



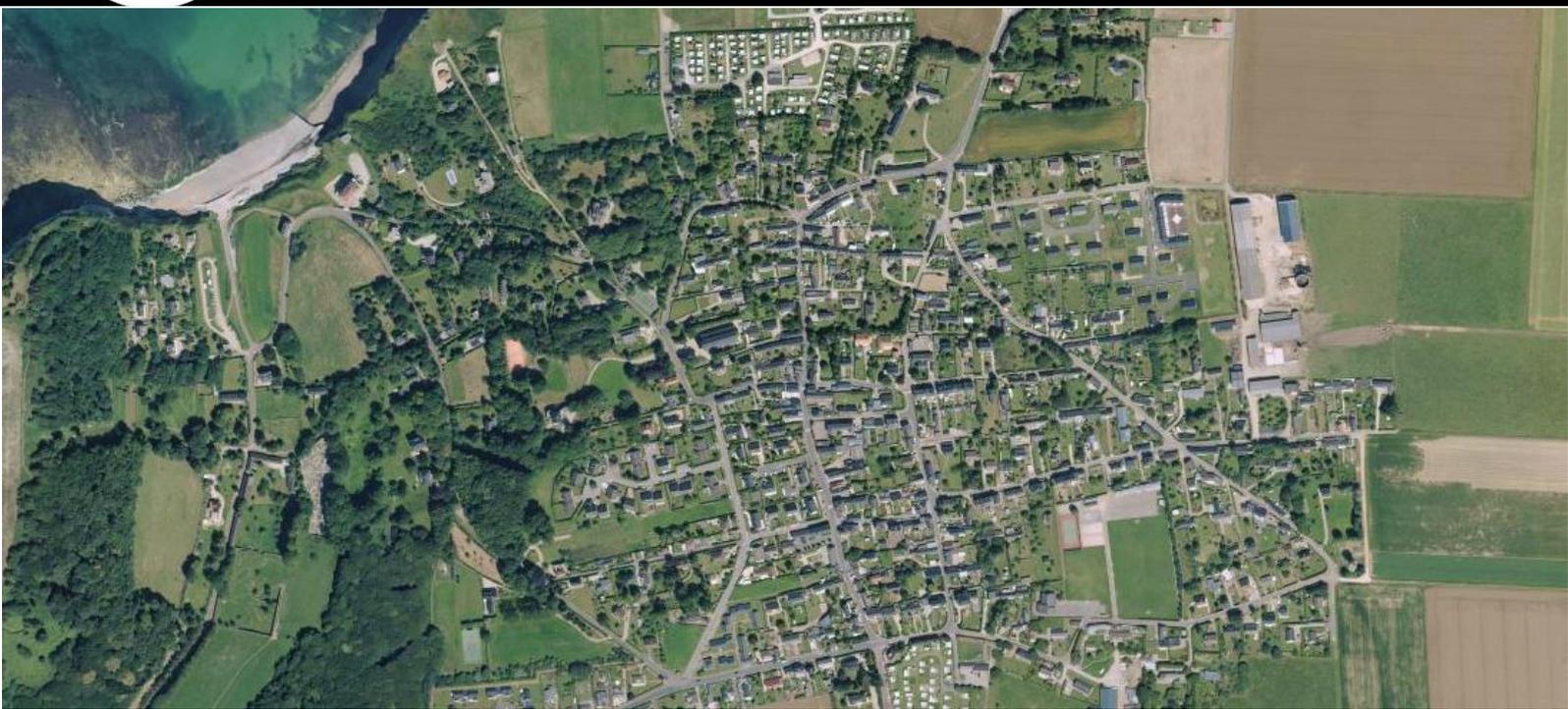
Commune de Saint-Pierre-en-Port

Révision du POS en Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit



Février 2016



REVISION

Prescrite le 10/07/03

Enquête publique du 05/10/15 au 05/11/15 inclus

Approuvée le 05/02/16

CACHET DE LA MAIRIE :



Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1 ^{er} : champ d'application territorial du document.....	5
Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols :	5
Article 3 : division du territoire en zones	6
Article 4 : adaptations mineures.....	7
TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
Le secteur Urbain Ancien (Ua) :	9
Le secteur Urbain Résidentiel (Ur) :	18
Le secteur Urbain de Hameau Proche du Rivage (Uhr) :	27
Le secteur Urbain de Camping (Uc) :	36
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	44
Le secteur A Urbaniser Résidentiel (AUr) :	45
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	54
Le secteur Naturel d'Habitat Diffus (Nhd) :	55
Le secteur Naturel Remarquable (Nr)	64
Le secteur Naturel Maritime (Nm)	70
Le secteur Naturel d'Équipement (Ne).....	73
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	76
La zone Agricole stricte (A) :	77
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS REPERTORIES AUX TITRES DES ARTICLES L151-19, L151-23, L113-1 et L113-2 du CU	85
Edifices d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.....	86
Ambiances urbaines remarquables et sites surfaciques identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme	87
Alignements boisés et vergers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	88
Mares, gabions et ouvrages hydrauliques protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	88
Espaces Boisés Classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme	88
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CASES COMMERCIALES REPERTORIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 II. 5° DU CU	89
Cases commerciales identifiées au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme.....	90
TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENTS DOUX REPERTORIEES AU TITRE DE L'ARTICLE 151-38 DU CU	91
Infrastructures de cheminements doux identifiées au titre de l'article L151-38°du Code de l'Urbanisme	92
TITRE VIII – EMBLEMES RESERVES	93
Emplacement réservé pour le logement au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme.....	94
TITRE IX – LEXIQUE	95
TITRE X – LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES	99
Liste des essences locales de Seine-Maritime recommandées pour une haie par le CAUE de Seine-Maritime :	100

Ce document d'urbanisme a été élaboré selon les dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme applicables au 31 décembre 2015.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} : champ d'application territorial du document

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Pierre-en-Port.

Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols :

1 – Les règles générales d'urbanisme

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux dispositions antérieures du Plan d'Occupation des Sols et aux « règles générales de l'Urbanisme », à savoir le Règlement National d'Urbanisme, faisant l'objet des articles R*111-1 et suivants.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont et demeurent notamment applicables à l'ensemble du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

- ✓ **L'article R*111-2** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;
- ✓ **L'article R*111-3** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit » ;
- ✓ **L'article R*111-4** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » ;
- ✓ **L'article R*111-5** : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic » ;
- ✓ **L'article R*111-6** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :
 - La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
 - La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R*111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre » ;

- ✓ **L'article R*111-14** : En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :
 - A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

- A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
 - A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code Minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.»
- ✓ **L'article R*111-15** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.».

2 – Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui affectent l'utilisation du sol. Les règles du présent règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique (dispositions de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme).

Il existe quatre types de servitudes d'utilité publique :

- ✓ les servitudes relatives à la protection du patrimoine ;
- ✓ les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- ✓ les servitudes relatives à la Défense nationale ;
- ✓ les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Conformément au Code de l'Urbanisme, la liste des servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la commune de Saint-Pierre-en-Port et le plan de localisation sont annexés au Plan Local d'Urbanisme dans le volume correspondant.

3 – Les périmètres visés aux articles R*123-13 et R*123-14 du Code de l'Urbanisme

Outre les dispositions précédentes, le territoire de la commune de Saint-Pierre-en-Port est concerné par un certain nombre de périmètres visés aux articles R*123-13 et R*123-14 du Code de l'Urbanisme :

- ✓ Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- ✓ Les zones délimitées en application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme soumises à permis de démolir ;
- ✓ Les Servitudes d'Utilité Publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.

Article 3 : division du territoire en zones

Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) :

- ✓ Les zones urbaines (indiquées U) concernent les « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité

suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (article R*123-5 du Code de l'Urbanisme) ;

- ✓ Les zones à urbaniser (indiquées AU), concernent les « secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. » (article R*123-6 du Code de l'Urbanisme) ;
- ✓ Les zones agricoles (indiquées A), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (article R*123-7) ;
- ✓ Les zones naturelles et forestières (indiquées N), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. » (article R*123-8 du Code de l'Urbanisme).

Article 4 : adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Ces adaptations mineures ne peuvent concerner que les articles 3 à 14 des différentes zones du présent règlement.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le secteur Urbain Ancien (Ua) :

Caractère de la zone :

Le secteur Urbain Ancien, noté Ua, correspond aux espaces bâtis centraux les plus denses observés à Saint-Pierre-en-Port. Il s'agit de l'ensemble urbain cohérent situé autour de la RD.79 (rue de la Mairie), de la rue de la Plage, à l'Ouest, jusqu'à la rue de l'Harmonie, à l'Est.

Cet ensemble correspond au cœur de village historique de Saint-Pierre-en-port et se caractérise par sa densité bâtie très élevée. Les constructions observées sont généralement constitués de matériaux traditionnels de l'architecture cauchoise et / ou balnéaire et sont pour la plupart implantées en limite d'emprise publique ou sur limite séparative.

Objectifs poursuivis :

L'objectif du règlement écrit est de conforter la densité urbaine de ce secteur central et d'y préserver ses spécificités patrimoniales.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article Ua.1. Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt.
- 1.2. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.3. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Le stationnement des caravanes groupées.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :
 - ✓ directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
 - ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
 - ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
 - ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.
- 1.7. Les dépôts de véhicules à l'air libre.
- 1.8. Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition sont interdits.

Article Ua.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Les équipements publics.

2.3. Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions.

2.4. Les constructions à vocation de commerce, de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, leurs annexes et leurs extensions sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2.5. Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle vocation de la construction soit autorisée.

2.6. Les aires de stationnement.

2.7. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

2.8. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, les extensions mesurées des constructions ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisés sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée ;
- ✓ de ne pas construire au droit du passage de l'axe de ruissellement ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

Article Ua.3. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limite d'emprises publiques ;
- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

3.2. L'article 3.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ aux changements de destination de bâtiments qui peuvent changer de destination sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

Article Ua.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limite séparative ;
- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

4.2. L'article 4.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ aux changements de destination de bâtiments qui peuvent changer de destination sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

Article Ua.5. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Ua.6. Emprise au sol

6.1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

6.2. L'article 6.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics et aux habitations.

Article Ua.7. Hauteur maximum des constructions

7.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

7.2. La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6,5 mètres à l'égout de toiture soit R+1+C.

7.3. La hauteur maximale des annexes et extensions ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale de l'unité foncière.

