



# Communauté d'Agglomération du Cotentin



Département de la Manche


**Commune de Hardinvast**

**Plan Local d'Urbanisme**

## 5. Règlement

**SIEGE**  
210 Rue Alexis de Tocqueville  
Parc d'Activités du Golf  
50 000 SAINT LO  
Tel 02 33 75 62 40  
Fax 02 33 75 62 47  
☎ contact@planis.fr

[www.planis.fr](http://www.planis.fr)

<p><b>Dossier pour approbation</b></p>	<p>PLU approuvé le 20 janvier 2011 Modification simplifiée n°1 approuvée le 5 avril 2012 <b>Modification n°1 du PLU</b> Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 28 juin 2022</p> 
--	--



## **SOMMAIRE**

### **Titre I : Dispositions générales**

#### **Chapitre I : Champ d'application, portée et contenu du règlement**

I - Champ d'application territorial

II - Champ d'application matériel

III - Cumul des réglementations d'urbanisme

1) *Les règles générales d'urbanisme*

2) *Les articles L 111-10, L 421-3 à L 421-5, L 315-4, R 443-9 du code de l'urbanisme*

3) *Les servitudes d'utilité publique applicables dans la commune (voir liste en annexe du PLU).*

4) *Protection du patrimoine et découvertes archéologiques*

#### **Chapitre II : Division du territoire en zones**

I - Les différentes zones

1) *Les zones urbaines*

2) *Les zones à urbaniser*

3) *Les zones naturelles*

4) *La zone agricole*

II - Les règles applicables à l'ensemble du territoire communal

### **Titre II : Règles applicables aux zones urbaines**

- Dispositions applicables à la zone Ua

- Dispositions applicables à la zone Ub

### **Titre III : Règles applicables aux zones à urbaniser**

- Dispositions applicables à la zone 1 AU

- Dispositions applicables à la zone 1 AUa

- Dispositions applicables à la zone 1 AUb

### **Titre IV: Règles applicables aux zones naturelles**

- Dispositions applicables à la zone N,

- Dispositions applicables à la zone A

### **Titre V : Annexes**

**REGLEMENT**

## Titre I :

# DISPOSITIONS GENERALES



# Chapitre 1 - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L 123-1 à L 123-20 et des articles R 123-1 à R 123-25 du code de l'urbanisme.

## ***I - Champ d'application territorial***

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Hardinvast.

## ***II - Champ d'application matériel***

Le règlement gère les dispositions d'urbanisme concernant les modalités d'occupation et d'affectation des sols. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou toutes autres réglementations (code minier, code forestier, code rural, code de la construction et de l'habitation, code civil...).

# Chapitre 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

## **I - Les différentes zones**

### **Le présent règlement comprend :**

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières applicables dans chaque zone précisant l'affectation et l'utilisation des sols.

### **1) les zones urbaines**

- la zone Ua : zone urbaine mixte dense du centre bourg
- la zone Ub : zone urbaine d'urbanisation dans les hameaux assainis en collectif.

### **2) les zones à urbaniser**

- la zone 1 AU : zone à urbaniser immédiatement en continuité du centre bourg
- la zone 1 AUa : zone à urbaniser en collectif
- la zone 2 AU : zone à urbaniser à échéance après levée de certaines contraintes

### **3) les zones naturelles**

- la zone N : zone naturelle
- la zone N p : zone naturelle périmètre de protection de captage
- la zone N s : zone naturelle à vocation sportive
- la zone Nt : zone naturelle services techniques de la commune
- la zone Ntd : zone naturelle décharge de classe 3
- la zone Nh : zone naturelle mixte de densité moyenne des hameaux
- la zone Nh p : zone naturelle mixte de densité moyenne périmètre de protection de captage
- la zone Ni : zone naturelle inondable

#### **4) la zone agricole**

- la zone A : zone à vocation strictement agricole
- la zone A p : zone agricole périmètre de protection de captage

## ***II : règles applicables à l'ensemble du territoire communal***

### **Art 1 : affectation des sols**

Pour chaque zone du plan, l'ensemble des activités, utilisations et occupations du sol non interdites ou soumises à conditions aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone sont autorisées, sans préjudice de l'application des dispositions mentionnées à l'article III du titre I.

### **Art 2 : extensions mesurées**

L'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage.

Le caractère mesuré de l'extension sera analysé au regard de la vocation de la zone et de l'atteinte aux intérêts protégés dans celle-ci.

### **Art 3 : effets des emplacements réservés**

Sous réserve qu'il ne conduise pas, par son étendue, à dénaturer la vocation de la zone dans laquelle il est créé, l'emplacement réservé vaudra disposition particulière d'utiliser le sol aux fins prévues par la réserve.

Cette disposition n'est pas applicable si l'objet de la réserve est trop général pour que ses conséquences aient pu être normalement appréciées lors de l'enquête publique.

### **Art 4 : construction d'ouvrage public et bâtiments publics des services techniques**

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 ne font pas l'objet d'une enquête publique sont concernés par cet article.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, ainsi que les locaux de soutien nécessaires à la gestion de ces équipements.

Les ouvrages et équipements remplissant l'ensemble des conditions ci-dessus énoncées, peuvent être construits dans l'ensemble des zones du plan sans qu'il soit tenu compte des règles d'implantation et de densité.

