

Département de la Manche

Commune de Saint-Pierre-Eglise

SOUS-PREFECTURE
REÇU LE :

24 DEC. 2013

DE CHERBOURG



Troisième modification du plan local d'urbanisme

3. Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 19 décembre 2013.

Le maire,

Le Maire,



Christine LEBACHELEY

Maître d'ouvrage

**Ville de
Saint-Pierre-Eglise**

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

Représentant de l'Etat

**DDTM de la Manche
Délégation territoriale Nord**

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

Bureau d'études

**Cabinet Avicé,
architecte-urbaniste**

40, rue de l'Echiquier
75010 Paris

SOMMAIRE

Chapitre I : Dispositions générales

Chapitre II : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

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

Chapitre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Chapitre V : Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

Annexe 1 – Cahier des charges zone 1AUb

Annexe 2 - Définitions

Annexe 3 – Liste des emplacements réservés

Dispositions générales

Chapitre I : Dispositions générales

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

Protection du patrimoine :

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

Article 1 : Affectation des zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

- zones urbaines (U),
- zones à urbaniser (AU),
- zones agricoles (A),
- zones naturelles (N).

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

Article 2 : Constructions à caractère exceptionnel

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

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

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

Article 3 : Réhabilitation des constructions vétustes

Sous réserve que le principe de réhabilitation soit autorisé dans la zone, une construction est considérée comme vétuste si son état de dégradation demeure insuffisant pour qu'elle soit considérée comme une ruine. Notamment, les murs extérieurs, y compris les pointes de pignon, devront avoir été intégralement conservés et leur état de solidité devra être suffisant pour ne pas s'écrouler en cours de travaux à peine de déchéance.

La réhabilitation de ces constructions pourra être autorisée si les travaux n'ont pas pour effet de rendre l'immeuble moins conforme aux dispositions des articles 5 à 13 du règlement afférent à la zone dans laquelle il est situé.

Cette disposition ne s'applique pas au changement de destination de l'immeuble dont l'autorisation demeure régie par le règlement particulier de la zone d'implantation.

Article 4 : Constructions détruites par sinistre

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

N'est pas considérée comme sinistre pour l'application du présent article, la destruction accidentelle en cours de travaux d'un bâtiment visé au paragraphe précédent du présent article.

Article 5 : Effets d'un changement de destination

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

Article 6 : Adaptations mineures

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

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

Article 7 : Date de référence

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

Zones U

Chapitre II : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Caractéristiques générales

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

Les zones U comprennent les secteurs suivants :

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

Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdits :

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

Dans les secteurs Ui

Les sous-sols et les caves sont interdits.

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

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

Sont admis :

- Les aménagements et les extensions mesurés de bâtiments agricoles existants à l'exception des bâtiments d'élevage ;
- Les installations soumises à déclaration à condition qu'elles soient par leur destination liées à l'habitation et à l'activité urbaine et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances.

Dans les secteurs Ui

Les dispositions ci-dessus s'appliquent sous réserve :

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

Article U 3 : Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies. Les groupes de garages individuels non directement liés à une maison d'habitation doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique de trois mètres de largeur minimum.

Desserte en voirie

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Au delà de dix lots, les impasses définitives sont interdites.

Voirie

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

Article U 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

Autres réseaux

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

Article U 5 : Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement. Lorsqu'un alignement de fait existe, celui-ci doit être maintenu.

Dans les secteurs Ua

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies (sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation) ;
- soit avec un recul d'au moins deux mètres par rapport à l'alignement des voies.

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

- Les extensions peuvent être implantées avec un recul identique à celui de la construction existante.
- Les vérandas de moins de dix mètres carrés de surface de plancher peuvent être implantées sur la marge de recul.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un recul d'au moins trois mètres par rapport à la limite séparative.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article U 9 : Emprise au sol des constructions

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

Article U 10 : Hauteur maximale des constructions

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

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit et 15 m au faîtage.