7.4. La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'équipement public et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Généralités :

8.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

8.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

8.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

8.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.

8.5. Les systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

8.6. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...) installés sur les façades ou/et les toitures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

8.7. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Les toitures :

8.8. Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

8.9. Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

8.10. Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie
- ✓ pour les bâtiments de faible volume.

8.11. Les toitures des annexes devront être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

Les façades :

8.12. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

8.13. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

8.14. Les couleurs des agrandissements et des annexes jointives doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

8.15. Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse, à hauteur de 30% maximum de surface par façade par des couleurs vives.

8.16. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

8.17. Les façades en briques, ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

Les clôtures :

8.18. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

8.19. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

8.20. La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres sur limite séparative et 1,80 mètre sur rue. Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur. Elles peuvent être doublées d'une haie vive, constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes à fleurs, ne dépassant pas la hauteur des clôtures concernées. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings,...) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents.

8.21. Lorsqu'une clôture est doublée d'une haie, la clôture devra obligatoirement être implantée entre la haie et la limite séparative ou la limite d'emprise publique.

8.22. Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie.

Article Ua.9. Espaces libres et plantations

9.1. Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

9.2. Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,80 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

9.3. Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement devront être aménagés en espaces verts et entretenus.

9.4. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce,....

9.5. Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, 10% du terrain doit être traité en espace vert commun, si possible d'un seul tenant et planté.

9.6. Les nouvelles plantations d'arbres de haut-jet ne devront pas constituer une source de risque pour l'environnement immédiat (circulation, constructions,....).

Article Ua.10. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

10.1. Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

EQUIPEMENT DES TERRAINS

Article Ua.11. Accès et voirie

Les accès :

11.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

11.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

11.3. La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

11.4. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Pour cela il est obligatoire, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant. En cas de création de plusieurs parcelles, simultanément et contiguës, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

11.5. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon que soit réservée une aire sensiblement horizontale de 3 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

11.6. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

La voirie :

11.7. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

11.8. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

11.9. Les voies en impasse de plus de 50 mètres de long, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

11.10. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article Ua.12. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

12.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement des eaux usées :

12.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 07 mars 2012, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Assainissement des eaux pluviales :

12.3. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, mares...). Des dispositions particulières peuvent être demandées pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel. Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).

12.4. Les rejets d'eaux pluviales ne doivent en aucun cas :

- ✓ modifier l'exutoire (sauf justification par une étude sur l'impact de la modification),
- ✓ augmenter le débit,
- ✓ altérer leur qualité.

12.5. Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.

Autres réseaux

12.6. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

12.7. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Article Ua.13. Stationnement des véhicules

13.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

13.2. En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

13.3. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

13.4. Un emplacement réservé au stationnement des vélos est imposé par logement. Il doit être prévu de manière commode et sécurisée.

13.5. Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, de plus de 10 logements, des places supplémentaires devront être réalisées pour l'accueil des visiteurs à raison de 2 places pour 5 logements ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.

13.6. Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- 1 place par chambre ;
- 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restaurant.

13.7. Pour les constructions à vocation d'activités et d'équipements publics, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

Article Ua.14. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Le secteur Urbain Résidentiel (Ur) :

Caractère de la zone :

Le secteur Urbain Résidentiel, noté Ur, correspond aux espaces bâtis de moyenne densité situés dans le bourg et à sa périphérie immédiate. La vocation d'habitation est largement dominante dans ce secteur, en plus du pôle d'équipements sportifs et culturels des « Pommiers ». Les ensembles de lotissements, sont compris dans ce secteur Ur.

Objectifs poursuivis :

L'objectif du règlement écrit est de favoriser la densité dans ces espaces urbanisés.

Déclinaison de la Loi Littoral : les Espaces Proches du Rivage :

Sur le plan de zonage sont représentés les Espaces Proches du Rivage au titre de la Loi Littoral. Conformément aux prescriptions de l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme, les unités foncières comprises dans ces Espaces Proches du Rivage sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les Espaces Proches du Rivage doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article Ur.1. Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt.
- 1.2. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.3. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Le stationnement des caravanes groupées.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :
 - ✓ directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
 - ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
 - ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
 - ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.
- 1.7. Les dépôts de véhicules à l'air libre.
- 1.8. Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition sont interdits.

Article Ur.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Les équipements publics.

2.3. Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions.

2.4. Les constructions à vocation de commerce, de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, leurs annexes et leurs extensions sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2.5. Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle vocation de la construction soit autorisée.

2.6. Les aires de stationnement.

2.7. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

2.8. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, les extensions mesurées des constructions ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisés sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée ;
- ✓ de ne pas construire au droit du passage de l'axe de ruissellement ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

Article Ur.3. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limite d'emprises publiques ;
- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

3.2. L'article 3.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ aux changements de destination de bâtiments qui peuvent changer de destination sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

Article Ur.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limite séparative ;
- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

4.2. L'article 4.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ aux changements de destination de bâtiments qui peuvent changer de destination sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

Article Ur.5. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Ur.6. Emprise au sol

6.1. L'emprise au sol des constructions et des annexes est limitée à 30% de l'unité foncière.

Dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble, mixant différents types de logements (logements locatifs, logements séniors, etc.) ou promouvant des formes innovantes d'habitat, l'emprise au sol peut être rehaussée de 10% supplémentaires.

6.2. L'article 6.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics.

Article Ur.7. Hauteur maximum des constructions

7.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

7.2. La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6,5 mètres à l'égout de toiture soit R+1+C.

7.3. La hauteur maximale des annexes et extensions ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale de l'unité foncière.

7.4. La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'équipement public et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article Ur.8. Aspect extérieur

Généralités :

8.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

8.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

8.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

8.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.

8.5. Les systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

8.6. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...) installés sur les façades ou/et les toitures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

8.7. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Les toitures :

8.8. Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

8.9. Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

8.10. Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie
- ✓ pour les bâtiments de faible volume.

8.11. Les toitures des annexes devront être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

Les façades :

8.12. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

8.13. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

8.14. Les couleurs des agrandissements et des annexes jointives doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

8.15. Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse, à hauteur de 30% maximum de surface par façade par des couleurs vives.

8.16. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

8.17. Les façades en briques, ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

Les clôtures :

8.18. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

8.19. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

8.20. La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres sur limite séparative et 1,80 mètre sur rue. Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur. Elles peuvent être doublées d'une haie vive, constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes à fleurs, ne dépassant pas la hauteur des clôtures concernées. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings,...) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents.

8.21. Lorsqu'une clôture est doublée d'une haie, la clôture devra obligatoirement être implantée entre la haie et la limite séparative ou la limite d'emprise publique.

8.22. Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie.

Article Ur.9. Espaces libres et plantations

9.1. Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

9.2. Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,80 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

9.3. Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement devront être aménagés en espaces verts et entretenus.

9.4. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce,....

9.5. Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, 10% du terrain doit être traité en espace vert commun, si possible d'un seul tenant et planté.

9.6. Les nouvelles plantations d'arbres de haut-jet ne devront pas constituer une source de risque pour l'environnement immédiat (circulation, constructions,....).

Article Ur.10. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

10.1. Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

EQUIPEMENT DES TERRAINS

Article Ur.11. Accès et voirie

Les accès :

11.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

11.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

11.3. La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

11.4. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Pour cela il est obligatoire, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant. En cas de création de plusieurs parcelles, simultanément et contiguës, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

11.5. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon que soit réservée une aire sensiblement horizontale de 3 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

11.6. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

La voirie :

11.7. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

11.8. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

11.9. Les voies en impasse de plus de 50 mètres de long, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

11.10. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article Ur.12. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

12.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement des eaux usées :

12.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 07 mars 2012, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Assainissement des eaux pluviales :

12.3. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, mares...). Des dispositions particulières peuvent être demandées pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel. Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).

12.4. Les rejets d'eaux pluviales ne doivent en aucun cas :

- ✓ modifier l'exutoire (sauf justification par une étude sur l'impact de la modification),
- ✓ augmenter le débit,
- ✓ altérer leur qualité.

12.5. Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.

Autres réseaux

12.6. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

12.7. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Article Ur.13. Stationnement des véhicules

13.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

13.2. En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

13.3. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

13.4. Un emplacement réservé au stationnement des vélos est imposé par logement. Il doit être prévu de manière commode et sécurisée.

13.5. Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, de plus de 10 logements, des places supplémentaires devront être réalisées pour l'accueil des visiteurs à raison de 2 places pour 5 logements ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.

13.6. Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- 1 place par chambre ;
- 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restaurant.

13.7. Pour les constructions à vocation d'activités et d'équipements publics, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

Article Ur.14. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Le secteur Urbain de Hameau Proche du Rivage (Uhpr) :

Caractère de la zone :

Le secteur Urbain de Hameau Proche du Rivage, noté Uhpr, correspond aux deux secteurs urbanisés disjoints du centre-bourg et localisés dans les deux valleuses qui encadrent le territoire communal :

- ✓ La descente vers la plage à l'Ouest et le site du Haut-Mauvard sur le versant opposé de la valleuse ;
- ✓ Le site des Grandes Dalles, à l'Est, partagé sur les territoires de Sassetot-le-Mauconduit et Saint-Pierre-en-Port, la rue des Péqueux, marquant la limite des deux communes.

L'architecture balnéaire et cauchoise est un élément très caractéristique de ces deux ensembles. Dans le secteur de la descente vers la plage, à l'Ouest du village, les villégiatures sont généralement implantées sur de grandes propriétés boisées.

Sur le versant opposé, le site du Haut-Mauvard présente une densité relative pour une opération de lotissement d'architecture balnéaire.

Le tissu urbain aux Grandes Dalles est organisé autour de la rue des Péqueux, au bout de laquelle un ancien sanatorium est localisé.