### **Art 5 : édifices vétustes ou détruits par sinistre et constructions à caractère exceptionnelle**

L'autorisation de restaurer pourra être accordée en non-conformité de tout ou partie des articles 5 à 13 du règlement de chaque zone si les 3 conditions suivantes sont remplies :

1. l'état initial de l'édifice doit être tel qu'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable
2. le projet de restauration doit respecter l'architecture du bâtiment initial,
3. le projet doit respecter les servitudes d'utilité publique grevant éventuellement la parcelle

Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avèreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, station d'épuration, etc.) l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.

### **Art 6 : changement de destination**

En cas de changement de destination d'une construction, il est rappelé que le pétitionnaire doit effectuer une demande d'autorisation d'occupation du sol dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

### **Art 7 : adaptations mineures**

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

### **Art 8 : emprise**

L'emprise au sol doit être comprise comme étant la surface occupée par le bâtiment au sol par rapport au terrain naturel avant travaux.

### **Art 9 : cheminements**

Les chemins piétonniers et les sentes ne sont pas assimilés à des voies au sens du présent règlement.

### **Art 10 : hauteur**

La hauteur des constructions sera mesurée entre tout point du terrain naturel avant travaux et tout point du faitage (hors cheminées et antennes de réception hertzienne ou numérique).

### **Art 11 : réseaux**

Les réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) doivent être rendus entièrement étanches.

### **Art 12 : plan de prévention des risques d'inondation**

Toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme demandées au sein du périmètre du plan de prévention des risques d'inondation de la Divette et du Trottebec devront respecter les dispositions du PPRI annexé au document de servitudes d'utilité publique.

### **Art 13 : archéologie**

La commune donnera prochainement lieu à l'élaboration d'un arrêté préfectoral de zonage archéologique.

Les fouilles archéologiques sont régies par les lois de 1941 réglementant les fouilles archéologiques et par la loi du 17 janvier et du 1 août 2003 relative à l'archéologie préventive.

## Titre II :

# REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



# Z O N E U a

## Dispositions générales

Cette zone comprend à l'habitat du centre bourg, regroupé autour des équipements publics structurants de la commune : mairie, école, salle des fêtes terrains de sports.

Elle se caractérise par un bâti contemporain ou d'après-guerre avec peu de bâti réellement ancien et une organisation relativement dense.

Le bâti est implanté en général en retrait de la voie sauf pour le bâti le plus ancien qui se situe en général à l'alignement.

Les ensembles architecturaux sont cohérents et continus.

### **Destination de la zone :**

Les règles de la zone U doivent permettre la réalisation de constructions à usage mixte d'une densité équivalente à celle rencontrée actuellement dans cette zone.

Elles doivent également permettre la réalisation de constructions innovantes tant dans leurs formes que dans leurs modes de construction.

## **Article Ua 1**

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les locaux et les activités agricoles et les constructions à usage agricole.
- Les locaux à vocation d'activités artisanales et industriels incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les locaux à vocation de commerces d'une SHON de plus de 1 000 m<sup>2</sup> (surfaces de vente et de stockage clos de murs et de toitures).
- Les entrepôts d'une SHON de plus de 1 000 m<sup>2</sup>
- Les aires et les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de bruits et de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que les véhicules désaffectés.

## **Article Ua 2**

### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Ua1.
- Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances supplémentaires.
- Les aménagements, extensions et créations d'installations classées quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.

### **Article Ua 3**

## **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ○ **Accès**

##### Terrains enclavés :

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.

##### Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

#### ○ **Voirie**

- Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

## **Article Ua 4**

### **Dessertes par les réseaux**

#### **Généralités**

- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

#### ○ **Alimentation en eau potable**

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

#### ○ **Assainissement**

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

#### ○ **Eaux pluviales**

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fonds inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : séparateur d'hydrocarbure, bassin de rétention....

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées.

#### ○ **Réseaux divers**

##### Electricité, gaz et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension, tout branchement gaz ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

##### Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

#### **Article Ua 5**

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

#### **Article Ua 6**

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions principales, les annexes et les extensions des constructions principales devront être implantées :

- soit à l'alignement.
- soit en retrait avec un minimum de 5 m par rapport aux voies.

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les conditions susvisées, les extensions sont toutefois autorisées si leur recul par rapport à l'alignement est au moins égal au recul des constructions existantes.

Les extensions mineures (marquises, sas d'entrée...) sont autorisées dans la marge de recul existante si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 4m<sup>2</sup>.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux distances de reculement précitées.

#### **Article Ua 7**

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales, les annexes et les extensions des constructions principales devront être implantées :

- soit en limite séparative.
- soit en retrait à une distance de 3 m minimum.

#### **Article Ua 8**

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article Ua 9**

### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions principales nouvelles ne peut excéder 50 % de la superficie de la parcelle à construire.

Les constructions réalisées après démolition doivent également respecter le seuil de 50% de la superficie de la parcelle à construire, sauf dans le cas où la base du bâtiment représentait déjà plus de 50%. Dans ce dernier cas, le nouveau bâtiment pourra être réalisé sur une emprise équivalente à celle qu'occupait le bâtiment démolit.

## **Article Ua 10**

### **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur en tout point, au niveau de la panne sablière, ne doit pas excéder de 6 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La différence d'altitude entre la panne faitière et la panne sablière ne doit pas excéder 6 m.

Pour les constructions contemporaines marquées, la hauteur de la construction ne devra pas excéder 10 m.

## **Article Ua 11**

### **Aspect extérieur**

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée, en tenant compte du type architectural dominant qui découle de l'historique de la commune.

