est interdit d'implanter des constructions dans les zones non aedificandi (figurant sur le plan de zonage et définies à l'annexe 2 du présent règlement).

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU, 1AUa, 1AUb et 2AU
Les constructions doivent être implantées ;
- soit en limite séparative ;
- soit avec un recul d'au moins trois mètres par rapport à la limite séparative.

Dans le secteur 1AU
A la Boularderie, à partir de la rue du 8 mai, dans les 150 premiers mètres de la voie projetée, les constructions ou extensions de bâtiments doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales.

Dans le secteur 1AUb
Les constructions doivent être implantées :
- soit en limite séparative ;
- soit avec un recul d'au moins six mètres par rapport à la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU 9 : Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs 1AU, 1AUa et 2AU
L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 80 % de la surface du terrain.

Dans le secteur 1AUb
L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 35 % de la surface du terrain.
Cette proportion est de 50 % pour les parcelles d'une superficie inférieure à 2000 m².

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 m au faîtage. Des hauteurs différentes peuvent être imposées pour assurer une homogénéité avec celles des constructions contiguës entre lesquelles le projet s'insère.

Dans le secteur 1AUb
Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour des bâtiments qui le nécessitent.

Article AU 11 : Aspect extérieur

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 vérandas sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec le bâti existant.

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.

Dans le secteur 1AUb
Les constructions principales et leurs annexes doivent se conformer au cahier des charges du secteur (voir annexe 1).

Article AU 12 : Stationnement

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AU, 1AUa, 1AUb et 2AU

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 autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus de trois cents mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le secteur 1AUa

La norme est de créer deux places de stationnement par logement (ces places de stationnement ne peuvent pas être réalisées dans l'espace destiné à devenir un espace public).

Dans le secteur 1AUb

Tout aménagement d'aire de stationnement est interdit sur la zone non aedificandi le long de la RD 901.

Article AU 13 : Espaces libres et plantations

Dans les secteurs 1AU, 1AUa et 2AU

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité, en particulier les haies bocagères (voir annexe 2).

- 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. Cet espace vert doit être planté à

raison d'un arbre d'un diamètre minimal de 20/24 pour 100 m². Dans ces programmes, il faut également planter un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.
- 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. Cet espace vert comportera un arbre pour 100 m² de terrain libre de construction.

Dans le secteur 1AUb
- Les espaces restés libres après implantation des constructions et l'aménagement d'aires de stationnement doivent représenter au moins 10 % de la superficie totale du terrain.
- Les zones non aedificandi doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec la plantation d'au moins six arbres de haute tige pour 100 m².
- Dans ces programmes, il faut également planter un arbre de haute tige pour huit places de stationnement.
- Des plantations doivent être réalisées sur les limites séparatives (voir annexe).
- Des écrans sous forme de structures végétales doivent être aménagés autour des aires de stockage.

Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.