Objectifs poursuivis :

Le présent document d'urbanisme vise à permettre les nouvelles constructions dans ces espaces urbanisés structurés, sans étendre la tache bâtie actuelle vers les espaces agricoles et naturels.

Déclinaison de la Loi Littoral : les Espaces Proches du Rivage :

Sur le plan de zonage sont représentés les Espaces Proches du Rivage au titre de la Loi Littoral. Conformément aux prescriptions de l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme, les unités foncières comprises dans ces Espaces Proches du Rivage sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les Espaces Proches du Rivage doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article Uhpr.1. Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt.
- 1.2. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.3. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Le stationnement des caravanes groupées.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :

- ✓ directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

1.7. Les dépôts de véhicules à l'air libre.

1.8. Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition sont interdits.

Article Uhpr.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Les équipements publics.

2.3. Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions.

2.4. Les constructions à vocation de commerce, de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, leurs annexes et leurs extensions sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2.5. Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle vocation de la construction soit autorisée.

2.6. Les aires de stationnement.

2.7. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine ou à un effondrement de falaise, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

2.8. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, les extensions mesurées des constructions ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisés sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée ;
- ✓ de ne pas construire au droit du passage de l'axe de ruissellement ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

Article Uhpr.3. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 3.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :
- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
 - ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.
- 3.2.** L'article 3.1. ne s'applique pas :
- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
 - ✓ aux changements de destination de bâtiments qui peuvent changer de destination sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

Article Uhpr.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 4.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée :
- ✓ soit en limite séparative ;
 - ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
 - ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.
- 4.2.** L'article 4.1. ne s'applique pas :
- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
 - ✓ aux changements de destination de bâtiments qui peuvent changer de destination sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

Article Uhpr.5. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Uhpr.6. Emprise au sol

- 6.1.** L'emprise au sol des constructions et des annexes est limitée à 20% de l'unité foncière.
- 6.2.** L'article 6.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics.

Article Uhpr.7. Hauteur maximum des constructions

7.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

7.2. La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6,5 mètres à l'égout de toiture soit R+1+C.

7.3. La hauteur maximale des annexes et extensions ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale de l'unité foncière.

7.4. La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'équipement public et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article Uhpr.8. Aspect extérieur

Généralités :

8.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

8.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

8.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

8.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.

8.5. Les systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

8.6. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...) installés sur les façades ou/et les toitures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

8.7. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Les toitures :

8.8. Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

8.9. Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

8.10. Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie
- ✓ pour les bâtiments de faible volume.

8.11. Les toitures des annexes devront être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

Les façades :

8.12. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

8.13. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

8.14. Les couleurs des agrandissements et des annexes jointives doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

8.15. Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse, à hauteur de 30% maximum de surface par façade par des couleurs vives.

8.16. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

8.17. Les façades en briques, ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

Les clôtures :

8.18. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

8.19. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

8.20. La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres sur limite séparative et 1,80 mètre sur rue. Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur. Elles peuvent être doublées d'une haie vive, constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes à fleurs, ne dépassant pas la hauteur des clôtures concernées. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings,...) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents.

8.21. Lorsqu'une clôture est doublée d'une haie, la clôture devra obligatoirement être implantée entre la haie et la limite séparative ou la limite d'emprise publique.

8.22. Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie.

Article Uhpr.9. Espaces libres et plantations

9.1. Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

9.2. Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,80 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

9.3. Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement devront être aménagés en espaces verts et entretenus.

9.4. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce,....

9.5. Les nouvelles plantations d'arbres de haut-jet ne devront pas constituer une source de risque pour l'environnement immédiat (circulation, constructions,....).

Article Uhpr.10. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

10.1. Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

EQUIPEMENT DES TERRAINS

Article Uhpr.11. Accès et voirie

Les accès :

11.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage

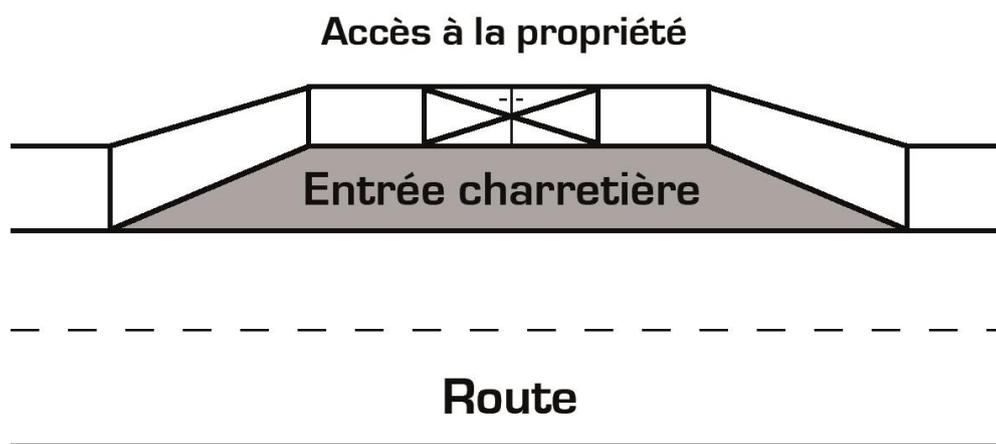
suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

11.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

11.3. La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

11.4. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Pour cela il est obligatoire, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant. En cas de création de plusieurs parcelles, simultanément et contiguës, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

11.5. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après, afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage.



11.6. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon que soit réservée une aire sensiblement horizontale de 3 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

11.7. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

La voirie :

11.8. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

11.9. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

11.10. Les voies en impasse de plus de 50 mètres de long, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

11.11. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article Uhpr.12. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

12.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement des eaux usées :

12.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 07 mars 2012, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Assainissement des eaux pluviales :

12.3 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, mares...). Des dispositions particulières peuvent être demandées pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel. Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).

12.4. Les rejets d'eaux pluviales ne doivent en aucun cas :

- ✓ modifier l'exutoire (sauf justification par une étude sur l'impact de la modification),
- ✓ augmenter le débit,
- ✓ altérer leur qualité.

12.5. Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.

Autres réseaux

12.6. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

12.7. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Article Uhpr.13. Stationnement des véhicules

13.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

13.2. En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

13.3. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

13.4. Un emplacement réservé au stationnement des vélos est imposé par logement. Il doit être prévu de manière commode et sécurisée.

13.5. Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, de plus de 10 logements, des places supplémentaires devront être réalisées pour l'accueil des visiteurs à raison de 2 places pour 5 logements ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.

13.6. Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- 1 place par chambre ;
- 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restaurant.

13.7. Pour les constructions à vocation d'activités et d'équipements publics, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

Article Uhpr.14. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Le secteur Urbain de Camping (Uc) :

Caractère de la zone :

Le secteur Urbain de Camping, noté Uc, comprend deux sites :

- ✓ le camping situé au Nord du village : « les Falaises » ;
- ✓ le camping situé à l'entrée Sud du village : « les Pommier ».

Objectifs poursuivis :

Sur les deux sites de camping de la commune, le PLU vise à conforter cette activité touristique à Saint-Pierre-en-Port par le biais d'un zonage et d'un règlement écrit adapté aux besoins de cette activité.

Déclinaison de la Loi Littoral : les Espaces Proches du Rivage :

Sur le plan de zonage sont représentés les Espaces Proches du Rivage au titre de la Loi Littoral. Conformément aux prescriptions de l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme, les unités foncières comprises dans ces Espaces Proches du Rivage sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les Espaces Proches du Rivage doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article Uc.1. Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article Uc.2.

Article Uc.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.

2.3. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.

2.4. Les hébergements hôteliers et les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique, sous réserve d'une intégration adaptée dans l'environnement.

2.5. Les constructions à vocation d'habitation sous réserve d'être liées et nécessaires à la gestion et au gardiennage des activités touristiques.

2.6. Les affouillements et exhaussements de sol :

- ✓ directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

2.7. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

2.8. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, les extensions mesurées des constructions ainsi que les annexes de faible emprise, jointives, ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisés sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée ;
- ✓ de ne pas construire au droit du passage de l'axe de ruissellement ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

Article Uc.3. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1. Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

3.2. L'article 3.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

Article Uc.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1. Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

4.2. L'article 4.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

Article Uc.5. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Uc.6. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Uc.7. Hauteur maximum des constructions

7.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

7.2. La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6,5 mètres à l'égout de toiture soit R+1+C.

7.3. La hauteur maximale des annexes et extensions ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale de l'unité foncière.

7.4. La hauteur maximale autorisée des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article Uc.8. Aspect extérieur

Généralités :

8.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

8.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

8.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

8.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.

8.5. Les systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

8.6. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...) installés sur les façades ou/et les toitures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

8.7. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Les toitures :

8.8. Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

8.9. Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

8.10. Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie
- ✓ pour les bâtiments de faible volume.

8.11. Les toitures des annexes devront être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

Les façades :

8.12. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

8.13. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

8.14. Les couleurs des agrandissements et des annexes jointives doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

8.15. Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse, à hauteur de 30% maximum de surface par façade par des couleurs vives.

8.16. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

8.17. Les façades en briques, ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

Les clôtures :

8.18. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

8.19. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

8.20. La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres sur limite séparative et 1,80 mètre sur rue. Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur. Elles peuvent être doublées d'une haie vive, constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes à fleurs, ne dépassant pas la hauteur des clôtures concernées. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings,...) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents.

8.21. Lorsqu'une clôture est doublée d'une haie, la clôture devra obligatoirement être implantée entre la haie et la limite séparative ou la limite d'emprise publique.

8.22. Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie.

Article Uc.9. Espaces libres et plantations

9.1. Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

9.2. Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,80 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

9.3. Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement devront être aménagés en espaces verts et entretenus.

9.4. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce,...

9.5. Les nouvelles plantations d'arbres de haut-jet ne devront pas constituer une source de risque pour l'environnement immédiat (circulation, constructions,...).