Il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation 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 Ua 12**

### **Obligations en matière de stationnement**

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

#### **DIMENSIONS DES PLACES :**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Il devra être prévu un sas non clos permettant le stationnement de 2 véhicules en dehors des voies publiques.

## **Article Ua 13**

### **Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement, végétalisation des aires de stationnement, etc.).

Les haies, clôtures et plantations d'alignement devront être protégés en application de l'article L 123-1-7 CU.

## **Article Ua 14**

### **Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.



# Z O N E U b

## Dispositions générales

Cette zone comprend à l'habitat des hameaux les plus importants.

Elle se caractérise par un bâti relativement récent construit sous la forme de lotissements et une organisation relativement dense mais moins qu'en zone Ua. Le tissu urbain est donc plus aéré.

Le bâti est implanté en général en retrait de la voie. La densité est donc en rapport avec la typologie du bâti. Les formes de bâtis anciens forment une urbanisation plus dense.

Les ensembles architecturaux sont cohérents et continus.

### **Destination de la zone :**

Les règles de la zone U doivent permettre la réalisation de constructions à usage mixte d'une densité équivalente à celle rencontrée actuellement dans cette zone.

Elles doivent également permettre la réalisation de constructions innovantes tant dans leurs formes que dans leurs modes de construction.

## **Article Ub 1**

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les commerces d'une SHON de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.
- Les entrepôts d'une SHON de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que les véhicules désaffectés.

## **Article Ub 2**

### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des interdictions mentionnées à l'article Ub1.

Les démolitions/reconstructions à l'identique ou non, après sinistre ou non sont autorisées.

Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances supplémentaires.

Les aménagements, extensions et créations d'installations classées quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.

### **Article Ub 3**

## **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ○ **Accès**

##### Terrains enclavés :

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.

##### Desserte :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

#### ○ **Voirie**

Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

## **Article Ub 4**

### **Dessertes par les réseaux**

#### **Généralités**

Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;

La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

#### ○ **Alimentation en eau potable**

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

#### ○ **Assainissement**

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

#### ○ **Eaux pluviales**

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fonds inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Le surplus des eaux pluviales devra être dévié par des noues et bassins d'orage naturels.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : séparateur d'hydrocarbure, bassin de rétention....

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées.

#### • **Réseaux divers**

##### Electricité, gaz et réseau de chaleur :

Tout raccordement électrique basse tension, tout branchement gaz ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

##### Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

#### **Article Ub 5**

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

#### **Article Ub 6**

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions principales, les annexes et les extensions des constructions principales devront être implantées :

- soit à l'alignement.
- soit en retrait avec un minimum de 5 m par rapport aux voies.

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les conditions susvisées, les extensions sont toutefois autorisées si leur recul par rapport à l'alignement est au moins égal au recul des constructions existantes.

Les extensions mineures (marquises, sas d'entrée...) sont autorisées dans la marge de recul existante si leur surface hors œuvre brute est inférieure à 4m<sup>2</sup>.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux distances de reculement précitées.

Sur la RD 900, le retrait sera au minimum de 15 m par rapport à l'emprise de la voie.

#### **Article Ub 7**

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions principales, les annexes et les extensions des constructions principales devront être implantées :

- soit en limite séparative.
- soit en retrait à une distance de 3 m minimum.

#### **Article Ub 8**

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article Ub 9**

### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol de toutes constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la parcelle à construire.

Les constructions réalisées après démolition doivent également respecter le seuil de 50% de la superficie de la parcelle à construire, sauf dans le cas où la base du bâtiment représentait déjà plus de 50%. Dans ce dernier cas, le nouveau bâtiment pourra être réalisé sur une emprise équivalente à celle qu'occupait le bâtiment démolit.

## **Article Ub 10**

### **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur en tout point, au niveau de la panne sablière, ne doit pas excéder de 6 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La différence d'altitude entre la panne faîtière et la panne sablière ne doit pas excéder 6 m.

Pour les constructions contemporaines marquées, la hauteur de la construction ne devra pas excéder 10 m.

## **Article Ub 11**

### **Aspect extérieur**

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée, en tenant compte du type architectural dominant qui découle de l'historique de la commune.

Il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation 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 Ub 12**

### **Obligations en matière de stationnement**

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

#### **DIMENSIONS DES PLACES :**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Il devra être prévu un sas non clos permettant le stationnement de 2 véhicules en dehors des voies publiques.

## **Article Ub 13**

### **Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement, végétalisation des aires de stationnement, etc.).

Les haies, clôtures et plantations d'alignement devront être protégés.

## **Article Ub 14**

### **Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.



## Titre III :

# REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



# Z O N E 1 A U

## Dispositions générales

Cette zone correspond aux zones d'extension de la commune de Hardinvast, en continuité de l'urbanisation déjà existante du centre bourg.

Elle est à dominante d'habitat, mais les commerces et services, ainsi que les activités compatibles avec le voisinage de l'habitat y sont autorisés pour mettre pleinement en œuvre le principe de mixité urbaine et sociale.

Elles se situent en extension du centre bourg actuel, à proximité des infrastructures publiques.

### **Destination de la zone :**

La zone 1 AU doit permettre l'implantation de constructions novatrices, aux formes, typologies et vocations variées. Ainsi, la forme urbaine pourra être différentes de celle actuellement présente en zone U ; dans le respect du patrimoine bâti à protéger.