Dans les secteurs Ua

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

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

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

Article U 11 : Aspect extérieur

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

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

- Avant tous travaux, les constructeurs peuvent se référer au cahier de recommandations architecturales de Saint-Pierre-Église. Ils y trouveront conseils et préconisations de mise en œuvre pour que leur projet s'intègre dans le paysage bâti de la commune et participe à la sauvegarde de son caractère.
- L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions ou aménagements, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.
- Les constructions ou aménagements annexes tels que clapiers, poulaillers, abris divers, réalisés à l'aide de moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés, etc.) sont interdits.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.
- Les façades et pignons doivent présenter des formes simples.

Clôtures

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

Souches de cheminée

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

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

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

Volume et aspect général

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

Toitures

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

Ouvertures

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

Volets

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

Article U 12 : Stationnement

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Pour certains types de programme, le nombre de places de stationnement à créer doit respecter au moins les normes suivantes :

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

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

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

Article U 13 : Espaces libres et plantations

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

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

Article U 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Zones AU

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

Caractéristiques générales

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

Les zones AU comprennent les secteurs suivants :

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

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Sont interdits :

- Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes en dehors des secteurs définis à cet effet ;
- Les commerces d'une surface de plancher supérieure à 1000 m² (sauf dans le secteur 1AUb) ;
- Les installations et travaux divers, sauf les aires de jeux ou de sport ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public, les affouillements et exhaussements nécessités par la construction des bâtiments ou leurs dépendances.

Dans le secteur 1AUb

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

Dans le secteur 2AU

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

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

Dans les secteurs 1AU et 1AUa

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

Les constructions ou installations suivantes sont alors admises :

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

Dans le secteur 1AUb

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

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

Dans les secteurs 2AU

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

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

Nuisances sonores

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

Article AU 3 : Accès et voirie

Desserte en voirie

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

Au delà de 10 lots, les impasses définitives sont interdites. Elles doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Une construction, une opération ou installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou être subordonnée au renforcement du réseau.

Assainissement

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

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

Dans le secteur 1AUb

Le constructeur doit en outre réaliser des dispositifs assurant la séparation des hydrocarbures.

Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enfouis, à la charge du lotisseur, du promoteur ou du constructeur. En domaine privé, ils doivent être en souterrain à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée. Pour les extensions du réseau de téléphone, la technique doit être choisie en concertation avec la collectivité.

Article AU 5 : Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies (de droit ou de fait) ;
- soit avec un recul d'au moins deux mètres par rapport à l'alignement des voies.

Dans le secteur 1AU

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

Dans le secteur 1AUb

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

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

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

Les constructions doivent être implantées ;

- soit en limite séparative ;
- soit avec un recul d'au moins trois mètres par rapport à la limite séparative.

Dans le secteur 1AU

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

Dans le secteur 1AUb

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit avec un recul d'au moins six mètres par rapport à la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU 9 : Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs 1AU, 1AUa et 2AU

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

Dans le secteur 1AUb

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

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

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

Dans le secteur 1AUb

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour des bâtiments qui le nécessitent.

Article AU 11 : Aspect extérieur

Avant tous travaux les constructeurs peuvent se référer au cahier de recommandations architecturales de Saint-Pierre-Église. Ils y trouveront conseils et préconisations de mise en œuvre pour que leur projet s'intègre dans le paysage bâti de la commune et participe à la sauvegarde de son caractère.

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

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

Clôtures

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

Dans le secteur 1AUb

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

Article AU 12 : Stationnement

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

Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente.