Article Uc.10. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

10.1. Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

EQUIPEMENT DES TERRAINS

Article Uc.11. Accès et voirie

Les accès :

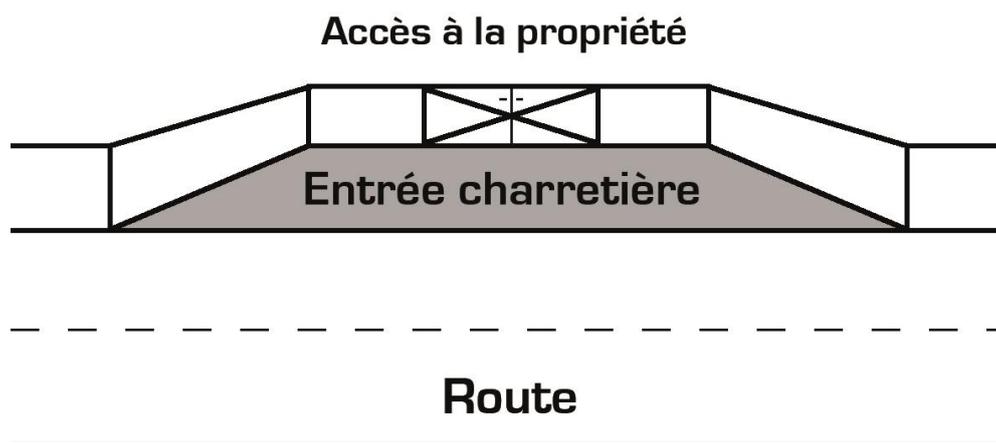
11.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

11.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

11.3. La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

11.4. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Pour cela il est obligatoire, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant. En cas de création de plusieurs parcelles, simultanément et contiguës, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

11.5. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après, afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage.



La voirie :

11.6. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

11.7. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

11.8. Les voies en impasse de plus de 50 mètres de long, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

11.9. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article Uc.12. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

12.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement des eaux usées :

12.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 07 mars 2012, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Assainissement des eaux pluviales :

12.3 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, mares...). Des dispositions particulières peuvent être demandées pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel. Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).

12.4. Les rejets d'eaux pluviales ne doivent en aucun cas :

- ✓ modifier l'exutoire (sauf justification par une étude sur l'impact de la modification),
- ✓ augmenter le débit,
- ✓ altérer leur qualité.

12.5. Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.

Autres réseaux

12.6. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

12.7. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Article Uc.13. Stationnement des véhicules

13.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins actuels des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

13.2. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

13.3. Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- 1 place par chambre ;
- 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restaurant.

Article Uc.14. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le secteur A Urbaniser Résidentiel (AUr) :

Caractère de la zone :

Le secteur A Urbaniser Résidentiel, noté AUr, correspond au site de développement de l'habitat à Saint-Pierre-en-Port, en continuité immédiate de la partie agglomérée du bourg, au lieu-dit des Epincelles, au Nord-Est du village.

Objectifs poursuivis :

L'objectif sur cette zone d'ouverture à l'urbanisation est d'adapter le parc de logements aux besoins des Saint-Pierrais. Le site devra faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble. De plus, un emplacement réservé pour le logement est posé par la commune de Saint-Pierre-en-Port sur ce site pour produire des logements locatifs.

Secteur compris dans un tramage au titre de l'article R123-11b du Code de l'Urbanisme

Le secteur AUr, voué à être raccordé à l'assainissement collectif est compris dans un tramage, sur le règlement graphique, déterminé au titre de l'article R123-11b du Code de l'Urbanisme.

Cet article prévoit :

« Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques. Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu : Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

Compte-tenu des capacités de traitement insuffisantes de l'équipement d'épuration des eaux usées de Saint-Pierre-en-Port, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUr ne peut être envisagée.

Lorsque le système de traitement des eaux usées sera opérationnel, cette interdiction de raccordement pourra être levée à l'occasion d'une évolution du document d'urbanisme.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article AUr.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone AUr, comprise dans le tramage au titre de l'article R123-11b du Code de l'Urbanisme, toute construction nécessitant un raccordement au réseau d'eaux usées est interdite.

1.1. Les constructions et installations à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt.

1.2. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.

1.3. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.

1.4. Le stationnement des caravanes groupées.

1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

1.6. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :

- ✓ directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

1.7. Les dépôts de véhicules à l'air libre.

1.8. Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition sont interdits.

Article AUr.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Les équipements publics.

2.3. Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions.

2.4. Les constructions à vocation de commerce, de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, leurs annexes et leurs extensions sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2.5. Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que la nouvelle vocation de la construction soit autorisée.

2.6. Les aires de stationnement.

2.7. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

2.8. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, les extensions mesurées des constructions ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisés sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée ;
- ✓ de ne pas construire au droit du passage de l'axe de ruissellement ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

Article AUr.3. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limite d'emprises publiques ;
- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

3.2. L'article 3.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ aux changements de destination de bâtiments qui peuvent changer de destination sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

Article AUr.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limite séparative ;
- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

4.2. L'article 4.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ aux changements de destination de bâtiments qui peuvent changer de destination sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

Article AUr.5. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article AUr.6. Emprise au sol

6.1. L'emprise au sol des constructions et des annexes est limitée à 50% de l'unité foncière.

Dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble, mixant différents types de logements (logements locatifs, logements seniors, etc.) ou promouvant des formes innovantes d'habitat, l'emprise au sol peut être rehaussée de 10% supplémentaires.

6.2. L'article 6.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics.

Article AUr.7. Hauteur maximum des constructions

7.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

7.2. La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6,5 mètres à l'égout de toiture soit R+1+C.

7.3. La hauteur maximale des annexes et extensions ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale de l'unité foncière.

7.4. La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'équipement public et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article AUr.8. Aspect extérieur

Généralités :

8.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

8.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

8.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

8.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.

8.5. Les systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

8.6. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...) installés sur les façades ou/et les toitures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

8.7. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Les toitures :

8.8. Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

8.9. Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

8.10. Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie
- ✓ pour les bâtiments de faible volume.

8.11. Les toitures des annexes devront être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

Les façades :

8.12. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

8.13. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

8.14. Les couleurs des agrandissements et des annexes jointives doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

8.15. Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse, à hauteur de 30% maximum de surface par façade par des couleurs vives.

8.16. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

8.17. Les façades en briques, ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

Les clôtures :

8.18. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

8.19. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

11.20. La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres sur limite séparative et 1,80 mètre sur rue. Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur. Elles peuvent être doublées d'une haie vive, constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes à fleurs, ne dépassant pas la hauteur des clôtures concernées. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings,...) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents.

8.21. Lorsqu'une clôture est doublée d'une haie, la clôture devra obligatoirement être implantée entre la haie et la limite séparative ou la limite d'emprise publique.

8.22. Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie.

Article AUr.9. Espaces libres et plantations

9.1. Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

9.2. Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,80 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

9.3. Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement devront être aménagés en espaces verts et entretenus.

9.4. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce,....

9.5. Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, 10% du terrain doit être traité en espace vert commun, si possible d'un seul tenant et planté.

9.6. Les nouvelles plantations d'arbres de haut-jet ne devront pas constituer une source de risque pour l'environnement immédiat (circulation, constructions,....).

Article AUr.10. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

10.1. Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

EQUIPEMENT DES TERRAINS

Article AUr.11. Accès et voirie

Les accès :

11.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

11.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

11.3. La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

11.4. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Pour cela il est obligatoire, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant. En cas de création de plusieurs parcelles, simultanément et contiguës, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

11.5. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon que soit réservée une aire sensiblement horizontale de 3 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

11.6. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

La voirie :

11.7. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

11.8. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

11.9. Les voies en impasse de plus de 50 mètres de long, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

11.10. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article AUr.12. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

12.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement des eaux usées :

12.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Assainissement des eaux pluviales :

12.3. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, mares...). Des dispositions particulières peuvent être demandées pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel. Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).

12.4. Les rejets d'eaux pluviales ne doivent en aucun cas :

- ✓ modifier l'exutoire (sauf justification par une étude sur l'impact de la modification),
- ✓ augmenter le débit,
- ✓ altérer leur qualité.

12.5. Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.

Autres réseaux

12.6. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

12.7. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Article AUr.13. Stationnement des véhicules

13.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

13.2. En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

13.3. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

13.4. Un emplacement réservé au stationnement des vélos est imposé par logement. Il doit être prévu de manière commode et sécurisée.

13.5. Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, de plus de 10 logements, des places supplémentaires devront être réalisées pour l'accueil des visiteurs à raison de 2 places pour 5 logements ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.

13.6. Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- 1 place par chambre ;
- 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restaurant.

13.7. Pour les constructions à vocation d'activités et d'équipements publics, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

Article AUr.14. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le secteur Naturel d'Habitat Diffus (Nhd) :

Caractère de la zone :

Le secteur Naturel d'habitat Diffus, noté Nhd, correspond aux sites d'habitat isolé (ensembles de quelques constructions près de la plage de Saint-Pierre) compris dans un plus vaste espace à dominante naturelle et qui ne peuvent être rattachés à des secteurs de hameau structuré.

Objectifs poursuivis :

Le PLU vise à limiter le mitage du territoire et permet uniquement l'évolution du bâti pour les terrains classés en secteur Nhd : construction d'annexes jointives ou non et changement de destination autorisés.

Déclinaison de la Loi Littoral : les Espaces Proches du Rivage :

Sur le plan de zonage sont représentés les Espaces Proches du Rivage au titre de la Loi Littoral. Conformément aux prescriptions de l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme, les unités foncières comprises dans ces Espaces Proches du Rivage sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les Espaces Proches du Rivage doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article Nhd.1. Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article Nhd.2.

Article Nhd.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Les annexes et les extensions des bâtiments existants.

2.3. Le changement de destination des bâtiments existants

2.4. Les affouillements et exhaussements de sol :

- ✓ directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

2.5. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

2.6. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, les extensions mesurées des constructions ainsi que les annexes de faible emprise, jointives, ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisés sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée ;
- ✓ de ne pas construire au droit du passage de l'axe de ruissellement ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

Article Nhd.3. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

3.2. L'article 3.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques ;
- ✓ aux changements de destination de bâtiments qui peuvent changer de destination sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

Article Nhd.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en limite séparative ;
- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

4.2. L'article 4.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives ;
- ✓ aux changements de destination de bâtiments qui peuvent changer de destination sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

Article Nhd.5. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

5.1. Les constructions implantées sur une même propriété devront être :

- Soit jointives ;
- Soit non jointives, en respectant un écartement au moins égal à la hauteur de la construction la plus haute.

Article Nhd.6. Emprise au sol

6.1. L'emprise au sol des constructions et des annexes est limitée à 15% de l'unité foncière.

6.2. L'article 6.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Nhd.7. Hauteur maximum des constructions

7.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

7.2. La hauteur maximale autorisée des constructions est de 6,5 mètres à l'égout de toiture soit R+1+C.

7.3. La hauteur maximale des annexes et extensions ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale de l'unité foncière.

7.4. La hauteur maximale autorisée des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article Nhd.8. Aspect extérieur

Généralités :

8.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

8.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

8.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.

8.5. Les systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

8.6. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...) installés sur les façades ou/et les toitures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

8.7. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Les toitures :

8.8. Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

8.9. Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

8.10. Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie
- ✓ pour les bâtiments de faible volume.

8.11. Les toitures des annexes devront être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

Les façades :

8.12. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

8.13. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

8.14. Les couleurs des agrandissements et des annexes jointives doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

8.15. Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse, à hauteur de 30% maximum de surface par façade par des couleurs vives.

8.16. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

8.17. Les façades en briques, ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

Les clôtures :

8.18. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

8.19. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

8.20. La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres sur limite séparative et 1,80 mètre sur rue. Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur. Elles peuvent être doublées d'une haie vive, constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes à fleurs, ne dépassant pas la hauteur des clôtures concernées. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings,...) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents.

8.21. Lorsqu'une clôture est doublée d'une haie, la clôture devra obligatoirement être implantée entre la haie et la limite séparative ou la limite d'emprise publique.

8.22. Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie.

Article Nhd.9. Espaces libres et plantations

9.1. Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

9.2. Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,80 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

9.3. Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement devront être aménagés en espaces verts et entretenus.

9.4. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce,....

9.5. Les nouvelles plantations d'arbres de haut-jet ne devront pas constituer une source de risque pour l'environnement immédiat (circulation, constructions,....).

Article Nhd.10. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

10.1. Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

EQUIPEMENT DES TERRAINS

Article Nhd.11. Accès et voirie

Les accès :

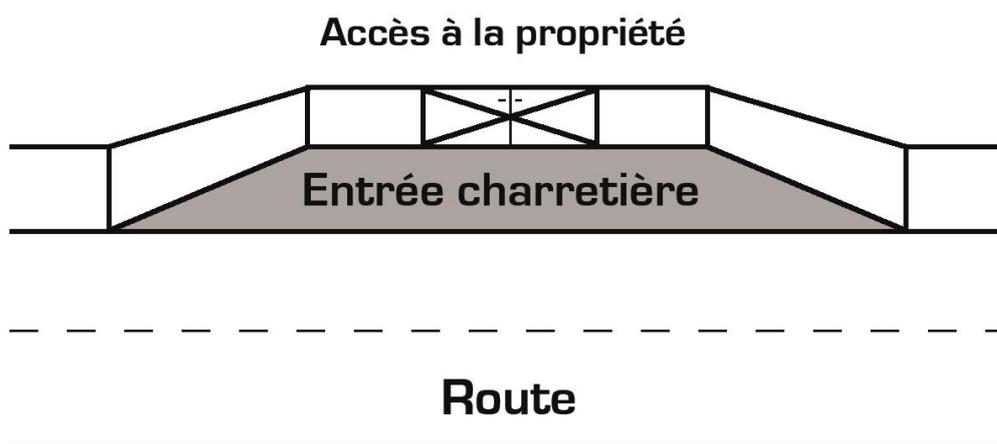
11.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

11.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

11.3. La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

11.4. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Pour cela il est obligatoire, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant. En cas de création de plusieurs parcelles, simultanément et contiguës, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

11.5. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après, afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage.



11.6. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon que soit réservée une aire sensiblement horizontale de 3 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

11.7. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

La voirie :

11.8. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

11.9. Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

11.10. Les voies en impasse de plus de 50 mètres de long, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

11.11. Tous les aménagements de voirie ou d'accès doivent être conformes aux normes permettant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article Nhd.12. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

12.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement des eaux usées :

12.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à

l'arrêté interministériel du 07 mars 2012, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Assainissement des eaux pluviales :

12.3 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, mares...). Des dispositions particulières peuvent être demandées pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel. Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).

12.4. Les rejets d'eaux pluviales ne doivent en aucun cas :

- ✓ modifier l'exutoire (sauf justification par une étude sur l'impact de la modification),
- ✓ augmenter le débit,
- ✓ altérer leur qualité.

12.5. Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.

Autres réseaux

12.6. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

12.7. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Article Nhd.13. Stationnement des véhicules

13.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

13.2. En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

13.3. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

13.4. Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.

13.5. Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- 1 place par chambre ;
- 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restaurant.

13.6. Pour les constructions à vocation d'activités et d'équipements publics, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

Article Nhd.14. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Le secteur Naturel Remarquable (Nr)

Caractère de la zone :

Le secteur Naturel Remarquable, noté Nr, correspond aux espaces remarquables terrestres du Littoral de Saint-Pierre-en-Port, identifiés au titre de l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme. Sont notamment rattachés à ce secteur, les espaces de boisements et de prairies localisés dans les deux vallées qui encadrent le territoire communal.

Objectifs poursuivis :

Le décret 2004-310 du 29 mars 2004 fixe la liste des aménagements légers autorisés dans les espaces remarquables du littoral, après procédure de mise à disposition ou d'enquête publique. Le présent règlement écrit, qui reprend les prescriptions dudit décret, vise donc à préserver strictement les grands ensembles naturels.

Déclinaison de la Loi Littoral : les Espaces Proches du Rivage :

Sur le plan de zonage sont représentés les Espaces Proches du Rivage au titre de la Loi Littoral. Conformément aux prescriptions de l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme, les unités foncières comprises dans ces Espaces Proches du Rivage sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les Espaces Proches du Rivage doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants.

Déclinaison de la Loi Littoral : la coupure d'urbanisation :

Sur le plan de zonage est représentée une coupure d'urbanisation au titre de la Loi Littoral. Conformément aux prescriptions de l'article L121-22 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Saint-Pierre-en-Port a identifié une coupure d'urbanisation, entre le village et le site des Grandes Dalles. Le PLU doit préserver de l'urbanisation ces espaces naturels agricoles en y interdisant toute nouvelle construction.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article Nr.1. Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article Nr.2.

1.2. Toute nouvelle construction dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme coupure d'urbanisation au titre de la Loi Littoral.

Article Nr.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1. Les aménagements légers suivants s'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur ou, le cas échéant à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux naturels :

- ✓ Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements

démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

- ✓ Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- ✓ La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- ✓ A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- ✓ Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements légers listés à l'article 2.1 incluent, selon leur importance et leur incidence sur l'environnement, soit une enquête publique, soit une mise à disposition.

2.2. Les canalisations souterraines du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. Les techniques utilisées doivent être celles du moindre impact environnemental.

2.3. La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces ou milieux naturels.

La réalisation des ouvrages et travaux précités aux articles 2.2 et 2.3 est soumise à enquête publique réalisée conformément aux dispositions du Code l'Environnement.

Dans la bande des 120 mètres à partir de la limite haute du rivage, représentée sur le plan de zonage, seules sont autorisées :

2.4. Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment les ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

Les constructions et installations précitées sont soumises à enquête publique réalisée conformément aux dispositions du Code l'Environnement.

2.5. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine ou à un effondrement de falaise, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice.

2.6. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, les extensions mesurées des constructions ainsi que les annexes de faible emprise, jointives, ou non, dans le cadre de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisés sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée ;
- ✓ de ne pas construire au droit du passage de l'axe de ruissellement.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

Article Nr.3. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1. Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

Article Nr.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1. Toute nouvelle construction doit être implantée avec recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Article Nr.5. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Nr.6. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Nr.7. Hauteur maximum des constructions

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Nr.8. Aspect extérieur

Généralités :

8.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

8.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie du site environnant. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect du site.

Article Nr.9. Espaces libres et plantations

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Nr.10. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

EQUIPEMENT DES TERRAINS

Article Nr.11. Accès et voirie

Les accès :

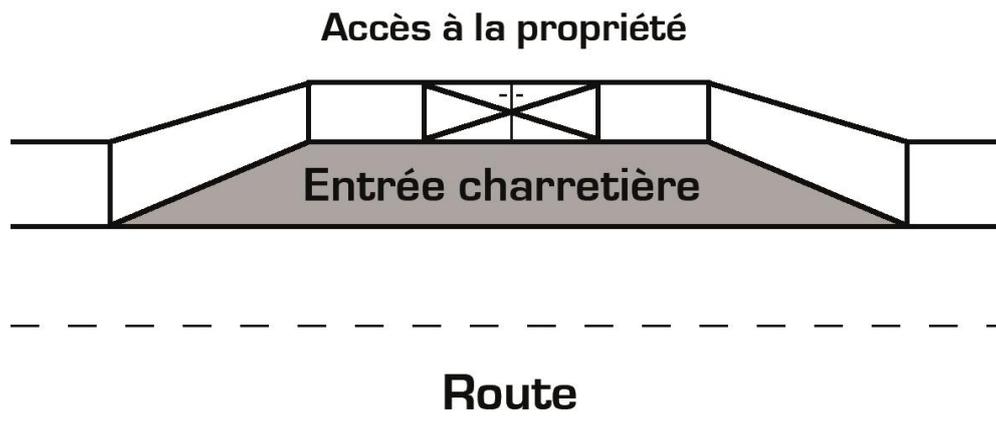
11.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

11.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

11.3. La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

11.4. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Pour cela il est obligatoire, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant. En cas de création de plusieurs parcelles, simultanément et contiguës, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

11.5. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après, afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage.



La voirie :

11.6. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

11.7. Les voies en impasse de plus de 50 mètres de long, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

Article Nr.12. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

12.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement des eaux usées :

12.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 07 mars 2012, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Assainissement des eaux pluviales :

12.3 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, mares...). Des dispositions particulières peuvent être demandées pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel. Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).

12.4. Les rejets d'eaux pluviales ne doivent en aucun cas :

- ✓ modifier l'exutoire (sauf justification par une étude sur l'impact de la modification),
- ✓ augmenter le débit,
- ✓ altérer leur qualité.

Autres réseaux

12.5. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

12.6. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Article Nr.13. Stationnement des véhicules

13.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

Article Nr.14. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Le secteur Naturel Maritime (Nm)

Caractère de la zone :

Le secteur Naturel Maritime, noté Nm, correspond aux espaces remarquables maritimes du Littoral de Saint-Pierre-en-Port, identifiés au titre de l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme. Est rattachée à ce secteur la partie maritime du territoire communal de Saint-Pierre-en-Port, jusqu'à 4,5 milles marins, entièrement comprise dans des périmètres de sites NATURA 2000 (Zone de Protection Spéciale du Littoral Seine-Maritime et Zone Spéciale de Conservation du Littoral Cauchois).

Objectifs poursuivis :

Le décret 2004-310 du 29 mars 2004 fixe la liste des aménagements légers autorisés dans les espaces remarquables du littoral, après procédure de mise à disposition ou d'enquête publique. Le présent règlement écrit, qui reprend les prescriptions dudit décret, vise donc à préserver strictement les grands ensembles naturels.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article Nm.1. Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article Nm.2.

Article Nm.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1. Les canalisations souterraines du réseau public de transport ou de distribution d'électricité visant à promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. Les techniques utilisées doivent être celles du moindre impact environnemental.

2.2. La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces ou milieux naturels.

La réalisation des ouvrages et travaux précités aux articles 2.1 et 2.2 est soumise à enquête publique réalisée conformément aux dispositions du Code l'Environnement.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

Article Nm.3. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Nm.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Nm.5. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Nm.6. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Nm.7. Hauteur maximum des constructions

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Nm.8. Aspect extérieur

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Nm.9. Espaces libres et plantations

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Nm.10. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

EQUIPEMENT DES TERRAINS

Article Nm.11. Accès et voirie

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Nm.12. Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Nm.13. Stationnement des véhicules

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Nm.14. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Le secteur Naturel d'Équipement (Ne)

Caractère de la zone :

Le secteur Naturel d'Équipement, noté Ne, correspond aux sites :

- ✓ de la station d'épuration, localisée au lieu-dit du Bois Boulais, en limite avec Sassetot-le-Mauconduit ;
- ✓ du cimetière le plus ancien, situé derrière la Ferme aux Moines, près de la plage de Saint-Pierre-en-Port.

Objectifs poursuivis :

Le PLU vise notamment à rendre possible la mise à niveau de la station d'épuration, indispensable pour accueillir de nouvelles populations à Saint-Pierre-en-Port.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article Ne.1. Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article Ne.2.

Article Ne.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

Article Ne.3. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Ne.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Ne.5. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Ne.6. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Ne.7. Hauteur maximum des constructions

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Ne.8. Aspect extérieur

Généralités :

8.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

Article Ne.9. Espaces libres et plantations

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Ne.10. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

EQUIPEMENT DES TERRAINS

Article Ne.11. Accès et voirie

Les accès :

11.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

11.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

11.3. La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

11.4. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Pour cela il est obligatoire, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant. En cas de création de plusieurs parcelles, simultanément et contiguës, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

La voirie :

11.5. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

11.6. Les voies en impasse de plus de 50 mètres de long, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

Article Ne.12. Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article Ne.13. Stationnement des véhicules

13.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

Article Ne.14. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone Agricole stricte (A) :

Caractère de la zone :

La zone Agricole stricte, notée A, correspond aux espaces agricoles de Saint-Pierre-en-Port et tous les sièges d'exploitation agricole en activité. Les espaces agricoles sont majoritairement situés sur le plateau, au Sud de la commune et à l'Est du village.

Objectifs poursuivis :

Le PLU vise à préserver les surfaces agricoles de Saint-Pierre-en-Port et à permettre l'évolution des exploitations agricoles implantées sur le territoire communal. Certaines règles sont ainsi assouplies en zone A pour permettre les évolutions nécessaires au bâti agricole.

Déclinaison de la Loi Littoral : les Espaces Proches du Rivage :

Sur le plan de zonage sont représentés les Espaces Proches du Rivage au titre de la Loi Littoral. Conformément aux prescriptions de l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme, les unités foncières comprises dans ces Espaces Proches du Rivage sont soumises au principe d'extension limitée de l'urbanisation. Les opérations de construction envisagées dans les Espaces Proches du Rivage doivent donc s'effectuer en densification des ensembles bâtis existants.

Déclinaison de la Loi Littoral : la coupure d'urbanisation :

Sur le plan de zonage est représentée une coupure d'urbanisation au titre de la Loi Littoral. Conformément aux prescriptions de l'article L121-22 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Saint-Pierre-en-Port a identifié une coupure d'urbanisation, entre le village et le site des Grandes Dalles. Le PLU doit préserver de l'urbanisation ces espaces naturels agricoles en y interdisant toute nouvelle construction.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article A.1. Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article A.2.

1.2. Toute nouvelle construction dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme coupure d'urbanisation au titre de la Loi Littoral.

Article A.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

2.3. Les constructions à vocation de logement de fonction liées et nécessaires à l'activité agricole, ainsi que leurs extensions et leurs annexes jointives.

2.4. Les extensions et les annexes jointives des constructions à vocation d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.5. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

2.6. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, les extensions mesurées des constructions ainsi que les annexes de faible emprise, jointives, ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisés sous réserve :

- ✓ que la vocation de la construction soit autorisée ;
- ✓ de ne pas construire au droit du passage de l'axe de ruissellement.
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

Article A.3. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprises publiques.

3.2. L'article 3.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites d'emprises publiques.

Article A.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit en respectant l'ordre bâti continu s'il existe ;
- ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

4.2. L'article 4.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

Article A.5. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

Article A.6. Emprise au sol

6.1. L'emprise au sol des extensions des constructions à vocation d'habitation est limitée à 30% de la surface de plancher de la construction existante.

6.2. L'emprise au sol des annexes jointives des constructions à vocation d'habitation est limitée à 40 m².

6.3. L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière n'est pas réglementée.

Article A.7. Hauteur maximum des constructions

7.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

7.2. La hauteur maximale autorisée des constructions à vocation d'habitation est de 6,5 mètres à l'égout de toiture soit R+1+C.

7.3. La hauteur maximale des annexes jointives et des extensions des constructions à vocation d'habitation ne pourra dépasser la hauteur de la construction à laquelle elles sont accolées.

7.4. La hauteur maximale autorisée des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière n'est pas réglementée.

Article A.8. Aspect extérieur

Généralités :

8.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

8.2. Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.

8.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

8.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.

8.5. Les systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

8.6. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...) installés sur les façades ou/et les toitures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

8.7. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Les toitures :

8.8. Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions.

8.9. Les couleurs de toiture des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

8.10. Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

8.11. Les toitures des annexes devront être en harmonie avec celle de la construction principale de l'unité foncière ou avec le site environnant.

Les façades :

8.12. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

8.13. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

8.14. Les couleurs des agrandissements et des annexes jointives doivent être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade de la construction principale de l'unité foncière.

8.15. Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites. Les façades peuvent, toutefois, être rehaussées, de façon harmonieuse, à hauteur de 30% maximum de surface par façade par des couleurs vives.

8.16. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

8.17. Les façades en briques, ou en autres matériaux de qualité, que ceux-ci soient utilisés comme parements ou réservés à certains éléments de façades (encadrements des baies, chaînages...), ne doivent pas être couvertes d'enduit ou

de peinture. Cependant, si celles-ci sont très dégradées ou de très médiocre facture, un enduit compatible avec la brique ou le matériau est admis.

Les clôtures :

8.18. Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

8.19. Les clôtures sont réalisées en harmonie avec les bâtiments, les clôtures voisines et le caractère du quartier.

8.20. La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres sur limite séparative et 1,80 mètre sur rue. Sur rue, les clôtures pleines et opaques sont interdites. Seuls les soubassements en matériaux opaques peuvent être autorisés, s'ils n'excèdent pas 1,20 mètre de hauteur. Elles peuvent être doublées d'une haie vive, constituée d'essences locales et rehaussées d'arbustes à fleurs, ne dépassant pas la hauteur des clôtures concernées. Les matériaux bruts (plaques béton, parpaings,...) sans traitement qualitatif ne doivent pas être laissés apparents.

8.21. Lorsqu'une clôture est doublée d'une haie, la clôture devra obligatoirement être implantée entre la haie et la limite séparative ou la limite d'emprise publique.

8.22. Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie.

Article A.9. Espaces libres et plantations

9.1. Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

9.2. Les haies composées d'essences arbustives ne doivent pas dépasser 2 mètres maximum de hauteur sur les limites séparatives et 1,80 mètre maximum de hauteur en limite d'emprise publique.

9.3. Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement devront être aménagés en espaces verts et entretenus.

9.4. Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce,....

9.5. Les nouvelles plantations d'arbres de haut-jet ne devront pas constituer une source de risque pour l'environnement immédiat (circulation, constructions,....).