Toute opération d'aménagement ou de construction devra être réalisée à l'appui d'un plan d'aménagement pour l'ensemble de la zone, validé par la commune.

Cet aménagement devra se réaliser en continuité immédiate du bâti actuel ou de chaque opération successive et doit être en conformité avec les orientations particulières d'aménagement.

## **Article 1AU 1**

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les commerces d'une SHON de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.
- Les entrepôts d'une SHON de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de bruits.
- Les dépôts de ferrailles

## **Article 1AU 2**

### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les activités soumises à la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que toutes les dispositions nécessaires soient prises pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci soient prises.

Toute opération d'aménagement ou de construction devra être réalisée à l'appui d'un plan d'aménagement pour l'ensemble de la zone, validé par la commune et en conformité avec les orientations particulières d'aménagement.

Il devra être réalisé un minimum de 5 lots par opération.

**Les extensions mesurées des habitations existantes devront avoir pour référence le permis de construire initial.**

### **Article 1AU 3**

## **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les voiries devront être calibrées de telle manière que la desserte de l'opération ou des opérations successives puisse se réaliser de manière optimale.

- **Accès**

Terrains enclavés :

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.

Desserte :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré pour la desserte de l'ensemble de la zone.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou, dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

- **Voirie**

Les voies en impasse doivent être évitées au maximum ; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

## **Article 1AU 4**

### **Dessertes par les réseaux**

**Les réseaux doivent être calibrés pour la desserte de l'ensemble de la zone.**

#### **Généralités**

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;

Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;

La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

#### ○ **Alimentation en eau potable**

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

#### ○ **Assainissement**

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet artisanal devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.

#### ○ **Réseaux divers**

Electricité :

Tout raccordement électrique basse tension, tout branchement ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

## **Article 1AU 5**

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

#### **Article 1AU 6**

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

#### **Article 1AU 7**

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur au moins une limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

#### **Article 1AU 8**

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

#### **Article 1AU 9**

### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est de 60% de la surface de la parcelle.

#### **Article 1AU 10**

### **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur en tout point, au niveau de la panne sablière, ne doit pas excéder de 6 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La différence d'altitude entre la panne faitière et la panne sablière ne doit pas excéder 6 m.

Pour les constructions contemporaines marquées, la hauteur de la construction ne devra pas excéder 10 m.

## **Article 1AU 11**

### **Aspect extérieur**

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée, en tenant compte du type architectural dominant qui découle de l'historique de la commune.

Il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation 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 1AU 12**

### **Obligations en matière de stationnement**

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

#### **DIMENSIONS DES PLACES :**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Il devra être prévu un sas non clos permettant le stationnement de 2 véhicules en dehors des voies publiques.

Des parkings visiteurs devront être réalisés à raison d'une place par lots.

## **Article 1AU 13**

### **Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles seront préférentiellement choisies parmi des essences locales.

Les espaces libres pourront avantageusement être paysagers et plantés d'essences de préférence locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement.

Pour l'opération projetée ou pour chaque opération projetée, devra être réalisée une place ayant le caractère d'espace public calibrée en fonction de la superficie du projet réalisé.

Cet espace public devra être dissocié des espaces verts qui pourront être utilement créés ; coupures vertes, haies bocagères...

**Article 1AU 14**

**Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.



# Z O N E 1 A U a

## Dispositions générales

Cette zone correspond à la zone d'extension située au sud du bourg de la commune de Hardinvast, en continuité de l'urbanisation déjà existante du centre bourg.

Elle est à dominante d'habitat, mais l'habitat devra être en collectif en bande pour permettre une densification de cette partie de la commune en entrée de bourg.

Elles se situent en extension du centre bourg actuel, à proximité des infrastructures publiques.

### **Destination de la zone :**

La zone 1 AUa doit permettre l'implantation de constructions novatrices, en collectif groupé ou en bande. Ainsi, la forme urbaine pourra être différentes de celle actuellement présente en zone U ; dans le respect du patrimoine bâti à protéger.

Toute opération d'aménagement ou de construction devra être réalisée à l'appui d'un plan d'aménagement pour l'ensemble de la zone, validé par la commune et en conformité avec les orientations particulières d'aménagement.



## **Article 1AUa 1**

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les commerces d'une SHON de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.
- Les entrepôts d'une SHON de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de bruits.

## **Article 1AUa 2**

### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Toute opération d'aménagement ou de construction devra être réalisée à l'appui d'un plan d'aménagement pour l'ensemble de la zone, validé par la commune et en conformité avec les orientations particulières d'aménagement.

Les activités soumises à la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que toutes les dispositions nécessaires soient prises pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci soient prises.

### **Article 1AUa 3**

## **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- **Accès**

Terrains enclavés :

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.

Desserte :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou, dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

- **Voirie**

Les voies en impasse doivent être évitées au maximum ; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

## **Article 1AUa 4**

### **Dessertes par les réseaux**

#### **Généralités**

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;

Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;

La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

#### ○ **Alimentation en eau potable**

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

#### ○ **Assainissement**

##### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet artisanal devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

##### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques douces (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.

#### ○ **Réseaux divers**

##### Electricité :

Tout raccordement électrique basse tension, tout branchement ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

##### Télécommunications et télévision (câble) :

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

#### **Article 1AUa 5**

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

#### **Article 1AUa 6**

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

#### **Article 1AUa 7**

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles pourront être implantées sur au moins une limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

#### **Article 1AUa 8**

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

#### **Article 1AUa 9**

### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est de 60% de la surface de la parcelle.

#### **Article 1AUa 10**

### **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur en tout point, au niveau de la panne sablière, ne doit pas excéder de 6 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point. La différence d'altitude entre la panne faitière et la panne sablière ne doit pas excéder 6 m.

Pour les constructions contemporaines marquées, la hauteur de la construction ne devra pas excéder 10 m.

## **Article 1AUa 11**

### **Aspect extérieur**

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée, en tenant compte du type architectural dominant qui découle de l'historique de la commune.

Il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation 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 1AUa 12**

### **Obligations en matière de stationnement**

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

#### **DIMENSIONS DES PLACES :**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Il devra être prévu un sas non clos permettant le stationnement de 2 véhicules en dehors des voies publiques.

Des parkings visiteurs devront être réalisés à raison d'une place par lots.

## **Article 1AUa 13**

### **Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles seront préférentiellement choisies parmi des essences locales.

Les espaces libres pourront avantageusement être paysagers et plantés d'essences de préférence locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement

Pour l'opération projetée ou pour chaque opération projetée, devra être réalisée une place ayant le caractère d'espace public calibrée en fonction de la superficie du projet réalisé.

Cet espace public devra être dissocié des espaces verts qui pourront être utilement créés ; coupures vertes, haies bocagères...

**Article 1AUa 14**  
**Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

# Z O N E 1 A U b

## Dispositions générales

Cette zone correspond à la zone d'extension de l'urbanisation, située en continuité Est du bourg d'Hardinvast.

Elle est à dominante d'habitat, mais les commerces et services, ainsi que les activités compatibles avec le voisinage de l'habitat y sont autorisées pour mettre pleinement en œuvre le principe de mixité urbaine et sociale.

Elle se situe en extension du centre bourg actuel, à proximité des infrastructures publiques.

### **Destination de la zone :**

Toute opération d'aménagement ou de construction devra être réalisée à l'appui d'un plan d'aménagement pour l'ensemble de la zone, validé par la commune.

Cet aménagement devra se réaliser en continuité immédiate du bâti actuel ou de chaque opération successive et doit être en conformité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

## **Article 1AUb 1**

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les commerces d'une surface de plancher de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.
- Les entrepôts d'une surface de plancher de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de bruits.
- Les dépôts de ferrailles
- Les sous-sols

## **Article 1AUb 2**

### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les activités soumises à la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que toutes les dispositions nécessaires soient prises pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci soient prises.

Toute opération d'aménagement ou de construction devra être réalisée à l'appui d'un plan d'aménagement pour l'ensemble de la zone, validé par la commune et en conformité avec les orientations particulières d'aménagement.

Il devra être réalisé un minimum de 5 lots par opération.

Les extensions mesurées des habitations existantes devront avoir pour référence le permis de construire initial.

## **Article 1AUb 3**

### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les voiries créées devront permettre la desserte de l'opération ou celle des opérations successives.

- **Accès**

#### Terrains enclavés :

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.

#### Desserte :

Les caractéristiques des voies nécessaires pour desservir la zone doivent être adaptées au volume du trafic généré par l'urbanisation de la zone, sans surdimensionnement.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou, dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

○ **Voirie**

Dans le cas de voies en impasse, celles-ci devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

## **Article 1AUb 4**

### **Dessertes par les réseaux**

**Les réseaux doivent être calibrés pour la desserte de l'ensemble de la zone.**

○ **Généralités**

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées ;

Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;

La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

○ **Alimentation en eau potable**

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

○ **Assainissement**

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet artisanal devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales propres aux lots (toitures et autres surfaces imperméabilisées) seront gérées prioritairement à la parcelle par infiltration. En cas de risque de remontée de nappe avérée, un ouvrage avec débit de fuite vers le réseau public sera aménagé.

Concernant les eaux de l'espace public, celles-ci devront être prioritairement gérées par infiltration par le biais d'ouvrages aériens et pourront être mutualisées avec des aménagements paysagers récréatifs. Dans le cas d'une impossibilité technique à l'infiltration, l'ouvrage de gestion des eaux pluviales devra disposer d'un débit de fuite vers le réseau public, limité à 3 l/s/ha aménagé.

○ **Réseaux divers**

**Electricité :**

Tout raccordement électrique basse tension, tout branchement ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

**Télécommunications et télévision (câble) :**

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

**Article 1AUb 5**

**Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

**Article 1AUb 6**

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement des voies ainsi que de l'emprise publique.

**Article 1AUb 7**

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles devront s'implanter sur au moins une limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

**Article 1AUb 8**

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

**Article 1AUb 9**

**Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article 1AUb 10**

### **Hauteur maximale des constructions**

A partir du terrain naturel avant tous travaux, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 m à l'égout du toit ou 6.50m à l'acrotère.

Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point médian de la face (de la construction) concernée par la pente qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur (cf schémas ci-dessous).



## **Article 1AUb 11**

### **Aspect extérieur**

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée, en tenant compte du type architectural dominant qui découle de l'historique de la commune.

Il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation 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 1AUb 12**

### **Obligations en matière de stationnement**

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Il devra être prévu a minima une place de stationnement pour véhicule par logement en dehors de l'emprise publique.

#### **DIMENSIONS DES PLACES :**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

### **Article 1AUb 13**

## **Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles seront préférentiellement choisies parmi des essences locales.

Les espaces libres devront avantageusement être paysagers et plantés d'essences de préférence locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

Les aires de stationnement devront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement.

Pour l'opération projetée, devra être réalisée une place ayant le caractère d'espace public calibrée en fonction de la superficie du projet réalisé.

Cet espace public devra être dissocié des espaces verts qui pourront être utilement créés ; coupures vertes, haies bocagères...

Pour les éléments répertoriés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de les détruire partiellement ou totalement sont soumis à déclaration préalable en mairie. Les haies identifiées doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. De manière ponctuelle, pour créer un accès de desserte, des ouvertures dans les haies sont autorisées.

### **Article 1AUb 14**

## **Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## Titre IV

# REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



# ZONES N

## Dispositions générales

Cette zone correspond aux secteurs intéressants à protéger pour leurs biodiversités, leur caractère paysager ou remarquable à l'échelle de la commune. Il s'agit d'une manière générale des espaces de marais, les espaces boisés, les espaces contigus à la rivière.

Il s'agit également des écarts formant un bâti isolé sur l'ensemble du territoire communal, en dehors du bourg et des hameaux significatifs zonés en Ub.

La zone N proprement dite est inconstructible, sauf extension mesurée de l'urbanisation déjà existante.

Les remblais sont interdits sur la zone N afin de préserver le champ d'expansion des crues, sauf pour les travaux relatifs à la gestion des eaux.

### **Destination de la zone :**

La zone N doit permettre l'évolution ou la protection des différents secteurs qui la composent :

La zone N est inconstructible, seuls sont admis les ouvrages publics et les aménagements légers qui n'ont pas de caractère irréversible pour l'environnement.

La zone N n'autorise que l'évolution du bâti existant sous forme d'extension mesurée des habitations principales déjà existantes à l'approbation du présent PLU et la construction d'annexe non contiguë à proximité des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation et de destination. Toute nouvelle construction est donc exclue.

Il existe un secteur Np permettant d'identifier le périmètre de protection de captage rapproché et éloigné présent sur la commune.

Il existe également un secteur Ns pour le stade et les équipements sportifs.

Il existe aussi un secteur Nt pour les services techniques de la commune.

Il existe enfin un secteur Ntd pour la décharge de classe 3.

Une zone Ni est déterminé sur les secteurs inondables de la commune.

Une zone Nf est déterminée sur les espaces boisés classés.

## **Article N1**

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute urbanisation est exclue dans la zone N, sauf celles admises sous conditions à l'article 2 du présent chapitre.

En secteur inondable, toute urbanisation est interdite.

## **Article N2**

### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les installations et constructions strictement liées aux exploitations agricoles et forestières.

L'extension mesurée des habitations principales déjà existantes à l'approbation du présent PLU et la construction d'annexe non contiguë à proximité des bâtiments existants.

Les sous-sols et soubassements des constructions ne sont admis que s'ils ne sont pas situés dans des zones présentant des remontées de nappes phréatiques et ne présentent pas de risques irréversibles pour la sécurité des biens et des personnes.

Le changement d'affectation et de destination est possible pour l'ensemble de la zone N.

Les aménagements légers liés à la pratique sportive, de loisirs ou les ouvrages et installations d'intérêt général en secteur Ns.

En secteur Np ne sont permises que les activités, installations et constructions n'apportant pas de nuisances pour les captages.

En secteur Ntd, le fonctionnement de la décharge de classe 3 doit être assuré de manière optimale.

En secteur Nt, l'édification de bâtiments techniques pour le fonctionnement des services municipaux.

Les espaces boisés classés sont zonés en secteur Nf afin de permettre une gestion sylvicole appropriée.

## **Article N3**

### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ○ **Accès**

##### ➤ **Terrains enclavés :**

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.

##### ➤ **Desserte :**

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou la destination du projet. Les caractéristiques des voies doivent permettre de répondre à l'importance du trafic. Ces

caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

## **Article N4**

### **Desserte par les réseaux**

- **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau public de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

- **Assainissement**

- ***Eaux usées :***

L'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.

Pour les eaux usées autres que domestiques d'origine artisanale, industrielle ou commerciale : dispositions prévues par l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Pour le rejet au réseau d'eau usées, autorisation préalable à délivrer par la collectivité propriétaire des ouvrages, laquelle fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Le SPANC mettra en place l'ensemble de ses prérogatives en termes de conseil aux usagers et de contrôle des installations.

- ***Eaux pluviales :***

Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fonds inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : séparateur d'hydrocarbure, bassin de rétention....

- **Réseaux divers**

Electricité, gaz et réseau de chaleur :

Le cas échéant, tout raccordement électrique basse tension, tout branchement gaz ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

Le cas échéant, tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## **Article N5**

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

#### **Article N6**

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les extensions aux constructions principales et les annexes devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les conditions susvisées, les extensions sont toutefois autorisées si leur recul par rapport à l'alignement est au moins égal au recul des constructions existantes.

Les constructions réalisées après démolition devront répondre aux mêmes exigences.

Sur la RD 900, le retrait sera au minimum de 15 m par rapport à l'alignement de la voie.

#### **Article N7**

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans l'ensemble du secteur N, les extensions et aménagements devront être implantées en limite séparative ou à 3 m minimum de la limite séparative.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux règles de distances et de recul.

#### **Article N8**

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

#### **Article N9**

### **Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

#### **Article N10**

### **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

#### **Article N11**

### **Aspect extérieur**

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation 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 N12**

### **Aire de stationnement**

Sans objet.

#### **Article N13**

### **Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L 130-1 à L 130-5 du code de l'urbanisme et soumis aux dispositions des articles R 130-1 à R 130-16 du même code.

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Sur l'ensemble de la zone N, les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existants sur les limites séparatives et parcellaires doivent être conservés.

Les haies déterminées sur le document graphique doivent être impérativement protégées.

#### **Article N14**

### **Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.



# Z O N E N h

## Dispositions générales

Cette zone comprend à l'habitat des hameaux les plus importants.

Elle se caractérise par un bâti relativement récent construit sous la forme de lotissements et une organisation relativement dense mais moins qu'en zone Ua et Ub. Le tissu urbain est donc plus aéré.

Le bâti est implanté en général en retrait de la voie. La densité est donc en rapport avec la typologie du bâti. Les formes de bâtis anciens forment une urbanisation plus dense.

Les ensembles architecturaux sont cohérents et continus.

Toutefois, ces secteurs ne sont pas assainis en collectif actuellement.

### **Destination de la zone :**

Les règles de la zone Nh doivent permettre la réalisation de constructions à usage mixte d'une densité équivalente à celle rencontrée actuellement dans cette zone.

Seul un comblement des parcelles non encore urbanisées est rendu possible.

## **Article Nh 1**

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- Les activités industrielles.
- Les activités artisanales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les commerces d'une SHON de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.
- Les entrepôts d'une SHON de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.
- Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et de bateaux sur terrain non bâti.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les installations génératrices de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que les véhicules désaffectés.

## **Article Nh 2**

### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions de quelque nature que ce soit, sous réserve des conditions énoncées à l'article Nh1.

Les démolitions/reconstructions à l'identique ou non, après sinistre ou non sont autorisées.

Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances supplémentaires.

Les aménagements, extensions et créations d'installations classées quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises dans le cadre de la législation pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des habitations.

Le changement d'affectation et de destination est possible pour l'ensemble de la zone N.

### **Article Nh 3**

## **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ○ **Accès**

##### Terrains enclavés :

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.

##### Desserte :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vu architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

#### ○ **Voirie**

Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.

L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

## **Article Nh 4**

### **Dessertes par les réseaux**

#### **Généralités**

Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit ;  
Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés et cours d'eau ;  
La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible ;  
La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

#### ○ **Alimentation en eau potable**

Le branchement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

#### ○ **Assainissement**

L'assainissement non collectif des constructions ou installations devra se réaliser en conformité avec la réglementation en vigueur.

Pour les eaux usées autres que domestiques d'origine artisanale, industrielle ou commerciale : dispositions prévues par l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Pour le rejet au réseau d'eau usées, autorisation préalable à délivrer par la collectivité propriétaire des ouvrages, laquelle fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Le SPANC mettra en place l'ensemble de ses prérogatives en termes de conseil aux usagers et de contrôle des installations.

Des études de sols complémentaires devront être réalisées pour démontrer l'aptitude des sols à recevoir un assainissement autonome.

#### ○ **Eaux pluviales**

Si le réseau existe, le raccordement est obligatoire.

Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fonds inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : séparateur d'hydrocarbure, bassin de rétention....

○ **Réseaux divers**

**Electricité, gaz et réseau de chaleur :**

Tout raccordement électrique basse tension, tout branchement gaz ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

**Télécommunications et télévision (câble) :**

Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.  
Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.  
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

**Article Nh 5**

**Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

**Article Nh 6**

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les extensions aux constructions principales et les annexes devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les conditions susvisées, les extensions sont toutefois autorisées si leur recul par rapport à l'alignement est au moins égal au recul des constructions existantes.

Les constructions réalisées après démolition devront répondre aux mêmes exigences.

Sur la RD 900, le retrait sera au minimum de 15 m par rapport à l'alignement de la voie.

**Article Nh 7**

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les extensions aux constructions principales et les annexes, ainsi que les nouvelles constructions réalisées après démolition devront être implantées à un minimum de 3 m ou en limite séparative.

**Article Nh 8**

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

## **Article Nh 9**

### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol de toutes constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la parcelle à construire.

Les constructions réalisées après démolition doivent également respecter le seuil de 50% de la superficie de la parcelle à construire, sauf dans le cas où la base du bâtiment représentait déjà plus de 50%. Dans ce dernier cas, le nouveau bâtiment pourra être réalisé sur une emprise équivalente à celle qu'occupait le bâtiment démolit.

## **Article Nh 10**

### **Hauteur maximale des constructions**

Les constructions principales et leurs extensions ne devront pas dépasser 12 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus élevé de la construction.

Les annexes des constructions principales ne devront pas dépasser 6 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus élevé de la construction.

## **Article Nh 11**

### **Aspect extérieur**

L'objectif du présent article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée, en tenant compte du type architectural dominant qui découle de l'historique de la commune.

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation 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 Nh 12**

### **Obligations en matière de stationnement**

Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

#### **DIMENSIONS DES PLACES :**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m

Il devra être prévu un sas non clos permettant le stationnement de 2 véhicules en dehors des voies publiques.

### **Article Nh 13**

## **Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.

Les espaces libres doivent être paysagers et plantés d'essences locales ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.

Les aires de stationnement doivent s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement, végétalisation des aires de stationnement, etc.).

Les haies, clôtures et plantations d'alignement devront être protégés.

### **Article Nh 14**

## **Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.



# ZONE A

## Dispositions générales

La zone A englobe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### **Destination de la zone :**

La zone A est destinée à promouvoir les pratiques agricoles. Ce zonage doit permettre une pérennisation de l'agriculture dans ces espaces de richesses naturelles.

Y seront autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif.

- les constructions liées à l'exploitation agricole.

Le secteur Ap permet d'identifier le secteur de protection de captage dans son périmètre éloigné et rapproché.

## **Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les constructions nouvelles non agricoles sont interdites sauf conditions particulières.  
Toutes les constructions nouvelles implantées à moins de 100 m des zones U et AU reportées sur les documents graphiques sauf maison d'habitation de l'agriculteur.  
Toutes les constructions nouvelles implantées dans le secteur Ap.

### **Article A2**

## **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Y seront autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif.

Les habitations et constructions directement liées et nécessaires à l'exploitation.

Les extensions des bâtiments agricoles et les nouveaux bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés.

Les activités annexes aux exploitations agricoles telles que, l'hébergement, les gîtes, le camping à la ferme ou les activités de découverte de l'agriculture qui sont liées à l'exploitation agricole.

Les constructions agricoles devront respecter une distance de 100 mètres entre le point le plus proche du bâtiment agricole et le point le plus proche d'une habitation pour les installations classées et 50 mètres pour les autres exploitations agricoles.

Ouvrages d'infrastructure à vocation de services publics sous réserve de ne pas mettre en péril les activités agricoles.

### **Article A3**

## **Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### ➤ **Terrains enclavés :**

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.

#### ➤ **Desserte :**

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou la destination du projet. Les caractéristiques des voies doivent permettre de répondre à l'importance du trafic. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie et engins de collecte des ordures ménagères.

### **Article A4**

## **Desserte par les réseaux**

#### ○ **Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau public de distribution est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

#### ○ **Assainissement**

##### ➤ **Eaux usées :**

L'assainissement non collectif des constructions ou installations devra se réaliser en conformité avec la réglementation en vigueur au moment de la demande de l'autorisation.

Pour les eaux usées autres que domestiques d'origine artisanale, industrielle ou commerciale : dispositions prévues par l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Pour le rejet au réseau d'eau usées, autorisation préalable à délivrer par la collectivité propriétaire des ouvrages, laquelle fixe notamment sa durée, les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être déversées et les conditions de surveillance du déversement.

Le SPANC mettra en place l'ensemble de ses prérogatives en termes de conseil aux usagers et de contrôle des installations.

##### ➤ **Eaux pluviales :**

Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fonds inférieur et les dispositifs réalisés devront permettre l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Pour les installations le nécessitant, le constructeur réalisera à sa charge des équipements tels que : séparateur d'hydrocarbure, bassin de rétention....

Les réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) doivent être rendus entièrement étanches.

## **Article A5**

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

## **Article A6**

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions à vocation d'habitation devront être implantées à moins de 10 m de l'alignement des voies.

Si la construction nouvelle a la même vocation et le même usage qu'un autre bâtiment, construction ou local, elle pourra être implantée dans la continuité de ce bâtiment, construction ou local.

Les constructions de bâtiments techniques agricoles seront implantées en retrait de l'emprise de la voie :

- de 25 m minimum de la route départementale RD 900
- de 5 m minimum pour les autres voies

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux règles de distances et de recul.

## **Article A7**

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée à au moins 3 mètres des limites séparatives.

L'implantation des constructions devra respecter les distances minimales obligatoires entre bâtiments agricoles et habitations.

Si la construction nouvelle a la même vocation et le même usage qu'un autre bâtiment, construction ou local, elle pourra être implantée dans la continuité de ce bâtiment, construction ou local.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et les parties de bâtiments déjà existants faisant l'objet d'un changement de destination sans modification de volume, ne sont pas soumis aux règles de distances et de recul.

L'implantation des constructions devra respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999.

## **Article A8**

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des constructions devra respecter les distances minimales obligatoires entre bâtiments agricoles et habitations.

Les constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation agricole du 9 Juillet 1999.

## **Article A9**

### **Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

## **Article A10**

### **Hauteur maximale des constructions**

Les bâtiments techniques et les bâtiments à usage d'habitation ne devront pas dépasser une hauteur de 12 mètres.

## **Article A11**

### **Aspect extérieur**

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation 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 R 111-21 du code de l'urbanisme)

## **Article A12**

### **Aire de stationnement**

Sans objet.

## **Article A13**

### **Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations**

- **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L 130-1 à L 130-5 du code de l'urbanisme et soumis aux dispositions des articles R 130-1 à R 130-16 du même code.

- **Obligation de planter :**

Les haies et talus avec leur végétation déterminés sur le document graphique doivent être impérativement protégées.

Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, arbres de hautes futaies.

Les bâtiments techniques agricoles doivent être isolés par un masque paysager d'essences vernaculaires. Les plantations seront réalisées en arbres et/ou en arbustes, en rapport avec la hauteur de la construction.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

Les haies structurantes déterminées sur le document graphique doivent être conservées ou remplacées et entretenues. Elles sont soumises aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

#### **Article A14**

### **Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

**Titre V**

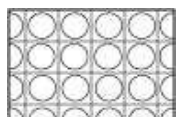
**ANNEXES**



## ESPACES BOISES CLASSES

### TERRAINS BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



*Trame EBC*

Ce 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier (sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier).

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

\*\*\*\*\*