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

Pour certains types de programme, le nombre de places de stationnement à créer doit respecter au moins les normes suivantes :

- Logement : une place de stationnement par logement (ces places de stationnement ne peuvent pas être réalisées dans l'espace destiné à devenir un espace public) ;
- Commerce et service : une place pour 100 m² de surface accessible à la clientèle et une place pour deux emplois ;
- Moyenne surface : trois places pour 100 m² de surface accessible à la clientèle et une place pour deux emplois ;
- Résidence pour personnes âgées : une place pour deux lits ;
- Local de santé pour profession libérale : deux places par praticien ;
- Débit de boissons, restaurant, hôtel : une place pour 10 m² de salle et une place par chambre ;
- Bureau et service administratif : trois places pour 100 m² de surface de plancher ;
- Établissement d'enseignement : une place par classe du premier degré et école maternelle et deux places par classe du deuxième degré ;
- Activité : une place pour 50 m² de surface de plancher ;
- Artisanat : une place pour 100 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place pour deux emplois.

En cas d'opération groupée de plus de dix logements, il faut aménager un parking visiteur avec une place pour deux logements à la charge du promoteur.

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet doivent être compensées par un nombre de places équivalent. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus de trois cents mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le secteur 1AUa

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

Dans le secteur 1AUb

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

Article AU 13 : Espaces libres et plantations

Dans les secteurs 1AU, 1AUa et 2AU

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

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

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

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

raison d'un arbre d'un diamètre minimal de 20/24 pour 100 m². Dans ces programmes, il faut également planter un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

- Pour les constructions d'habitat individuel et les permis groupés, au moins 10 % de la superficie totale de la parcelle doit être aménagée en espace vert. Cet espace vert comportera un arbre pour 100 m² de terrain libre de construction.

Dans le secteur 1AUb

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

Article AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

Zones A

Chapitre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Caractéristiques générales

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

Elles comprennent les secteurs suivants :

- Les secteurs Ai exposés au risque d'inondation.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ai

Sont interdits :

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

Dans les secteurs Ai

Les sous-sols et les caves sont interdits.

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

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs Ai

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

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

Dans les secteurs Ai

Les dispositions ci-dessus s'appliquent sous réserve :

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

Article A 3 : Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut notamment être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Desserte en voirie

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

Article A 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

Autres réseaux

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

Article A 5 : Superficie minimale des terrains

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

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins quinze mètres par rapport à l'alignement des voies. Les extensions peuvent être implantées avec un recul identique à celui de la construction existante. Les vérandas de moins de dix mètres carrés de surface de plancher peuvent être implantées sur la marge de recul.

Sur les marges de recul des bâtiments techniques agricoles peuvent être implantés s'ils s'intègrent à un ensemble de bâtiments agricoles préexistant et s'ils ne portent pas préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

Bâtiment technique

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

Bâtiment d'habitation

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

Article A 11 : Aspect extérieur

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions ou aménagements, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

Les constructions ou aménagements annexes tels que clapiers, poulaillers, abris divers, réalisés à l'aide de moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés, etc.) sont interdits.

Volume et aspect général des bâtiments techniques

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

Volume et aspect général des habitations

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

Toitures des habitations

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

Ouvertures des habitations

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

Volets des habitations

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

Clôtures des habitations

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

Souches de cheminée des habitations

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

Article A 12 : Stationnement

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

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Dans les espaces boisés classés

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

Obligation de planter

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

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

Zones N

Chapitre V : Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

Caractéristiques générales

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

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

Elles comprennent les secteurs suivants :

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

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs 1N, 2N et Nh

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

Dans les secteurs 1Ni et Nhi

- Les sous-sols et les caves sont interdits.

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

Dans les secteurs 1N, 2N et Nh

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

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

Dans les secteurs 1N

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

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

Dans les secteurs Nh

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

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

Dans les secteurs 1Ni et Nhi

Les dispositions ci-dessus s'appliquent sous réserve :

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

Article N 3 : Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.

Desserte en voirie

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

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

Autres réseaux

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

Article N 5 : Superficie minimale des terrains

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

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins cinq mètres par rapport à l'alignement des voies. Sur les marges de recul, des extensions mesurées des bâtiments existants peuvent être autorisées sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation. Les extensions peuvent être implantées avec un recul identique à celui de la construction existante. Les vérandas de moins de dix mètres carrés de surface de plancher peuvent être implantées sur la marge de recul.

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

Les constructions doivent être implantées ;

- soit en limite séparative ;
- soit avec un recul d'au moins trois mètres par rapport à la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

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

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

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

Article N 11 : Aspect extérieur

Avant tous travaux les constructeurs peuvent se référer au cahier de recommandations architecturales de Saint-Pierre-Église. Ils y trouveront conseils et préconisations de mise en œuvre pour que leur projet s'intègre dans le paysage bâti de la commune et participe à la sauvegarde de son caractère.

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions ou aménagements, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages urbains.

Les constructions ou aménagements annexes tels que clapiers, poulaillers, abris divers, réalisés à l'aide de moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés, etc.) sont interdits.

Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles. Les façades et pignons doivent présenter des formes simples.

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

Volume et aspect général

- Le plan de la construction doit être nettement rectangulaire et dans le sens du faîtage, ce dernier devant être parallèle à celui des constructions avoisinantes.
- Les retours en L et les décrochements bien proportionnés, parallèles au volume principal, sont autorisés.

- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles.
- Les effets d'enduit rustique (jetées de truelle, ondulations, etc.) sont interdits ainsi que les enduits reproduisant des faux appareillages en pierre.
- Les vérandas sont autorisés sous réserve d'être en harmonie avec le bâti existant.

Toitures

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

Clôtures

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

Article N 12 : Stationnement

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

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Dans les secteurs 1N, 2N et Nh

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

Dans les espaces boisés classés

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

Dans les secteurs Nh

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

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

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle

Annexe 1

Annexe I : Cahier des charges du secteur 1AUb

Dispositions générales

Le présent cahier des charges a pour objet de définir des règles et prescriptions d'intérêt général devant s'appliquer à la zone 1AUb à vocation commerciale, de services et artisanale. Il complète les dispositions réglementaires du PLU. Les acquéreurs, occupants et utilisateurs à quelque titre que ce soit seront tenus de respecter intégralement les prescriptions du présent cahier des charges.

Accès et voirie

La desserte de la zone sera assurée par une voie principale d'axe nord-sud comportant des trottoirs et bordée de chaque côté par des arbres d'alignement. La placette centrale devra avoir des dimensions suffisantes pour permettre le demi-tour des véhicules et servira d'élément d'articulation pour les autres voiries. Elle comportera également des arbres d'alignement.

Réseaux téléphonique et électrique

L'ensemble des réseaux et des raccordements des constructions à ces réseaux devra être réalisé en souterrain.

Implantation des constructions

Une zone non aedificandi d'une largeur de 20 m sera respectée le long de la RD 901. Une zone non aedificandi d'une largeur de 10 m sera respectée le long de la rue du Pavillon. Aucune construction ne pourra s'y implanter. Sur la voie interne nord-sud, les façades principales des bâtiments seront obligatoirement tournées vers cette voie et se conformer à l'implantation prévue : retrait minimal de 10 m par rapport à l'alignement.

Aspect extérieur

Les constructions

Les constructions édifiées sur la zone doivent constituer un ensemble harmonieux. Toutes les façades des bâtiments seront traitées avec le même soin. Les constructions annexes auront un aspect compatible avec les bâtiments principaux. Sont interdits l'usage des imitations de matériaux (fausses briques, ...) ainsi que les agglomérés non enduits. Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les teintes vives ainsi que le blanc pur sont interdits. Les couvertures devront être réalisées en matériaux de couleur sombre. Les enseignes seront rapportées sur les façades. Les caissons lumineux sont interdits. L'éclairage pourra être assuré par des projecteurs fixés en façade.

Les clôtures

Elles seront en grilles ou grillage de couleur vert foncé dont la hauteur maximum est fixée à 2 m. Afin de conserver à la zone un caractère végétal, les clôtures sur les limites séparatives entre les lots seront doublées de plantations telles que noisetiers, aubépines, prunelliers, sureaux noirs, fusains, cornouillers sanguins, saules.

La signalétique

La signalétique interne sera regroupée et se fera sous forme de réglottes qui seront positionnées à l'entrée de la zone.

Aires de stockage

Elles seront aménagées avec des protections visuelles périphériques traitées en harmonie avec le bâtiment principal. Pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets elles seront de préférence encastrées dans le sol avec des protections visuelles périphériques et des plantations à feuillage persistant.

Stationnement

Tout aménagement d'aires de stationnement et de circulation est interdit sur la zone non aedificandi le long de la RD 901. L'aménagement d'aires de stationnement et de circulation est autorisé le long de la rue du Pavillon. Les places de stationnement et les circulations sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages. Les aires de stationnement seront plantées avec des arbres à haute tige à concurrence de 1 arbre pour 8 places de stationnement.

Espaces verts et plantations

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité, en particulier celles qui caractérisent le bocage normand. Les haies bocagères seront composées d'arbustes tels que houx, noisetiers, aubépines, prunelliers, sureaux noirs, fusains, cornouillers sanguins, saules. Les arbres à haute tige auront une circonférence minimale de 8-10 cm pour les chênes et les hêtres et 10-12 cm pour les autres essences. Leur espèce devra être choisie parmi celles rencontrées dans la région, à l'exception des arbres fruitiers : chêne pédonculé, chêne rouvre, alisier torminal, cormier, érable sycomore, frêne commun, hêtre vert commun, merisier des bois, châtaignier.

Annexe 2

Annexe 2 : Définitions

Alignement (de droit)

Limite entre le domaine public et le domaine privé résultant soit d'un plan d'alignement, soit d'un alignement défini au plan local d'urbanisme.

Alignement de fait

Limite entre le domaine public et le domaine privé telle qu'elle apparaît au jour où elle est constatée (en général à l'occasion d'un arrêté individuel d'alignement).

Affouillement de sol

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Groupe d'habitations

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

Épannelage

Forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain (source : journal Officiel du 16-12-1998)

Installation classée

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des "installations classées pour la protection de l'environnement" quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, ...

Lotissement

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiment qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété. N'est pas considéré comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

Voie publique

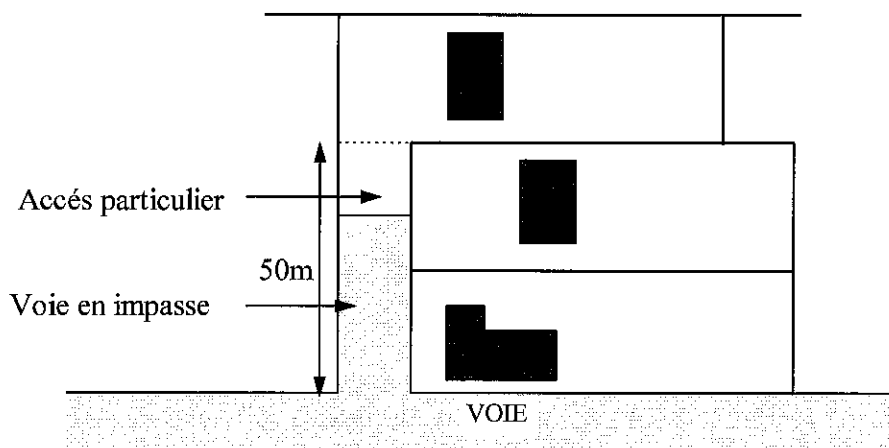
L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

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 en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. La longueur des voies en impasse et des accès communs peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc.). L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

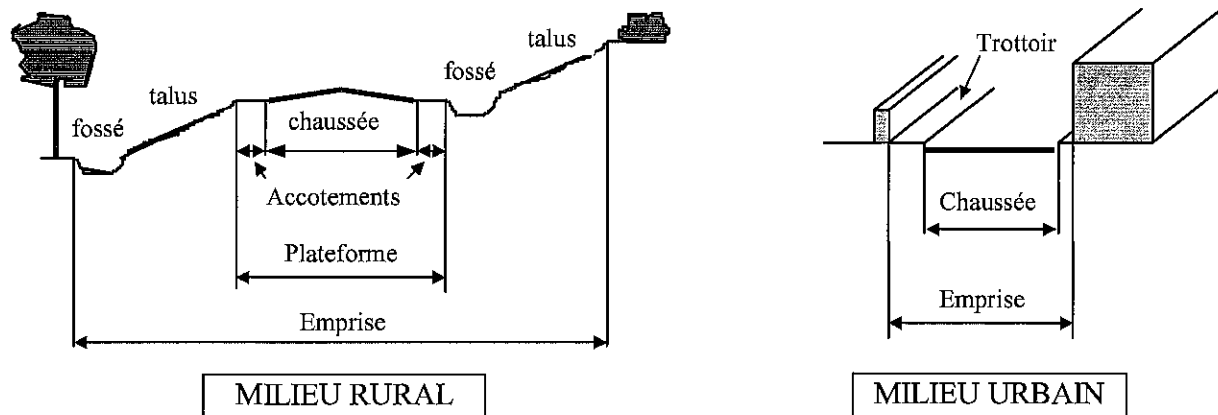


Zone non aedificandi

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

Emprise et plate-forme d'une voie

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



Marges d'isolement

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade jusqu'au faîtage, hors cheminée, soit à l'aplomb des saillies énumérées dans le règlement de la zone. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine hors-sol, socle de pylône en maçonnerie, etc.), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles.

Pièces d'habitation ou de travail

Ce sont, pour l'application des présentes règles, les pièces dans lesquelles des personnes peuvent séjourner de façon non occasionnelle dans l'exercice d'une activité familiale ou professionnelle, telles que séjours, chambres, cuisines, bureaux, ateliers, etc. En sont par conséquent exclus les salles de bains, cabinets d'aisance, circulations, dégagements, rangements, etc. Ne sont pas prises en compte les baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce, ainsi que les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.

Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

Marge spéciale d'isolement

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former "écran" et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

Hauteur à l'égout du toit

La hauteur à l'égout du toit (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière). Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur (H) se mesure au linteau des baies. En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

Hauteur totale

La hauteur totale (HT) est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faitage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini. Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction. Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

Cas particulier des constructions ne comportant pas d'égout du toit ou d'acrotère

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10. Les marges de recul par rapport à l'alignement ou d'isolement par rapport aux limites séparatives seront mesurées par rapport à tout point du bâtiment.

Terrain naturel

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (TN) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction. En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

Sol fini

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini. Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction

Haie bocagère

Haie composée d'arbustes tels que noisetiers, aubépines, prunelliers, sureaux noirs, fusains, cornouillers sanguins, saules.

Annexe 3

Annexe III : Liste des emplacements réservés

Cette liste regroupe l'ensemble des emplacements réservés figurant au plan avec l'indication de leurs bénéficiaires et de leur superficie.

| Numéro | Destination | Bénéficiaire | Superficie |
|--------|--|------------------------|-----------------------|
| 1 | Réserve pour création d'un bassin de rétention | Commune | 16 000 m ² |
| 2 | Réserve pour création d'un bassin de rétention | Commune | 2 500 m ² |
| 3 | Réserve pour création d'un bassin de rétention | Commune | 5 000 m ² |
| 5 | Réserve pour création de voirie | Commune | 1 100 m ² |
| 7 | Réserve pour élargissement rue de l'Eglise | Commune | 1 600 m ² |
| 8 | Réserve pour élargissement rue de la Chasse de l'Ile | Commune | 470 m ² |
| 9 | Réserve extension de la station d'épuration | Communauté de communes | 7 900 m ² |
| 10 | Réserve pour élargissement de voie | Commune | 200 m ² |