Article A.10. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

10.1. Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

EQUIPEMENT DES TERRAINS

Article A.11. Accès et voirie

Les accès :

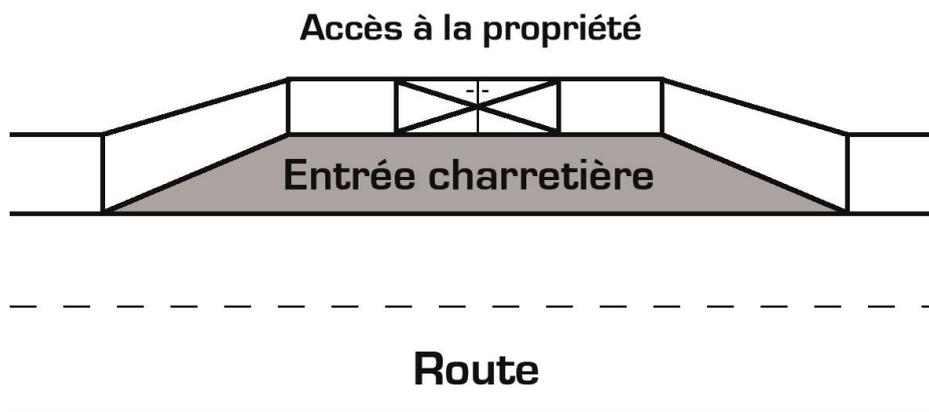
11.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

11.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

11.3. La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

11.4. Le nombre d'accès doit être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers et de limiter la consommation d'espace. Pour cela il est obligatoire, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant. En cas de création de plusieurs parcelles, simultanément et contiguës, le découpage parcellaire doit prévoir la mutualisation des accès.

11.5. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, selon le schéma de principe ci-après, afin de permettre le stationnement d'un véhicule de passage.



La voirie :

11.6. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

11.7. Les voies en impasse, privées ou publiques, doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

Article A.12. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

12.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

Assainissement des eaux usées :

12.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 07 mars 2012, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Assainissement des eaux pluviales :

12.3. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, mares...). Des dispositions particulières peuvent être demandées pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel. Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).

12.4. Les rejets d'eaux pluviales ne doivent en aucun cas :

- ✓ modifier l'exutoire (sauf justification par une étude sur l'impact de la modification),
- ✓ augmenter le débit,
- ✓ altérer leur qualité.

12.5. Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il pourra être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.

Autres réseaux

12.6. Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

12.7. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique.

Article A.13. Stationnement des véhicules

13.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

13.2. Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

13.3. Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :

- 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.

13.4. Un emplacement réservé au stationnement des vélos est imposé par logement. Il doit être prévu de manière commode et sécurisée.

13.5. Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement à réaliser est le suivant :

- 1 place par chambre ;
- 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restaurant.

13.6. Pour les constructions à vocation d'activités, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

Article A.14. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS REPERTORIES
AUX TITRES DES ARTICLES L151-19, L151-23, L113-1 et L113-2 du CU

Edifices d'intérêt patrimonial identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

62 éléments bâtis ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Patrimoine bâti remarquable identifié à Saint-Pierre-en-Port (1/2)			
Id.	Type de construction	Localisation	Références cadastrales
1	Source	Rue des Péqueux - Grandes Dalles	Voie publique
2	Habitation - Belle bâtisse	Rue des Péqueux - Grandes Dalles	AE38 - AE39
3	Habitation - Belle bâtisse	Rue des Péqueux - Grandes Dalles	AE40 - AE41
4	Habitation - Belle bâtisse	Rue des Péqueux - Grandes Dalles	AE42 - AE43
5	Habitation - Belle bâtisse	Le Vauchel - Grandes Dalles	AE104
6	Habitation - Belle bâtisse	Le Vauchel - Grandes Dalles	AE85 - AE 86
7	Habitation - Belle bâtisse	Le Vauchel - Grandes Dalles	AE89
8	Puits à marée	Rue des Péqueux - Grandes Dalles	AE106
9	Calvaire	D79 - Les Epincelles	Voie publique
10	Habitation - Belle bâtisse	D79 - Le Bout du Nord	AC354
11	Habitation - Belle bâtisse	Rue du camping - Le Bout du Nord	AC375
12	Habitation - Belle bâtisse	Rue du camping - Le Bout du Nord	AC375
13	Habitation - Belle bâtisse	Rue du camping - Les Falaises	ZA76
14	Eglise	Rue de la plage - Centre-Bourg	AC185
15	Statue - Monument aux morts	Rue de la plage - Centre-Bourg	AC185
16	Habitation - Belle bâtisse	Rue de la plage - Centre-Bourg	AB72
17	Commerce - Belle bâtisse	D79 - Rue de la mairie - Centre-Bourg	AD27
18	Mairie - Ecole	D79 - Rue de la mairie - Centre-Bourg	AD672
19	Commerce - Belle bâtisse	D79 - Rue de la mairie - Centre-Bourg	AD619
20	Commerce - Belle bâtisse	D79 - Rue de la mairie - Centre-Bourg	AD452
21	Calvaire	D79 - Rue du château - Centre-Bourg	Voie publique
22	Habitation - Belle bâtisse	D79 - Rue du château - Centre-Bourg	AD268
23	Habitation - Belle bâtisse	Rue du musée - Rue des fermés - Centre-Bourg	AD717
24	Habitation - Belle bâtisse	Centre-Bourg	AD630
25	Habitation - Belle bâtisse	Les Pommiers	AD730
26	Habitation - Belle bâtisse	Les Pommiers	AD697
27	Habitation - Belle bâtisse	Rue de l'harmonie - Les Epincelles	AD458
28	Habitation - Belle bâtisse	Rue du clos - Centre-Bourg	AD714
29	Habitation - Belle bâtisse	Rue du clos - Centre-Bourg	AC316
30	Habitation - Belle bâtisse	Rue du clos - Centre-Bourg	AC101 - AC102
31	Habitation - Ecole	Rue du clos - Centre-Bourg	AC371
32	Habitation - Belle bâtisse	Rue du clos - Centre-Bourg	AC304
33	Habitation - Belle bâtisse	Les Falaises - Rue des Falaises	AC368
34	Habitation - Belle bâtisse	Les Falaises - Rue des Falaises	AC330
35	Habitation - Belle bâtisse	Les Falaises - Rue de la Plage	AB66 et AB67
36	Habitation - Belle bâtisse	Les Falaises - Rue de la Plage	AB62 et AB 269
37	Habitation - Belle bâtisse	Ferme aux Moines - Rue du Château	AB232
38	Habitation - Belle bâtisse	Ferme aux Moines - Rue du Château	AB200
39	Habitation - Belle bâtisse	Ferme aux Moines - Rue du Château	AB183

Patrimoine bâti remarquable identifié à Saint-Pierre-en-Port (2/2)

Id.	Type de construction	Localisation	Références cadastrales
40	Habitation - Belle bâtisse	Centre-Bourg - Rue du Château	AB267
41	Habitation - Belle bâtisse	Les Falaises - Rue du Château	AB263
42	Habitation - Belle bâtisse	Ferme aux Moines - Rue du Château	AB202
43	Habitation - Belle bâtisse	Les Falaises - Rue du Château	AB264
44	Habitation - Belle bâtisse	Les Falaises - Rue du Château	AB38 et AB39
45	Habitation - Belle bâtisse	Les Falaises - Chemin Vert	AB223 et AB261
46	Habitation - Belle bâtisse	Les Falaises - Chemin Vert	AB261
47	Habitation - Belle bâtisse	Les Falaises - Chemin de l'Argilière	AB195
48	Habitation - Belle bâtisse	Les Falaises - Rue de la Plage	AB50 et AB51
49	Habitation - Belle bâtisse	Les Falaises - Chemin du Raidillon	AB9 et AB10
50	Habitation - Belle bâtisse	Les Falaises - Chemin de l'Argilière	AB262
51	Habitation - Belle bâtisse	Chemin du raidillon - Les Falaises	AB234
52	Habitation - Belle bâtisse	Rue du château - Les Falaises	AB96
53	Habitation - Belle bâtisse	Le Haut Mauvard - Le Haut Mauvard	AB226
54	Habitation - Belle bâtisse	Le Haut Mauvard - Le Haut Mauvard	AB219
55	Habitation - Belle bâtisse	Le Haut Mauvard - Le Haut Mauvard	AB225
56	Habitation - Belle bâtisse	Le Haut Mauvard - Le Haut Mauvard	AB224
57	Habitation - Belle bâtisse	Le Haut Mauvard - Le Haut Mauvard	AB227
58	Habitation - Belle bâtisse	Rue de la Hêtraie - Le Haut Mauvard	AB265
59	Habitation - Belle bâtisse	Rue de la Hêtraie - Le Haut Mauvard	AB266
60	Habitation - Belle bâtisse	Rue de la Hêtraie - Les Falaises	AB98 et AB99
61	Habitation - Belle bâtisse	Rue du cimetière - Ferme aux Moines	AB102
62	Habitation - Belle bâtisse	Rue du cimetière - Ferme aux Moines	AB103

Pour ces éléments :

- ✓ Un permis de démolir est exigé en cas de démolition d'un élément du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément extérieur du patrimoine bâti identifié sur le règlement graphique, en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent obtenir l'accord des services consultés ;
- ✓ En cas de travaux sur une parcelle abritant les constructions repérées pour leur intérêt architectural au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les caractéristiques remarquables des édifices doivent être préservées : toute dénaturation des caractéristiques qui confèrent un intérêt à ces éléments est interdite.

Ambiances urbaines remarquables et sites surfaciques identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

8 ambiances urbaines remarquables (se reporter à l'annexe : « Recensement du patrimoine bâti remarquable ») et **un site surfacique** (Ferme des Moines) ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Pour ces éléments :

- ✓ Tous travaux d'extension, de construction, de reconversion ou d'aménagement seront conçus de façon à préserver l'aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement (caractère cauchois,

aspect des façades, des toitures et des clôtures, implantation des constructions,...) ;

- ✓ Les façades et murs de clôtures en briques et silex doivent être conservés apparents. Pour les éléments particulièrement dégradés ou de très médiocre facture, un traitement compatible avec le matériau est néanmoins admis.

Alignements boisés et vergers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

- ✓ Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un alignement boisé ou un verger identifié sur le règlement graphique, en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent obtenir l'accord des services consultés.
- ✓ Tout abattage implique une nouvelle plantation obligatoire en essence locale, à proximité immédiate de l'arbre abattu.

Mares, gabions et ouvrages hydrauliques protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

- ✓ Tout comblement est interdit.

Espaces Boisés Classés au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme

37,8 ha ont été identifiés en Espaces Boisés Classés à Saint-Pierre-en-Port. Le site inscrit de la double ligne de hêtres, dans la Rue de la Hêtraie, est également identifié en Espace Boisé Classé.

L'article L130-1 du Code de l'Urbanisme définit le régime réglementaire applicable aux espaces boisés classés « EBC ». Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Toute nouvelle construction devra respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés reportés sur le plan de zonage (sauf annexes et extensions).

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CASES COMMERCIALES
REPERTORIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 II. 5° DU CU

Cases commerciales identifiées au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme

11 cases commerciales, qui contribuent au dynamisme de l'activité commerciale de proximité, ont été identifiées au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme :

Id.	Type de commerce actuel	Adresse	Références cadastrales
1	Pharmacie	Rue de la mairie	AD238
2	Coiffeur	Rue de la mairie – La Boule d'Or	AD452
3	Ancienne agence immobilière	Rue de la mairie – La Boule d'Or	AD452
4	Epicerie	Rue de la Mairie	AD14
5	Epicerie	Rue de la Mairie	AD735
6	Boulangerie	Rue de la Mairie	AD678
7	Bar-tabac	Rue de la Mairie	AD5
8	Charcuterie	Rue de la Mairie	AC174
9	Ancienne boucherie-charcuterie	Rue de la Mairie	AD27
10	Médecin libéral	Rue de la mairie – La Boule d'Or	AD452
11	Ancien restaurant	Rue de la Mairie	AD619

Ces cases commerciales sont identifiées dans le cadre du document d'urbanisme afin de favoriser leur maintien sur le territoire de Saint-Pierre-en-Port. Pour ces éléments :

- ✓ Tout changement de destination d'une case commerciale identifiée ne pourra être autorisé que 5 ans minimum après la cession d'activité du commerce de proximité. Il convient de préciser que la notion de case commerciale ne concerne que les rez-de-chaussée ayant pignon sur rue.

Se reporter également à l'annexe « Recensement des cases commerciales ».

**TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX INFRASTRUCTURES DE
DEPLACEMENTS DOUX REPERTORIEES AU TITRE DE L'ARTICLE 151-38
DU CU**

Infrastructures de cheminements doux identifiées au titre de l'article L151-38° du Code de l'Urbanisme

Plusieurs infrastructures de cheminements doux, principalement des chemins (dont le GR21) ou sentes, ont été identifiées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas remettre en cause leur continuité.

TITRE VIII – EMBLEMES RESERVES

Emplacement réservé pour le logement au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme

L'emplacement réservé pour le logement permet de réserver l'usage d'une emprise foncière pour un projet de construction de logements répondant à un objectif de mixité sociale. La commune de Saint-Pierre-en-Port a souhaité instaurer un emplacement réservé pour le logement sur la parcelle ZB 4 d'une surface de 9277 m².

L'emplacement réservé mis à profit devrait permettre la réalisation d'un programme de logements satisfaisant les besoins de la commune : accueillir et/ou maintenir les jeunes couples sur la commune et prévoir la construction d'environ 15 logements locatifs sur le territoire communal à l'horizon temporel du Plan Local d'Urbanisme.

Emplacement réservé pour le logement n°1 :

Commune de Saint-Pierre-en-Port

Vocation : logements locatifs

Parcelle concernée : ZB 4

Surface : 9277 m²

TITRE IX – LEXIQUE

Destinations des constructions :

Artisanat : c'est l'ensemble des activités de fabrication, de transformation, de réparation et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec des membres de leur famille ou d'un nombre réduit de salariés.

Bureaux : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que la direction, la gestion, les études, la conception, l'informatique, la recherche et le développement. Les locaux des professions libérales sont également considérés comme des bureaux.

Commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : cette destination comprend l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, en particulier les équipements d'infrastructures : réseaux (poste de relevage, ligne très haut débit,...) équipements de production d'énergie (transformateur EDF,...), ouvrages de lutte contre les inondations, équipements de production d'eau potable,... *Les captages d'eau potable et l'usine de dénitrification sont considérés comme des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Equipement public : cette destination comprend les constructions publiques affectées ou nécessaires à la gestion de services publics, en particulier les équipements de superstructures à usage administratif, scolaire, sanitaire, culturel, sportif... Cette destination comprend les constructions affectées ou nécessaires aux fondations et associations à vocation d'enseignement, d'hébergement, d'accueil et de soins associés.

Entrepôt : cette destination comprend les locaux où sont stockées des marchandises et/ou du matériel. Au-delà de 20% de la surface de plancher affectés au stockage, cette surface de plancher sera considérée comme destination d'entrepôt. En-dessous, ces surfaces auront la même destination que l'activité à laquelle la fonction de stockage est rattachée.

Exploitation agricole et forestière : c'est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures.

Habitation : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien et les chambres de service.

Hébergement hôtelier : cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidences de tourisme.

Industrie : cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Lexique des termes évoqués dans le règlement du PLU :

Accès : linéaire de façade du terrain ou de la construction par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte.

Affouillement : Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres, dès lors qu'elle n'est pas liée à l'exécution d'un permis de construire.

Agrandissement : augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante. La surface ou le volume de l'extension doit être inférieur à celui de la construction existante.

Annexe : local secondaire, dépendance à une construction principale affectée à une fonction complémentaire (cave, remise, local à vélo, local pour les ordures ménagères, garage, abris de jardin, atelier...). L'annexe peut être indépendante de la construction principale ou accolée.

Annexe et extension de faible emprise : les notions d'extensions mesurées et d'annexes de faible emprise impliquent des augmentations maximales de 30 m². Cette notion s'applique dans les zones de risques liées au ruissellement et aux cavités souterraines.

Cavité souterraine : vide d'origine naturelle ou anthropique situé sous terre. Les cavités souterraines sont présentes sous la forme de carrières, marnières, bétoires, grotte, caverne, caves, abris, etc...

Changement de destination : modification de l'utilisation des sols (Cf. Destinations des constructions).

Clôture : constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public.

Coefficient d'Occupation des Sols (COS) : c'est le rapport entre la surface de plancher maximale autorisée sur un terrain et la surface de ce terrain.

Emplacement réservé : procédé de réservation qui consiste à délimiter, sur les documents graphiques, des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et d'espaces verts. Les bénéficiaires et les destinations sont précisés dans les pièces réglementaires du PLU.

Emprise au sol : surface délimitée horizontalement par la projection verticale du volume de la construction sur le sol, tous débords et surplombs inclus.

Emprise publique : tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique, ne donnant pas accès directement aux propriétés riveraines mais pouvant nécessiter un certain ordonnancement dans l'implantation des constructions.

Espaces libres : les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement.

Exhaussement : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres, dès lors qu'il n'est pas lié à l'exécution d'un permis de construire.

Extension : augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante. La surface ou le volume de l'extension doit être inférieur à celui de la construction existante.

Habitation Légère de Loisirs : construction démontable ou transportable destinée à une utilisation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur : la hauteur est mesurée soit à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Les éléments techniques (cheminées, cages d'escaliers, ascenseurs, saillies traditionnelles,...) ne sont pas considérées dans le calcul de la hauteur.

Limite séparative : ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère implantées à la cote des sols existants. Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété, que ce soit par rapport au domaine public (alignement) ou aux parcelles voisines (limites latérales et fonds de parcelle).

Ordre bâti continu : l'ordre bâti continu s'entend lorsque la proportion des « vides » (non construit) est très inférieure à celle de « pleins » (bâti) le long d'une emprise publique. Aussi, une annexe ou une extension peut s'implanter dans l'alignement de la construction principale existante, sans décroché, même si celle-ci ne respecte pas les prescriptions de reculs du règlement écrit.

Parcelle : c'est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

Servitude d'utilité publique : il s'agit de limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières.

Surface de plancher : la surface s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

Terrain naturel : niveau de terrain pris comme référence pour les différentes cotes de niveau d'une construction. Le terrain naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Voie privée : constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

Voie publique : voie comprise dans le domaine public routier et ouverte à la circulation publique.

Unité foncière : ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.

TITRE X – LISTE DES ESSENCES LOCALES PRECONISEES

Liste des essences locales de Seine-Maritime recommandées pour une haie par le CAUE de Seine-Maritime :

Alisier torminal - *Sorbus torminalis*
Amélanquier vulgaire - *Amelanchier ovalis*
Aulne à feuille en coeur - *Alnus cordata*
Aulne glutineux - *Alnus glutinosa*
Bouleau pubescent - *Betula pubescens*
Bouleau verruqueux - *Betula verrucosa*
Bourdaine – *Rhamnus frangula*
Buis commun - *Buxus sempervirens*
Cerisier à grappes - *Prunus padus*
Cerisier Sainte Lucie - *Prunus mahaleb*
Charme commun - *Carpinus betulus*
Châtaignier - *Castanea sativa*
Chêne pédonculé - *Quercus robur*
Chêne sessile - *Quercus petraea*
Cormier - *Sorbus domestica*
Cornouiller mâle - *Cornus mas*
Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*
Coudrier (noisetier) - *Corylus avellana*
Erable champêtre - *Acer campestre*
Erable sycomore - *Acer pseudoplatanus*
Frêne commun - *Fraxinus excelsior*
Fusain d'Europe - *Euonymus europaeus*
Hêtre commun - *Fagus sylvatica*
Houx commun - *Ilex aquifolium*
If – *Taxus baccata*
Merisier - *Prunus avium*
Néflier commun - *Mespilus germanica*
Nerprun purgatif - *Rhamnus catharticus*
Poirier sauvage - *Pyrus pyraster*
Pommier sauvage - *Malus sylvestris*
Prunellier - *Prunus spinosa*
Prunier myrobolan - *Prunus ceracifera*
Saule blanc - *Salix alba*
Saule cendré – *Salix cinerea*
Saule des vanniers - *Salix viminalis*
Saule marsault – *Salix caprea*
Sureau noir – *Sambucus nigra*
Tilleul à petites feuilles - *Tilia cordata*
Viorne lantane - *Viburnum lantana*
Viorne obier - *Viburnum opulus*