

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 m².
- Les entrepôts d'une SHON de plus de 1 000 m².
- 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 m².
- Les entrepôts d'une SHON de plus de 1 000 m².
- 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.

ZONE 2AU

Dispositions générales

La zone 2AU ne comporte pas de réseaux et n'est destinée à en recevoir qu'une fois les opérations d'aménagement et de constructions réalisées en zone 1AU.

Destination de la zone :

La zone 2AU correspond aux extensions de la commune pour les années à venir.

Son ouverture à l'urbanisation pour tout ou partie est conditionnée à une modification du présent dossier de PLU.

Article 2AU1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sans objet.

Article 2AU2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

Article 2AU3

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

Sans objet.

Article 2AU4

Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 2AU5

Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 2AU6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Article 2AU7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article 2AU8

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

Sans objet.

Article 2AU9

Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 2AU10

Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article 2AU11

Aspect extérieur

Sans objet.

Article 2AU12

Aires de stationnement

Sans objet.

Article 2AU13

Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Sans objet.

Article 2AU14

Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

