

Département de la Manche

**Commune de
Saint-Pierre-Eglise**

SOUS-PREFECTURE
REÇU LE :

24 DEC. 2013

DE CHERBOURG



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

**Ville de
Saint-Pierre-Eglise**

1, place de l'Abbé de Saint-Pierre
50330 Saint-Pierre-Eglise

Représentant de l'Etat

**DDTM de la Manche
Délégation territoriale Nord**

61, rue de l'Abbaye - BP838
50108 Cherbourg-Octeville

Bureau d'études

**Cabinet Avice,
architecte-urbaniste**

40, rue de l'Echiquier
75010 Paris

Le Maire,

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 N

Chapitre V : Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

Caractéristiques générales

Les zones N sont des zones naturelles ou forestières, partiellement équipées, à protéger en raison de :

- la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts ;
- de leur caractère d'espace naturel.

Elles comprennent les secteurs suivants :

- Les secteurs 1N où existent des constructions d'habitation dont la rénovation et l'extension mesurée sont autorisées; la construction d'annexes contiguës ou non à l'habitation est également autorisée ;
- Les secteurs 2N, secteurs naturel à préserver où toute construction est interdite ;
- Les secteurs Nh où des constructions d'habitation existent sous forme de hameaux et où les nouvelles constructions sont autorisées.
- Les secteurs 1Ni et Nhi exposés au risque d'inondation.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs 1N, 2N et Nh

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

Dans les secteurs 1Ni et Nhi

- Les sous-sols et les caves sont interdits.

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

Dans les secteurs 1N, 2N et Nh

Sous réserve de ne pas dénaturer le caractère des lieux et de répondre à des nécessités techniques, sont autorisés :

- les aménagements liés aux activités agricoles, tels que forages, captages, ouvrages techniques d'eau (conduites, pompes, rejets, refoulement, cales, pontons, ...), aspersion et infiltration d'eau
- les travaux hydrauliques agricoles
- les aménagements intégrés dans un schéma de gestion de la fréquentation des milieux naturels s'ils permettent de favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux (aires de stationnement, pique-nique, sanitaires, postes d'observations, ...).

Dans les secteurs 1N

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages et que toutes les dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, sont autorisés :

- la réhabilitation et le changement d'affectation des constructions ;
- l'extension mesurée des constructions existantes et la construction d'annexes contiguës ou non à l'habitation, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Nh

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages et que toutes les dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site, sont autorisés :

- la réhabilitation et le changement d'affectation des constructions, l'extension mesurée des constructions existantes et la construction d'annexes contiguës ou non à l'habitation, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant ;
- les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes contiguës ou non.

Dans les secteurs 1Ni et Nhi

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 N 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.

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.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins cinq mètres par rapport à l'alignement des voies. Sur les marges de recul, des extensions mesurées des bâtiments existants peuvent être autorisées sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation. 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 N 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.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de l'unité foncière comprise dans la zone.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

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

Article N 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 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.

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

- 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 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 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.

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.

Article N 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Dans les secteurs 1N, 2N et Nh

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, avec leur végétation, bordant les voies (haies bocagères), ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés (sauf nécessité technique).

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.

Dans les secteurs Nh

Les espaces restés libres après implantations des nouvelles constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec 10 % de la superficie du terrain en espace vert. L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. Il devra

être planté un arbre de haute tige pour cent mètres carrés de terrain libre de construction au-delà de cinq cent mètres carrés.

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle