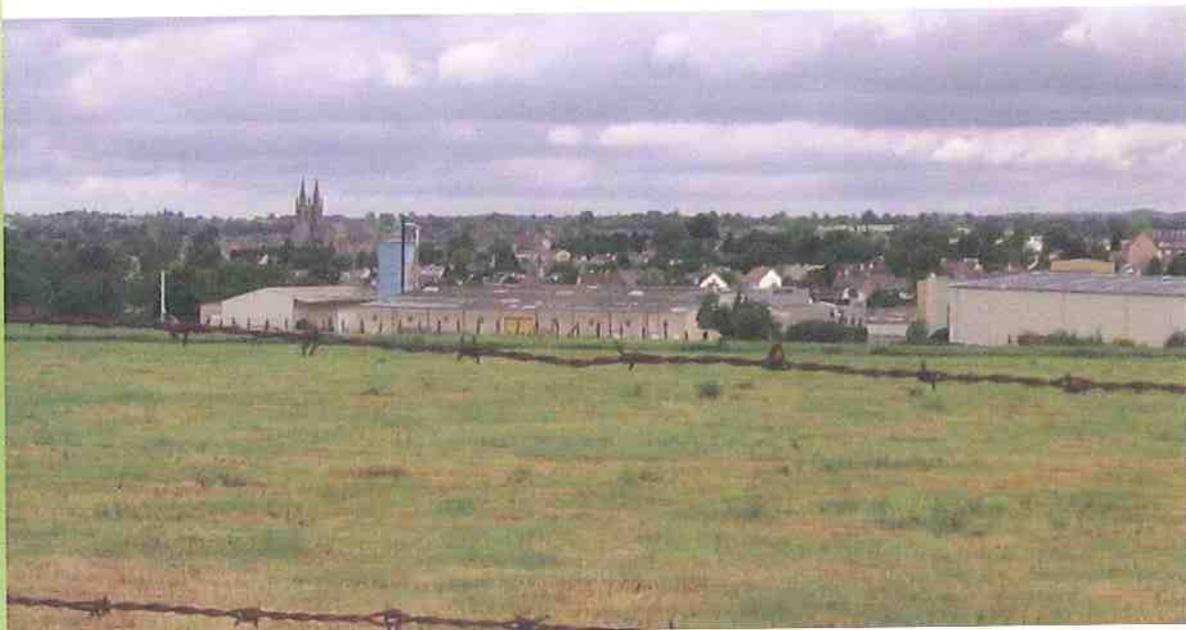




DEPARTEMENT DE LA MANCHE

## Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint Hilaire du Harcouët



## Modification n°1 du P.L.U.

► PLU initial approuvé le 20 décembre 2007

### Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil municipal  
n° .....  
en date du

.....

Approuvant le projet de  
Modification n°1 du Plan Local  
d'Urbanisme de la commune  
de Saint Hilaire du Harcouët.



47-49, rue Kléber  
B.P. 80416  
35300 FOUGERES

Tel : 02.99.99.99.49  
Fax: 02.99.99.38.11

## Sommaire

1- NOTICE DE PRESENTATION .....	2
1- Historique .....	3
2- Objets de la modification et situation .....	4
3- Modifications apportées et justifications .....	5
3.1- Objet n°1 - Modification – suppression d'emplacements réservés : .....	6
3.2- Objet n°2 : Modifications apportées au règlement écrit.....	14
3.3- Objet n°3 : Modifications apportées au plan de zonage et définition d'orientation d'aménagement.....	29
3.4- Objet n°4 : Compléments apportés à l'étude réalisée en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme dans le cadre du P.L.U. ....	36
4- Procédure.....	43
5-Evolution des superficies des zones du plan local d'urbanisme .....	44
2- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	46
2.1- Le secteur Le Manoir – Le Domaine.....	47
2.2- Secteur de la fosse aux Loups.....	48
3- REGLEMENT.....	51
3.1-EXTRAIT DU REGLEMENT INITIAL .....	52
3.2- EXTRAIT DU REGLEMENT MODIFIE .....	84
ZONE U.A. ....	85
ZONE U.B.....	94
ZONE U.E.....	103
ZONE 1 A.U x.....	109
4- TABLEAU DES EMBLEMES RESERVES.....	118
5- PLAN DE ZONAGE .....	121
6- ANNEXE – COMPLEMENT A L'ETUDE L.111-1-4 DU C.U.....	122

## **1- NOTICE DE PRESENTATION**

---

## 1- Historique

Le plan local d'urbanisme de Saint Hilaire-du-Harcouët a été approuvé le 20 décembre 2007. Il n'a encore fait l'objet d'aucune procédure de modification ou de révision simplifiée.

Cependant, après trois années d'application et l'émergence de projets d'installation de surfaces commerciales d'envergure, la commune a souhaité apporter quelques modifications à la marge sur son plan de zonage et à son règlement écrit.

Le parti d'aménagement du P.L.U. de Saint Hilaire-du-Harcouët affiche notamment les objectifs suivants :

### 1- les objectifs en matière de développement

#### *1.1- prévoir un développement urbain suffisant et cohérent :*

##### Evaluation des logements nouveaux

Le poids de population à accueillir est de l'ordre de 450 habitants, et l'équivalence en termes de résidences principales est de 2341 logements en tout (à raison de 2.05 occupants par logement), soit environ 300 unités nouvelles.

##### Evaluation des superficies d'urbanisation nécessaires

En terme de superficies nouvelles, les besoins devront être conformes aux estimations, soit un peu plus d'une trentaine d'hectares de zones urbanisables.

#### *1.2- Encourager l'accueil de nouvelles entreprises*

La commune propose d'étendre en priorité les zones d'activités vers l'Est, en continuation des zones existantes.

En outre, une nouvelle zone est créée à l'extrême Est de l'agglomération, à la Fosse aux Loups, constituant une nouvelle entrée d'agglomération, à dominante commerciale.

#### *1.3- Protection stricte de l'espace agricole :*

La commune a ainsi choisi de favoriser le maintien, voire le développement, des deux sièges d'exploitations existants, en mettant tout en œuvre pour réduire les surfaces de contact avec l'habitat, et, par contrecoup, de rendre possible les évolutions des systèmes de production sans obstacle majeur.

### 2- les objectifs en matière de protection

#### *2.1- Protéger les sites et les paysages*

#### *2.2- Protection vis-à-vis des risques et des nuisances*

Le présent dossier de modification a été élaboré en veillant au respect des objectifs figurant au projet d'aménagement et de développement durable du P.L.U.

De plus, la procédure de modification est utilisée car les projets de modifications envisagés :

« a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;

b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance. » (Extrait du L.123-13 du code de l'urbanisme)

## 2- Objets de la modification et situation

La présente modification est destinée à :

### Objet n°1 :

Modifier, mettre à jour ou supprimer des emplacements réservés

### Objet n°2 :

Apporter des adaptations à la marge au règlement écrit : les règles d'implantation des constructions pour la zone UA (articles 6 et 7), les articles 2 et 11 des secteurs UA, UB, UE et 1AUxp.

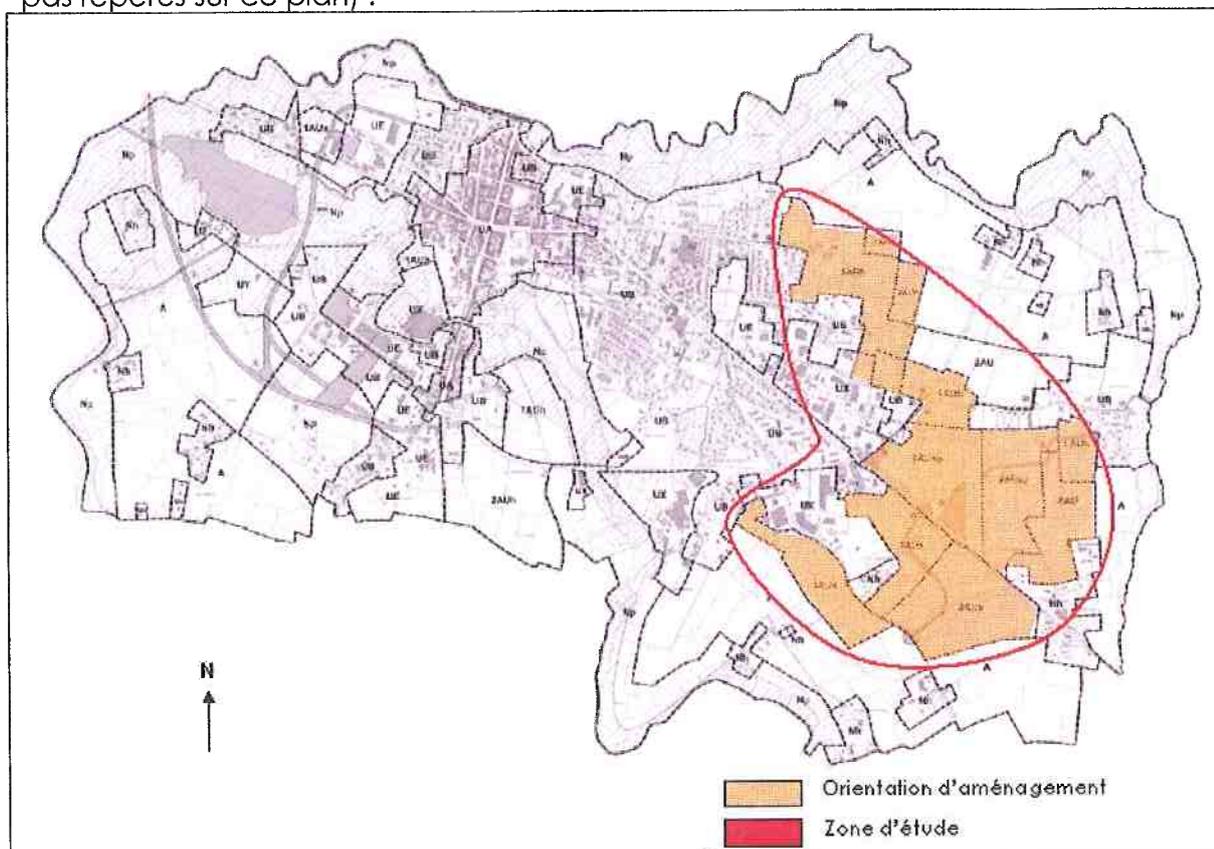
### Objet n°3 :

Redéfinir des limites entre les zones à vocation d'accueil d'habitat et les zones à vocation d'accueil d'activités économiques artisanales, industrielles et commerciales. Les secteurs à urbaniser de la « Fosse aux Loups », du « Clos de la Haye » et du lieu-dit « Le Manoir-Le Domaine » ont fait l'objet d'orientations d'aménagement.

### Objet n°4 :

Homogénéiser les zones inconstructibles réduites par l'étude loi Barnier réalisées dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. applicable, sur l'ensemble du secteur de la Fosse aux Loups.

Situation des secteurs concernés (NB : les emplacements réservés à modifier ne sont pas repérés sur ce plan) :



### 3- Modifications apportées et justifications

La présente modification consiste à mettre à jour le tableau des emplacements réservés. De plus, le plan local d'urbanisme ne présentait pas, initialement d'orientation d'aménagement. Il avait donc été délimité de nombreux emplacements réservés qui figeaient les possibilités d'aménagement des secteurs d'urbanisation future. De plus, lors de la réflexion pour la définition de ces orientations d'aménagement, la commune a souhaité redessiner légèrement les limites entre les zones résidentielles et les zones à vocation d'accueil d'activités.

Aussi des modifications ont été apportées :

- **Au plan de zonage** : les plans de zonage sont annexés au présent dossier (plan de zonage initial et plan de zonage modifié).  
**Au règlement écrit**, celui-ci a fait l'objet d'adaptations, à la marge, détaillées ci-après.
- **Aux orientations d'aménagements** : comme déjà indiqué, deux orientations d'aménagement ont été définies et sont annexées au présent dossier.
- **Au tableau des calculs de surfaces** : les modifications apportées au plan de zonages sont prises en compte.
- **Au tableau des emplacements réservés** : le tableau des emplacements réservés a fait l'objet d'une mise à jour importante liée à des modifications et suppressions de ceux-ci.

#### **Le contexte :**

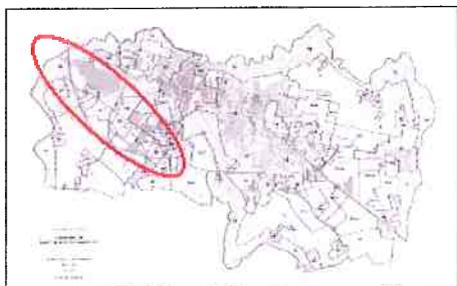
Suite à la définition de projets, notamment, le dessin plus précis du projet de contournement Ouest de la ville de Saint Hilaire-du-Harcouët et le projet d'implantation d'un centre commercial au lieu-dit de la Fosse aux Loups, la commune a décidé d'engager une procédure de modification de son plan local d'urbanisme.

La réflexion sur l'organisation de la voirie des secteurs à urbaniser du Clos de la Haye et de la Fosse aux Loups a engendré une redéfinition des limites entre secteur à urbaniser à vocation d'accueil d'habitation et secteur à urbaniser à vocation d'accueil d'activités artisanales, commerciales et industrielles.

### 3.1- Objet n°1 - Modification – suppression d'emplacements réservés :

Les emplacements réservés n°2 et 2bis :

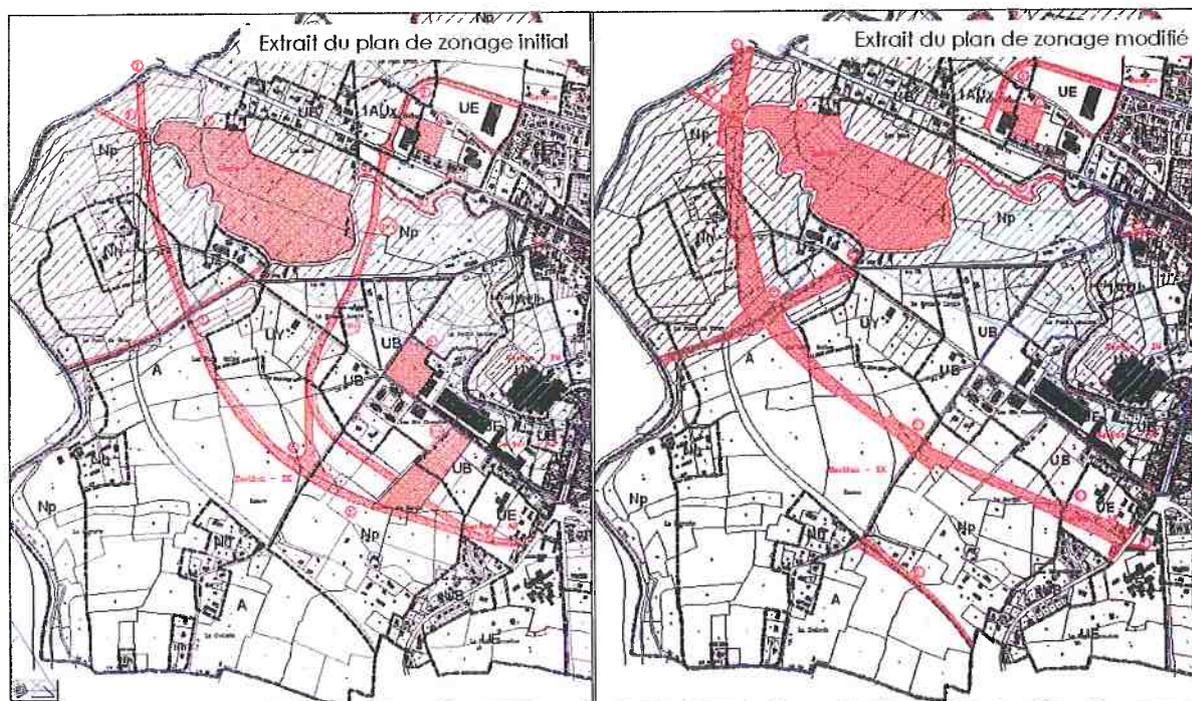
Situation :



Les emplacements réservés n°2 et 2bis avaient été délimités en vue de la réalisation d'une voie de contournement Sud-Ouest de l'agglomération de St Hilaire du Harcouët. Ils correspondaient à deux options de tracé.

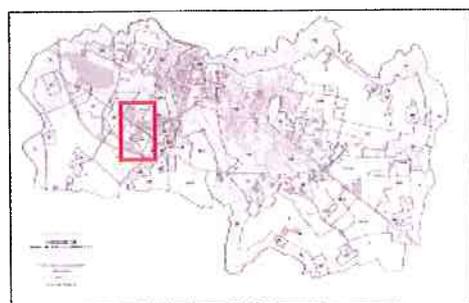
Aujourd'hui, le projet étant défini précisément, l'emplacement réservé n°2bis est supprimé et l'emplacement réservé n°2 est ajusté.

L'ER n°2 a pour objet la réalisation de la voie de contournement Sud-Ouest et la dérivation de l'Airon.



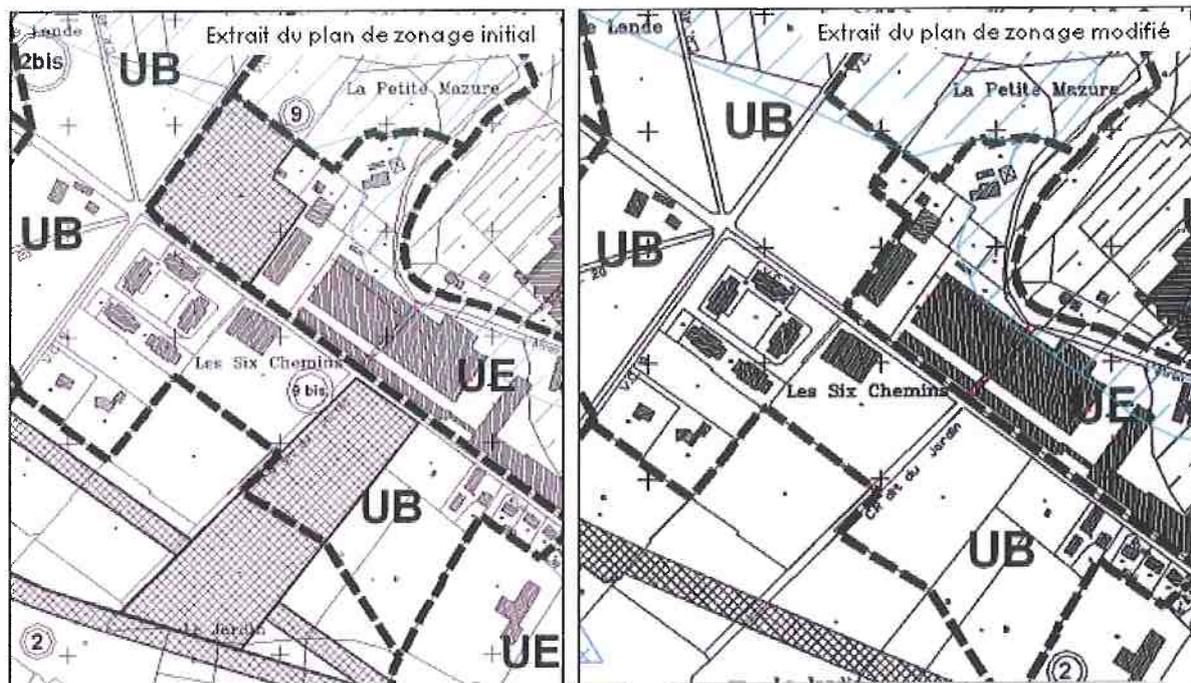
Les emplacements réservés (ER) n°9 et 9bis :

Situation :



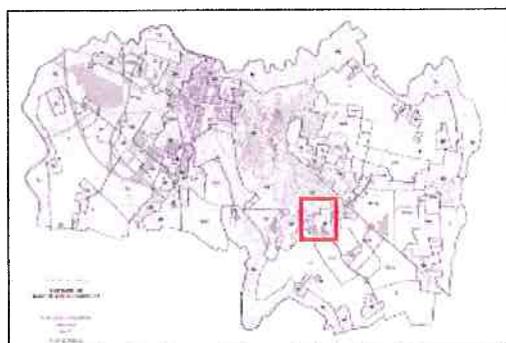
L'ER n°9 avait été délimité dans le but de réserver un espace pour l'extension des équipements scolaires. La Région Basse Normandie, qui était bénéficiaire de cet ER, ne souhaite pas l'acquérir. C'est pourquoi cet emplacement réservé est supprimé au profit de l'extension de la zone UB, zone urbaine dont la vocation principale est l'habitat, la présence d'activités commerciales, artisanales, d'équipements collectifs et de services est autorisée.

L'ER n°9bis visait la réalisation d'une aire de stationnement dont le bénéficiaire est la Région. Cette parcelle ayant été acquise par la Région, l'ER n'a plus lieu d'être, il est supprimé.



#### L'emplacement réservé (ER) n°10 :

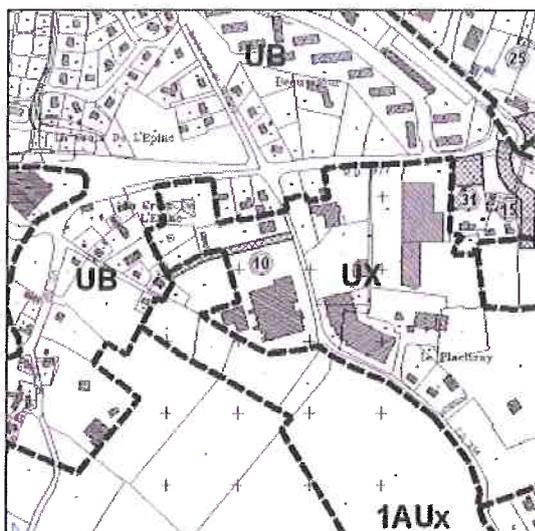
##### Situation :



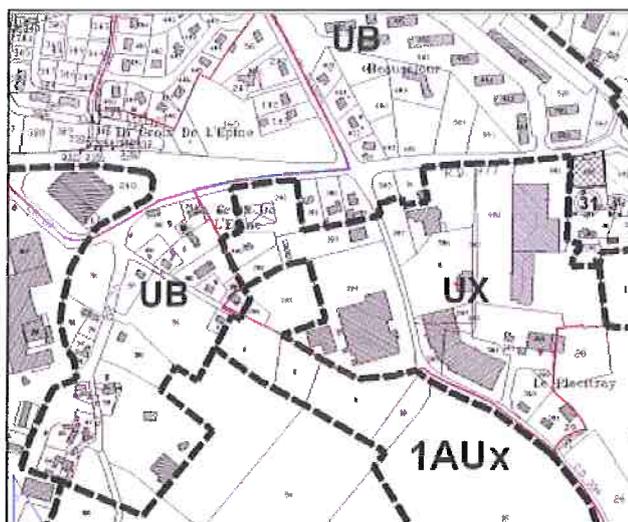
L'ER n°10 a pour objectif la création d'une voie d'accès reliant le secteur UB à la RD334. Cependant, cet emplacement débouche actuellement en secteur UB sur une parcelle construite.

De plus, l'entreprise concernée par l'ER n°10 a acheté la parcelle n°395 pour développer son activité. Il n'y a donc plus de parcelle à désenclaver. De plus, la situation de l'ER n°10 bloque le projet d'extension de l'entreprise.

La commune souhaitant favoriser le développement de l'activité économique sur son territoire, l'ER n°10 est supprimé.



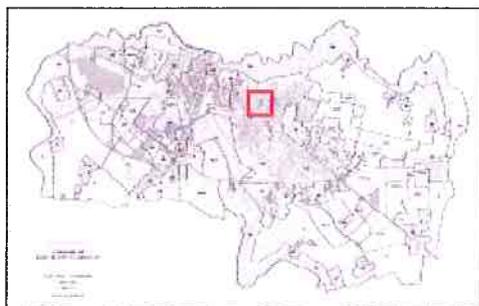
Extrait du plan de zonage initial



Extrait du plan de zonage modifié

### Les emplacements réservés (ER) n°11 et 12 :

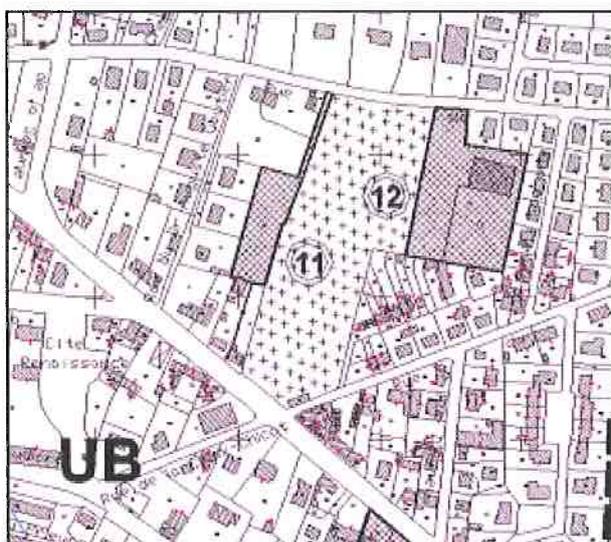
#### Situation :



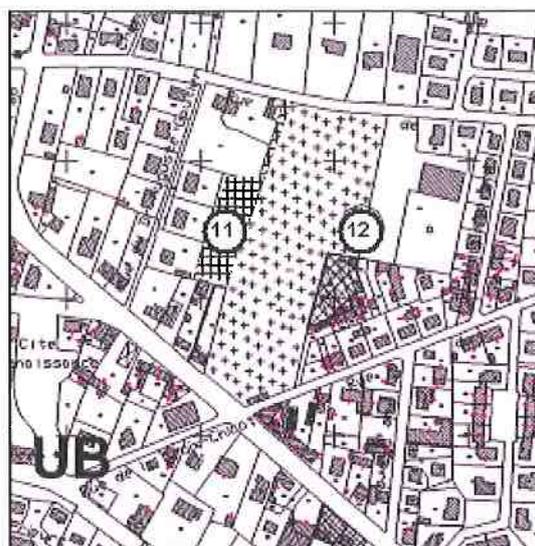
Initialement, l'ER n°11 avait pour objectif la création d'une aire de stationnement pour le cimetière et l'ER n°12 avait pour objet l'extension du cimetière.

La commune ne souhaite pas aujourd'hui agrandir le cimetière sur une surface si importante. Elle ne souhaite pas non plus aménager une aire de stationnement qui serait uniquement dédiée au cimetière au regard de sa situation géographique.

En revanche, elle envisage la réalisation d'un columbarium nécessitant une légère extension du cimetière. C'est pourquoi l'emplacement réservé n°11 change de destination pour « extension du cimetière » et l'ER n°12 est supprimé et remplacé par un nouvel emplacement réservé englobant des fonds de parcelles situés en limites Sud-Est du cimetière.



Extrait du plan de zonage initial



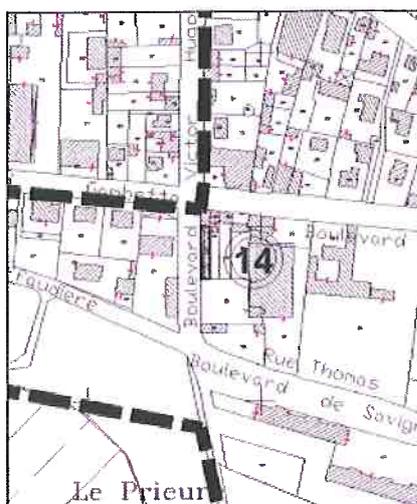
Extrait du plan de zonage modifié

L'emplacement réservé (ER) n°14 :

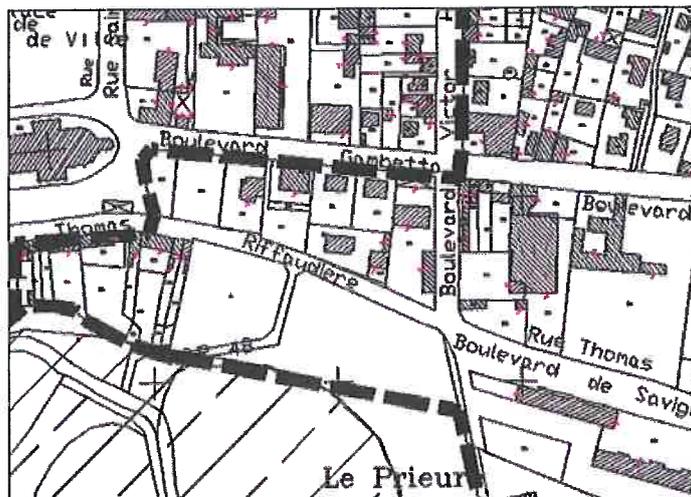


L'ER n°14 avait été délimité en vue de l'élargissement de la voie (boulevard Victor Hugo, face à l'école) et de la création d'un giratoire.

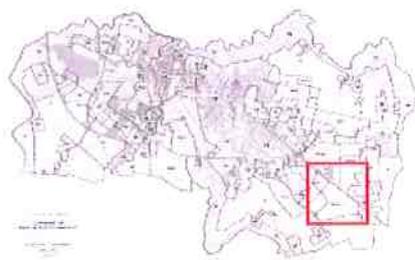
Aujourd'hui, la commune souhaite maintenir en l'état ce site, c'est pourquoi l'ER est supprimé.



Extrait du plan de zonage initial

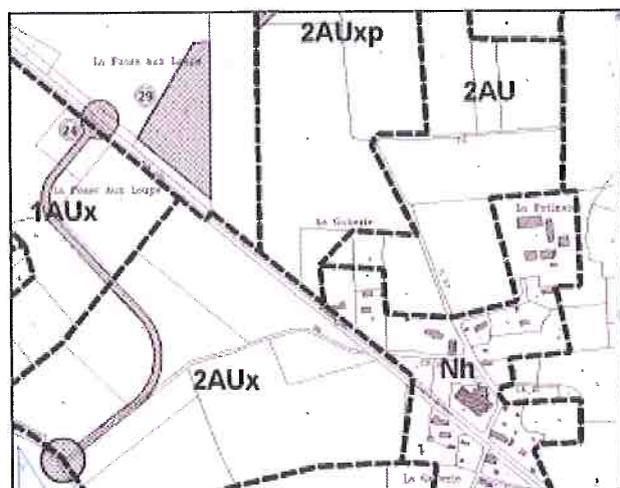


Extrait du plan de zonage modifié

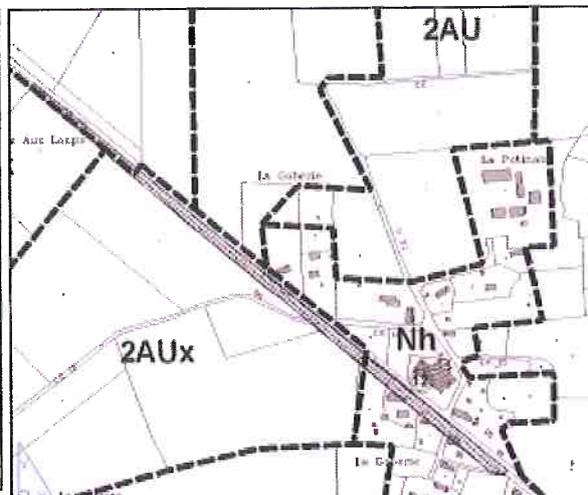


L'ER n°14 défini initialement étant supprimé, il est remplacé par un nouvel emplacement réservé n°14 visant la réalisation d'un aménagement d'un créneau de dépassement en sortie d'agglomération sur la RD976.

Cet emplacement réservé a pour bénéficiaire le Conseil général et couvre une surface de 1,14 hectare.



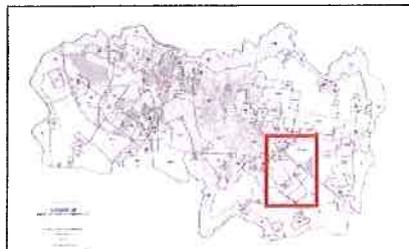
Extrait du plan de zonage initial



Extrait du plan de zonage modifié

### Les emplacements réservés (ER) n°15 et 24 :

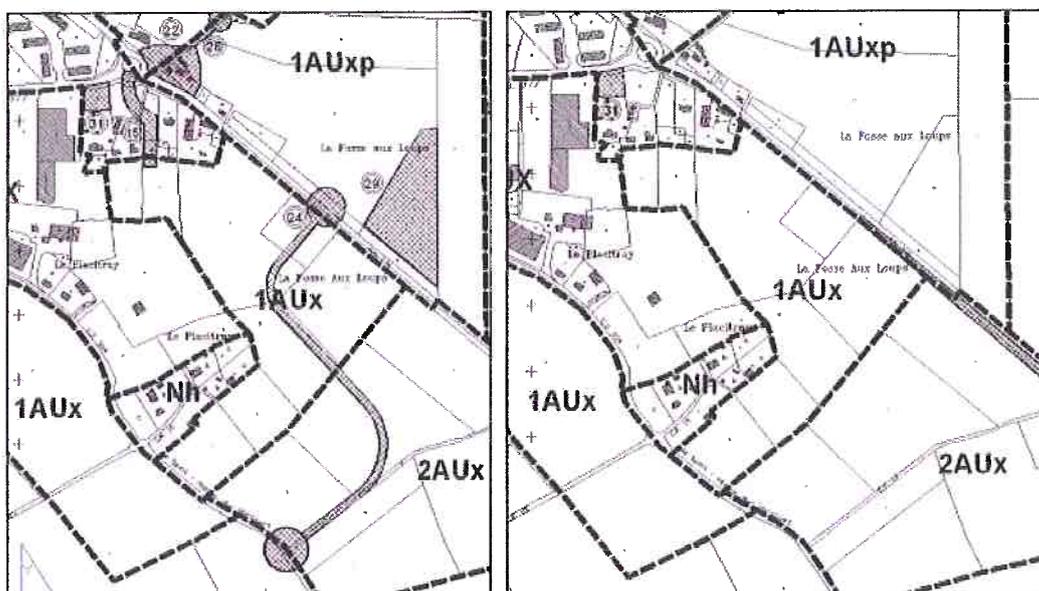
#### Situation :



Les ER n°15 et 24 avaient été délimités dans le but de désenclaver et desservir en voirie le secteur 1AUx (à urbaniser à vocation d'activités) de la Fosse aux Loups. Cependant, la présente modification ayant pour objectif :

- la définition d'une orientation d'aménagement sur ce secteur,
- l'intégration de la réalisation du rond point figurant en ER n°24 sur la RD976,
- de maintenir en l'état le secteur UB de l'entrée d'agglomération.

Ces emplacements réservés sont supprimés.

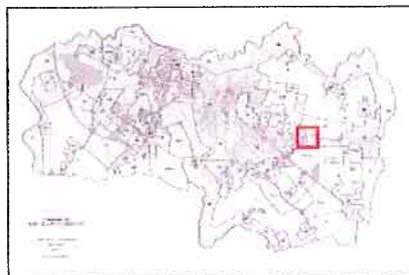


Extrait du plan de zonage initial

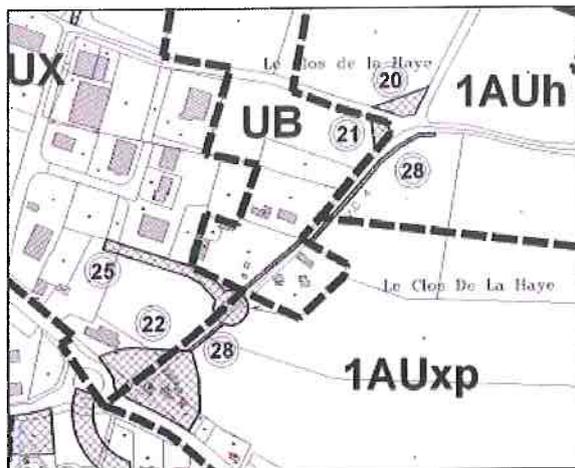
Extrait du plan de zonage modifié

### Les emplacements réservés (ER) n°22 et 28 :

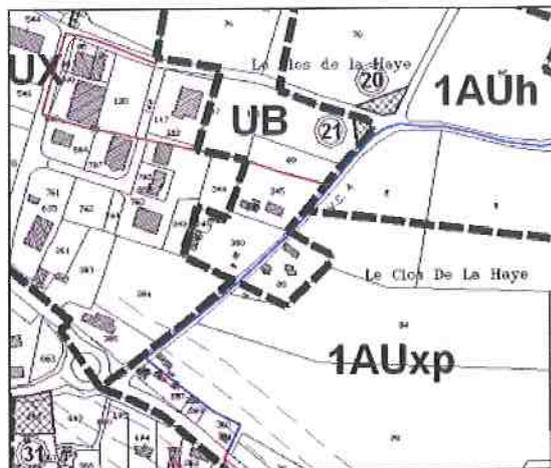
#### Situation :



Ces deux ER étaient délimités en vue d'élargir la voie existante qui à terme aurait desservie les secteurs 1AUh et 2AUh situés au Nord. Cependant, cette voie bordée de talus et desservant des constructions à usage d'habitation n'a pas vocation à supporter la desserte des zones d'activités futures et existantes situées à proximité. Des voies nouvelles vont être dessinées dans le cadre de la définition des orientations d'aménagement. Ces emplacements réservés n'ont donc plus lieu d'être.

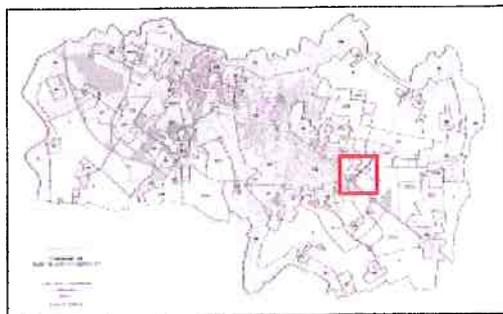


Extrait du plan de zonage initial



Extrait du plan de zonage modifié

L'emplacement réservé (ER) n°25 :

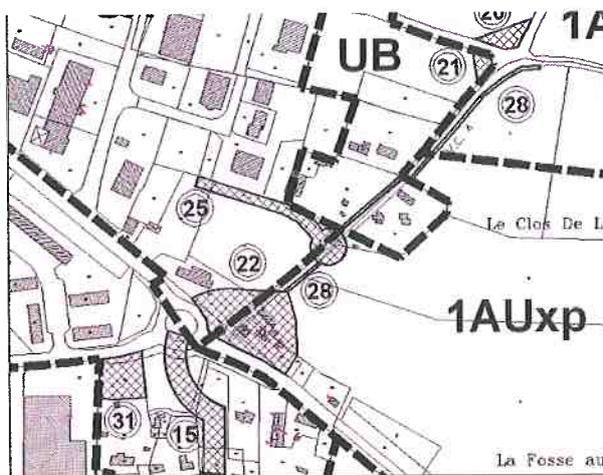


L'ER n°25 avait pour objectif le désenclavement de la zone d'activités existante.

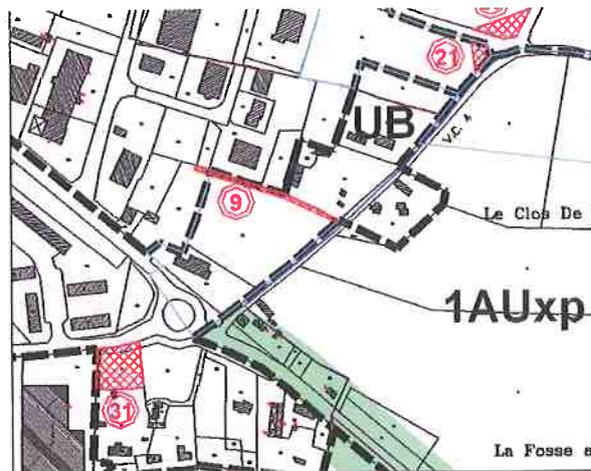
Cependant, une voie de desserte interne au secteur UX assure l'accessibilité à l'ensemble des lots. Une construction à usage d'habitation est comprise en secteur UX. Cette construction, ainsi que son écrin vert participent à l'image qualitative de l'entrée d'agglomération de St Hilaire.

Le secteur de la Fosse aux Loups ayant fait l'objet d'une orientation d'aménagement et d'un ajustement des limites entre la zone UB et les zones UX et 1AUxp, l'ER 25 est réduit afin de permettre l'aménagement d'une liaison douce entre la zone d'activités existante et la future zone d'activité.

L'ER n°25, dans le cadre de la présente procédure, fait l'objet d'une renumérotation en ER n°9.



Extrait du plan de zonage initial



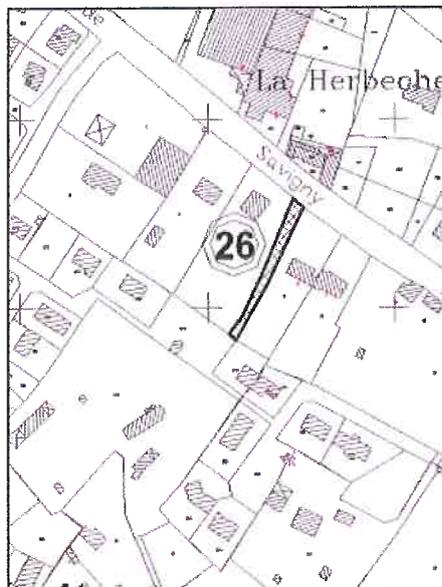
Extrait du plan de zonage modifié

L'emplacement réservé (ER) n°26 :



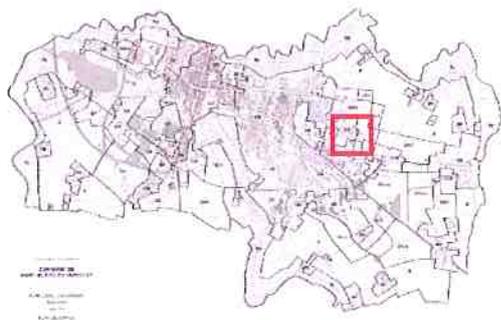
L'ER n°26 avait pour objet « accès aire de jeux ». Il était envisagé une emprise de 10 mètres de largeur et de 150 mètres de longueur dans le tableau.

Or, sur le plan de zonage, l'emplacement réservé ne correspond pas au descriptif du tableau. Le tableau est donc corrigé : seule la surface de l'emplacement réservé n°26 y figure, soit 410 m<sup>2</sup>.

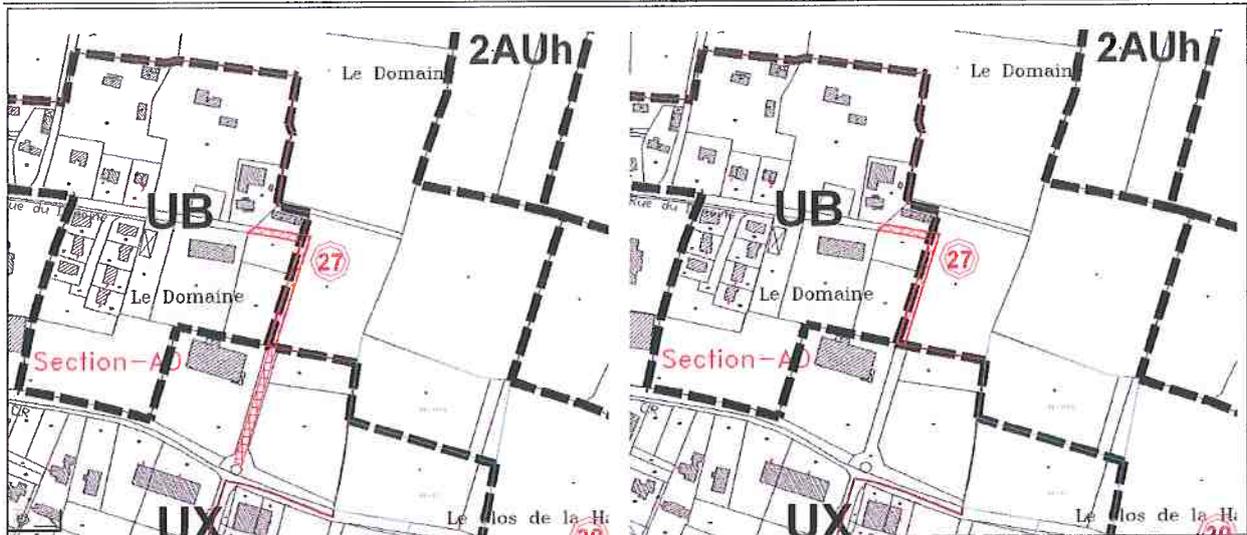


Extrait du tableau des ER initial :			
Liste des emplacements réservés			
N°	Désignation	Caractéristiques géométriques	Bénéficiaire
giratoire			
26	Accès aire de jeux - Les Touches	L= 150 l= 10 m	commune
27	Aménagement de voirie	l= 252 l= 6 m	commune
Extrait du tableau des ER modifié :			
giratoire			
26	Accès aire de jeux - Les Touches	410 m <sup>2</sup>	commune
27	Aménagement de voirie	l= 252 l= 6 m	commune

L'emplacement réservé (ER) n°27 :



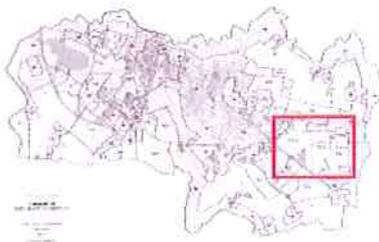
Cet emplacement réservé, qui a pour objet l'aménagement d'une voirie, a en partie été réalisé. L'emplacement réservé n°27 est donc réduit.



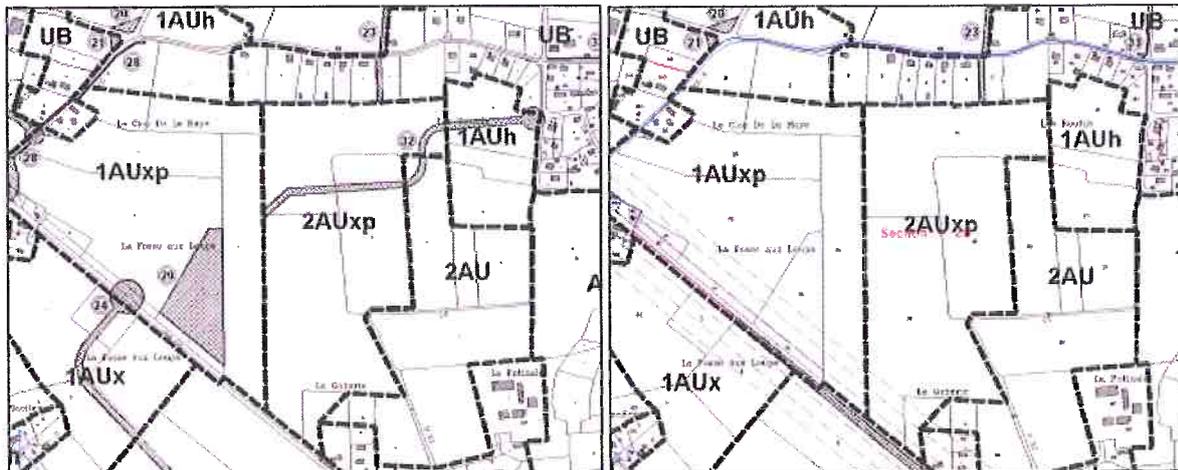
Extrait du plan de zonage initial

Extrait du plan de zonage modifié

Les emplacements réservés (ER) n°29 et 32 :



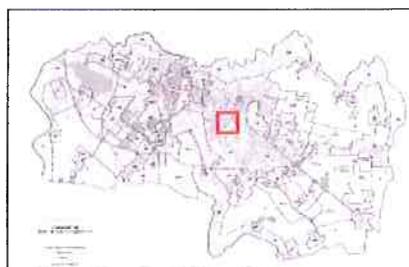
Ces ER avaient été délimités en vue de réaliser une aire de stationnement (ER n°29) et d'aménager une voie de desserte de la future zone d'activités (ER n°32). Une orientation d'aménagement étant définie dans le cadre de la présente modification de P.L.U., dont la réflexion porte sur les secteurs 1AUxp, 2AUxp, 1AUh et 2AU de la Fosses aux Loups et du Clos de la Haye, ces emplacements réservés sont supprimés.



Extrait du plan de zonage initial

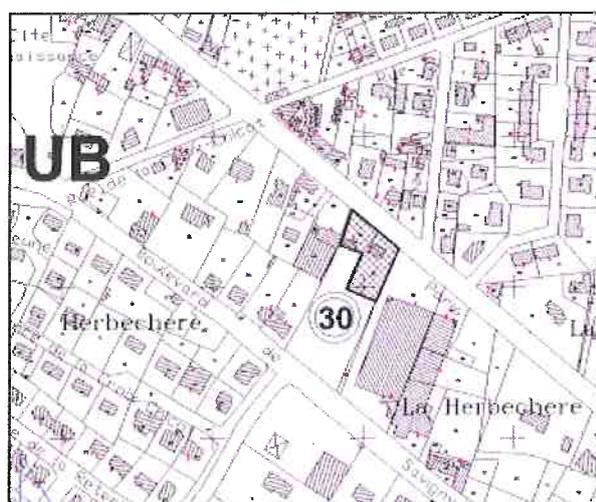
Extrait du plan de zonage modifié

L'emplacement réservé (ER) n°30 :

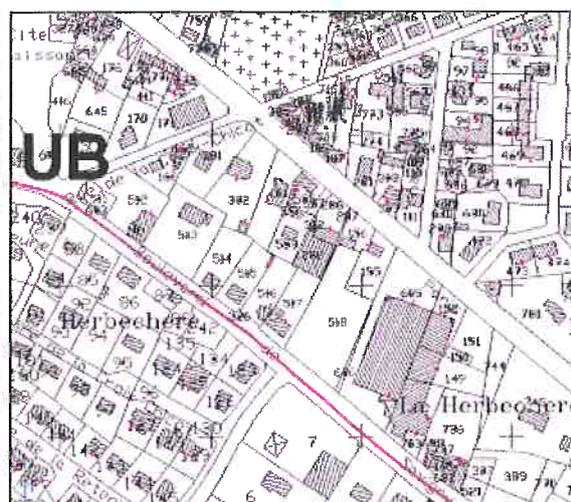


Cet ER avait pour objet l'aménagement d'une aire de stationnement. Or, la ville a déjà aménagé une aire de stationnement publique située à proximité de la « Cité Renaissance » et il existe une aire de stationnement privée d'un supermarché borde l'ER n°30. L'aménagement d'une aire de stationnement n'est donc plus nécessaire dans ce secteur.

Cet ER est supprimé.



Extrait du plan de zonage initial



Extrait du plan de zonage modifié

### 3.2- Objet n°2 : Modifications apportées au règlement écrit

Des alinéas sont ajoutés aux articles 2, 6, 7 et 11 du **secteur UA**, zone urbaine correspondant au centre historique et traditionnel de l'agglomération, du règlement écrit :

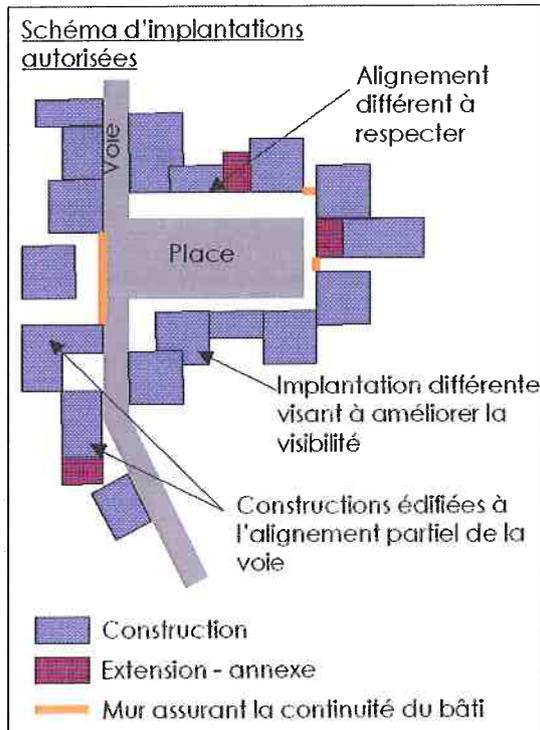
Extrait du règlement initial du PLU	Modification apportée	Justification
<p><b>Article UA 2.2- occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:</b></p> <p>a- Les installations classées sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....</li> <li>- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.</li> </ul>	<p><b>Article UA 2.2- occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:</b></p> <p>a- Les installations classées sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....</li> <li>que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.</li> </ul>	<p>La construction de bâtiments annexes n'est pas interdite en secteur UA, au règlement en vigueur. Cependant, la commune souhaite indiquer clairement, dans son règlement écrit, que la construction de bâtiment annexe est admise et soumise à des conditions particulières.</p>

<p>b- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).</p> <p>c- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 15 du présent règlement.</p> <p>d- L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.</p> <p>e- Les aires de stationnement des camping-cars, mais uniquement sur le domaine public.</p>	<p>b- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).</p> <p>c- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 15 du présent règlement.</p> <p>d- L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.</p> <p>e- Les aires de stationnement des camping-cars, mais uniquement sur le domaine public.</p> <p>f- La construction de bâtiment annexe, accolé ou non, à la construction principale.</p>	
<p><b>Article U.A. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b> [...]<b>Autres bâtiments</b></p> <p><b>6.1.</b> Les constructions seront édifiées à l'alignement total ou partiel des voies et places.</p> <p>Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;</li> <li>• lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la</li> </ul>	<p><b>Article U.A. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b> [...]<b>Autres bâtiments</b></p> <p><b>6.1.</b> Les constructions seront édifiées à l'alignement total ou partiel des voies et places.</p> <p>Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;</li> <li>• lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la</li> </ul>	<p>La rédaction de l'article UA 6 est très détaillée et technique. Elle pose d'ailleurs des problèmes d'interprétations pour les particuliers. Un schéma illustrant les différentes règles d'implantation en zone urbaine centrale est donc proposé en annexe au règlement du P.L.U.</p> <p>Ce schéma est présenté ci-dessous.</p>

<p>circulation automobile ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;</li> <li>• lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente ;</li> <li>• lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade tel que défini à l'article UA 11.3 ou un porche, et si le traitement de ces éléments (<i>matériaux, couleur, aspect de la façade,...</i>) est identique à la construction qu'ils prolongent ;</li> <li>• lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul. [...]</li> </ul>	<p>circulation automobile ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;</li> <li>• lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente ;</li> <li>• lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade tel que défini à l'article UA 11.3 ou un porche, et si le traitement de ces éléments (<i>matériaux, couleur, aspect de la façade,...</i>) est identique à la construction qu'ils prolongent ;</li> <li>• lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.</li> </ul> <p>Voir le schéma d'illustration annexé au présent règlement (annexe n°1).</p> <p>[...]</p>	
<p><b>Annexe n°1 du règlement :</b></p>		

Illustration des « implantations autres » pouvant être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- ① Lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;
- ② Lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- ③ Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- ④ Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente ;
- ⑤ Lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade tel que défini à l'article UA 11.3 ou un porche, et si le traitement de ces éléments (*matériaux, couleur, aspect de la façade,...*) est identique à la construction qu'ils prolongent ;
- ⑥ Lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.



**Article UA 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : [...]**

Autres bâtiments

7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies sur une profondeur de 15 mètres à partir de la limite de recul minimale imposée en application de l'article UA 6.

Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure ou égale à 12 mètres ; [...]

**7.2. Implantation par rapport aux autres limites**

**Article UA 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.

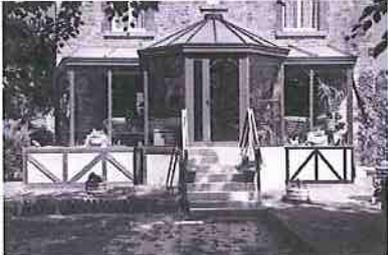
L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

La rédaction initiale de cet article était semblable à la rédaction de l'article 6, réglementant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. C'est pourquoi la rédaction de l'article 7, réglementant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, est entièrement revue.

<p><u>et au-delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1.</u></p> <p>Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout.</p> <p>Lorsqu'elle n'est pas implantée en limites séparatives, la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m. La règle du minimum de 3 mètres ne s'applique pas aux additions de véranda ou de loggia à des constructions existantes ni aux annexes.</p>	<p><u>Cas particuliers :</u></p> <p>Des implantations différentes pourront être admise pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.</p>	
<p><b>Article UA 11- Aspect extérieur - clôture : [...]</b></p> <p><b>1-Généralités</b></p> <p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.</p> <p>D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.</p> <p>L'utilisation de matériaux précaires est interdite, même pour les annexes et les appentis.</p>	<p><b>Article UA 11- Aspect extérieur - clôture : [...]</b></p> <p><b>1-Généralités</b></p> <p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.</p> <p>D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.</p> <p>L'utilisation de matériaux précaires est interdite, même pour les annexes et les</p>	<p>Cet article est complété car la commune souhaite autoriser les projets découlant d'une démarche environnementale. En effet, initialement, le seul matériau de couverture admis pour les toitures était l'ardoise. C'est pourquoi la commune souhaite autoriser l'utilisation d'autres types de matériaux.</p> <p>De même, elle souhaite autoriser l'utilisation d'autres types de matériaux que l'ardoise pour les constructions annexes et les vérandas, ces constructions présentant des pentes de toitures plus douces.</p> <p>En revanche, elle souhaite encadrer la forme des vérandas notamment, dans le but de préserver le caractère du centre ancien. C'est pourquoi il a été défini des prescriptions architecturales particulières pour les vérandas.</p>

<p>[...]</p> <p>2- Toitures</p> <p><i>Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires</i></p> <p>Il n'est pas fixé de règles particulières.</p> <p><i>Autres bâtiments</i></p> <p>Les couvertures seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.</p> <p>[...]</p>	<p>appentis.</p> <p>Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable</p> <p>[...]</p> <p>2- Toitures</p> <p><i>Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires</i></p> <p>Il n'est pas fixé de règles particulières.</p> <p><i>Autres bâtiments :</i></p> <p>Les couvertures seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.</p> <p><i>Les toitures des extensions et des bâtiments annexes pourront présenter des pentes différentes et utiliser des matériaux différents à la condition que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique.</i></p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation. Dans ce cas, d'autres matériaux que ceux-ci peuvent être utilisés.</p>	
--	--	--

	<p>être utilisés: toiture végétalisée, zinc,...</p> <p>Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faitage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.</p> <p>Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.</p> <p>Pour tous les types de bâtiment, l'utilisation de teinte et de matériaux étrangers aux caractéristiques traditionnelles des constructions observées localement est strictement interdit (exemple: tuile de teinte flammé-champagne).</p> <p>[...]</p> <p>Pour les vérandas, des pentes de toiture différentes seront autorisées et pourront être en totalité en verre ou tout autre type de matériau transparent/translucide. Les ouvertures devront présenter une trame de proportion franchement rectangulaire et verticale suivant l'illustration ci-contre.</p>	
		

Des aliénas sont ajoutés à l'article 11, règlementant l'aspect extérieur des constructions et 12 règlementant les aires de stationnement, de **la zone UB**, correspondant aux différentes phases d'extension de l'urbanisation de Saint Hilaire-du-Harcouët, en continuité du centre ancien :

Extrait du règlement initial du PLU	Modification apportée	Justification
-------------------------------------	-----------------------	---------------

<p><b>Article UB 11- Aspect extérieur - clôture :</b></p> <p><b>1. Généralités</b></p> <p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.</p> <p>Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.</p> <p>D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.</p> <p>[...]</p> <p><b>2. Toitures</b>  <b>Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, équipements scolaires et bâtiments à usage d'activités commerciales et artisanales</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règles particulières.</p> <p>Autres bâtiments</p> <p>Les couvertures seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.</p>	<p><b>Article UB 11- Aspect extérieur - clôture : [...]</b></p> <p><b>1. Généralités</b></p> <p>[...] Pour les constructions découlant d'une démarche de création architecturale<sup>1</sup> ou bioclimatique<sup>2</sup>, d'autres matériaux pourront être utilisés, notamment le bois non vernis.</p> <p>Pour tous les types de bâtiment, l'utilisation de teinte et de matériaux étrangers aux caractéristiques traditionnelles des constructions observées localement est strictement interdit (exemple : tuile de teinte flammé-champagne).</p> <p><b>2- Toitures</b>  <b>Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires et bâtiments à usage d'activités commerciales et artisanales</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règles particulières.</p> <p><b>Autres bâtiments :</b> Les couvertures seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.</p>	<p>Comme en zone UA, cet article est complété car la commune souhaite autoriser les projets découlant d'une démarche environnementale et les constructions de style contemporain.</p> <p>De même, elle souhaite autoriser l'utilisation d'autres types de matériaux, notamment pour la réalisation des toitures de ces constructions.</p> <p>Cependant, dans le but d'encadrer cet assouplissement du règlement écrit initial, les concepteurs des projets de constructions devront motiver leurs choix de forme de construction, de matériaux et indiquer que leur projet s'intègre bien dans l'environnement local.</p>
--	--	---

<sup>1</sup> Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

<sup>2</sup> La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

<p>Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.</p> <p>Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faitage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.</p> <p>Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.[...]</p>	<p>Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.</p> <p>Toitures : D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons environnementales ou de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, toiture terrasse, toiture végétalisée, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.</p> <p>[...]</p> <p>Pour les vérandas, des pentes de toiture différentes seront autorisées.</p>	
<p><b>Article UB 12- Stationnement</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.</p> <p>Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :</p> <p>1- Habitations collectives (exceptés les logements sociaux), y compris changement d'affectation</p> <p>Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de construction hors œuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.</p>	<p><b>Article UB 12- Stationnement</b></p> <p>[...]</p> <p>9- Pour les équipements d'intérêt généraux: non règlementé.</p>	<p>Un alinéa est ajouté car la commune a déjà aménagé des aires de stationnement de capacité importante en secteur UB. Il n'est pas souhaitable d'ajouter une contrainte liée au stationnement dans le cas de constructions d'équipements publics, alors qu'il existe des aires de stationnement public situées à proximité.</p>

<p>2. [...]</p> <p>8-Modalités d'application</p> <p>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.</p> <p>Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.</p>		
--	--	--

Deux aliéas sont ajoutés à l'article 2, réglementant l'occupation et l'utilisation du sol soumises à des conditions particulières, de **la zone UE**, zone où doivent trouver place les activités socio-culturelles, hospitalières et médicales, de loisirs, de sport et d'enseignement.

Extrait du règlement initial du PLU	Modification apportée	Justification
<p><b>Article UE 2: occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:</b></p> <p>1- Les installations classées sous réserve :</p> <p>a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, etc...</p> <p>b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou</p>	<p><b>Article UE 2: occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières:</b></p> <p>[...]</p> <p>5- Les travaux d'extension et de rénovation des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U.</p> <p>6- La construction de bâtiments annexes, accolés ou non à la construction principale.</p>	<p>Il est ajouté deux alinéas dans le but de permettre l'évolution des constructions à usage d'habitation, notamment des logements de fonction, existantes dans la zone.</p>

<p>traitement adapté.</p> <p>2- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.</p> <p>3- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).</p> <p>4- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.</p>		
--	--	--

Les articles 2, 11 et 13 de la zone **1AUxp**, qui a pour objet la création de nouvelles zones d'activités artisanales et industrielles, en prolongement de celles existantes à l'Est/Sud-Est de l'agglomération.

Extrait du règlement initial du PLU	Modification apportée	Justification
<p><b>Article 1AUx 2- Occupations du sol admises</b></p> <p><b>Sont admis sans conditions :</b></p> <p>1 Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services et les entrepôts.</p> <p>2 Les garages collectifs de caravanes au sens de l'article R 442-2-C du Code de l'Urbanisme.</p> <p>3 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.</p> <p>Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.</p> <p>Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).</p> <p>Les serres.</p>	<p><b>Article 1AUx 2- Occupations du sol admises</b></p> <p>[...]</p> <p>7- Les travaux d'extension et de rénovation des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à la condition que les travaux réalisés n'engendre pas une réduction de la distance existante entre ces constructions et la RD976.</p> <p>8- En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments existants, de même destination, à la date d'approbation du P.L.U..</p>	<p>Deux alinéas sont ajoutés dans le but de permettre l'évolution des constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du P.L.U.</p>

<p><b>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :</b></p> <p>[...]</p> <p>6-Les constructions à usage d'habitation, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,</li> <li>• qu'elles soient incorporées en terme de volumétrie, de matériaux et d'aspects extérieurs, au corps du bâtiment d'activités.</li> </ul>		
<p><b>Article 1 A.U x. 6                  IMPLANTATION DES                  CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT                  AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 976 et 977 E, 15 mètres par rapport à l'axe des autres RD et 6 mètres de l'alignement des autres voies.</p> <p>a- Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, services sociaux en dehors des voies classées à grande circulation pourront être implantés à l'alignement des voies communales.</p> <p>b- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p><b>Secteur1 AU x p</b></p> <p>6.2 Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 976, depuis le giratoire de la Fosse aux Loups, sur une longueur de 150 m, puis le retrait sera de 75 m et 6 mètres</p>	<p><b>Article 1 A.U x. 6                  IMPLANTATION DES                  CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT                  AUX VOIES ET EMPRISES                  PUBLIQUES</b></p> <p>6.1- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 976 et 977 E, 15 mètres par rapport à l'axe des autres RD et 6 mètres de l'alignement des autres voies.</p> <p>Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, services sociaux en dehors des voies classées à grande circulation pourront être implantés à l'alignement des voies communales.</p> <p><u>Cas particuliers :</u> Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.</p> <p><b>Secteur1 AU x p</b></p> <p>6.2 Les constructions doivent</p>	<p>L'article réglementant l'implantation des constructions, est complété du fait de l'homogénéisation des règles de recul inconstructible de 35 mètres, définies dans le cadre du complément apporté à l'étude réalisée en application du L.111-1-4 du code de l'urbanisme, lors de l'élaboration du P.L.U.</p> <p>Il est ajouté un aliéna concernant l'implantation des ouvrages techniques afin de faciliter la réalisation de travaux et installations de renforcement des réseaux ou autres.</p>

<p>de l'alignement des autres voies.</p> <p>a. Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, les stations essences,...devront être implantés selon les mêmes règles.</p> <p>b. Les installations (parkings, clôtures,...) doivent être implantées en retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la route nationale, depuis le giratoire de la Fosse aux Loups, sur une longueur de 150 m, puis le retrait sera de 75m.</p> <p>c. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés selon les mêmes règles</p> <p>d. Les aires de stockage sont interdites entre les bâtiments et la RD 976.</p>	<p>être implantées en retrait d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 976, depuis le giratoire de la Fosse aux Loups, sur une longueur de 150 m, puis le retrait sera de 75 m et 6 mètres de l'alignement des autres voies.</p> <p>e. Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, les stations essences,...devront être implantés selon les mêmes règles.</p> <p>f. Les installations (parkings, clôtures,...) doivent être implantées en retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RD976.</p> <p>g. Les aires de stockage sont interdites entre les bâtiments et la RD 976.</p>	
<p><b>Article 1AUxp 11- Aspect extérieur - clôture :</b></p> <p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.</p> <p>Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.</p> <p>L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre</p>	<p><b>Article 1AUxp 11- Aspect extérieur - clôture :</b></p> <p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.</p> <p><b>Menuiseries, éléments de superstructure, enseignes et évènements architecturaux.</b></p> <p>Les couleurs vives sont autorisées, elles seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire. Les éclairages fluorescents soulignant la structure du bâtiment sont interdits.</p> <p><b>Les toitures :</b> Les toitures à deux pentes seront constituées d'ardoise ou de zinc pré-patiné foncé ou d'acier ou de cuivre ou de tout type de matériaux ayant la couleur de l'ardoise. Les toitures terrasses ou de</p>	<p>Cet article est complété dans le but de définir des prescriptions architecturales visant à assurer la réalisation de bâtiments d'activités qualitatifs. La définition de coloris pour les façades a pour but de favoriser l'intégration paysagère des bâtiments à usage d'activités. La future zone d'activités de la Fosse aux Loups se trouvant en entrée d'agglomération Est de Saint Hilaire-du-Harcouët, la commune a pour objectif d'assurer l'aménagement d'une zone d'activités qualitative.</p>

	<p>forme courbe sont autorisées.</p> <p><b>Couleurs et matériaux des façades :</b> Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades devront être de tonalité soutenue (beige, gris,...), le blanc est interdit.</p> <p><b>Les clôtures :</b> Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.</p> <p>L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.</p> <p>Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, seront constituées de haies vives composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles (voir liste des essences proposées à titre informatif en annexe n°2 de ce règlement), doublées ou non de grillage de couleurs vert, qui seront réalisées conformément aux prescriptions de l'article 13. L'usage de conifères ou de laurier palme pour établir les haies est interdit.</p> <p>Les clôtures seront implantées en limite foncière et/ou autour des aires de stockage.</p>	
<p><b>Article 1AUxp 13- Espaces libres et plantations :</b></p> <p>Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.</p> <p>Il est imposé, sur le domaine privé : soit un arbre de haut jet pour 100 m<sup>2</sup> d'unité foncière non bâtie, soit un engazonnement sur au moins 20 % de la superficie d'unité foncière non bâtie.</p>	<p><b>Article 1AUxp 13- Espaces libres et plantations :</b></p> <p>Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.</p> <p>Il est imposé, sur le domaine privé : soit un arbre de haut jet pour 100 m<sup>2</sup> d'unité foncière non bâtie, soit un engazonnement sur au moins 20 % de la superficie d'unité foncière non bâtie.</p> <p>Les constructions devront être réalisées dans le respect des arbres existants et procéder au remplacement de ceux-ci en cas d'abattage indispensable.</p>	<p>Les alinéas ajoutés à cet article visent à préserver le patrimoine naturel existant et à imposer la réalisation de plantations, toujours dans l'objectif d'aboutir à l'aménagement d'une zone d'activités qualitative.</p>

	<p>Les plantations réalisées en limite de propriété ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur. L'usage de conifères ou de laurier palme pour établir les haies est interdit.</p> <p>Les places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre devront être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour dix places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue. Les plantations seront composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles (voir liste des essences proposée à titre informatif en annexe n°2 de ce règlement).</p>	
--	---	--

### 3.3- Objet n°3 : Modifications apportées au plan de zonage et définition d'orientation d'aménagement

Pour information, les Orientations d'Aménagement peuvent, en cohérence avec le P.A.D.D. prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Pour la commune de Saint Hilaire-du-Harcouët, deux orientations d'aménagement ont été définies sous la forme de schémas d'aménagement de principe des futures zones à urbaniser à court terme (1AU).

Les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ».

Les Orientations d'Aménagement ont pour ambition de préciser les modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable.

#### 3.3.1- Secteur Le Manoir – Le Domaine

##### Etat initial :

##### Topographie.

Le secteur est vallonné et marqué par une pente douce allant du plateau situé au Sud vers la vallée du Harcouët située au Nord.

##### Occupation du sol :

Actuellement les parcelles sont utilisées à des fins agricoles, hormis une parcelle qui est en cours d'urbanisation.

Les abords des parcelles sont bordés par des haies de belles qualités

##### Environnement bâti :

##### - Bâtiments agricoles :

Deux bâtiments agricoles se trouvent sur la zone ou en périphérie de cette dernière. Il s'agit d'un hangar de stockage et d'une écurie. Une distance de 50 m doit être respectée entre les bâtiments d'habitation et les bâtiments accueillant des animaux.

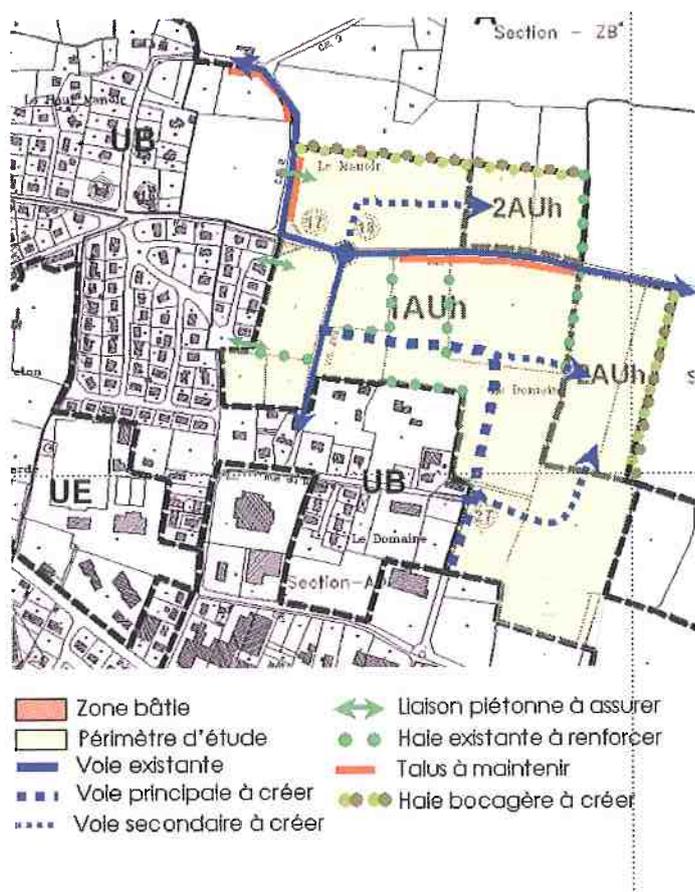
##### - Les zones pavillonnaires :

Un lotissement pavillonnaire est compris dans le secteur d'étude, en limites Nord-Ouest. La zone urbanisée, sous forme pavillonnaire, où les constructions sont implantées en milieu de parcelle, borde les limites Sud et Sud Ouest. Deux anciens corps de ferme sont présents dans cette zone.





**Le diagnostic a permis d'aboutir au schéma d'aménagement suivant :**



**Principe de composition urbaine :**

Les voies existantes sur le secteur « imposent » une certaine organisation de la voirie du secteur d'urbanisation future, afin que celui-ci fonctionne en réseau avec l'existant.

Cependant, l'implantation de ces futures voies présente une orientation Est-Ouest qui facilitera une implantation des constructions orientées plein Sud.

De plus, dans le but de favoriser le développement des modes de déplacements doux, des flèches vertes indiquent les liaisons à assurer avec le réseau de liaisons douces existantes.

**Principe de traitement des espaces publics et des équipements :**

Il est souhaité par la commune que la réflexion sur la gestion des eaux de pluies soient menées à l'échelle de l'ensemble du secteur 1AUh, et non opération après opération.

**Principe d'implantation des constructions :**

Il est préconisé une implantation des constructions favorisant un ensoleillement maximum. Ce souhait de la commune vient compléter les compléments apportés au

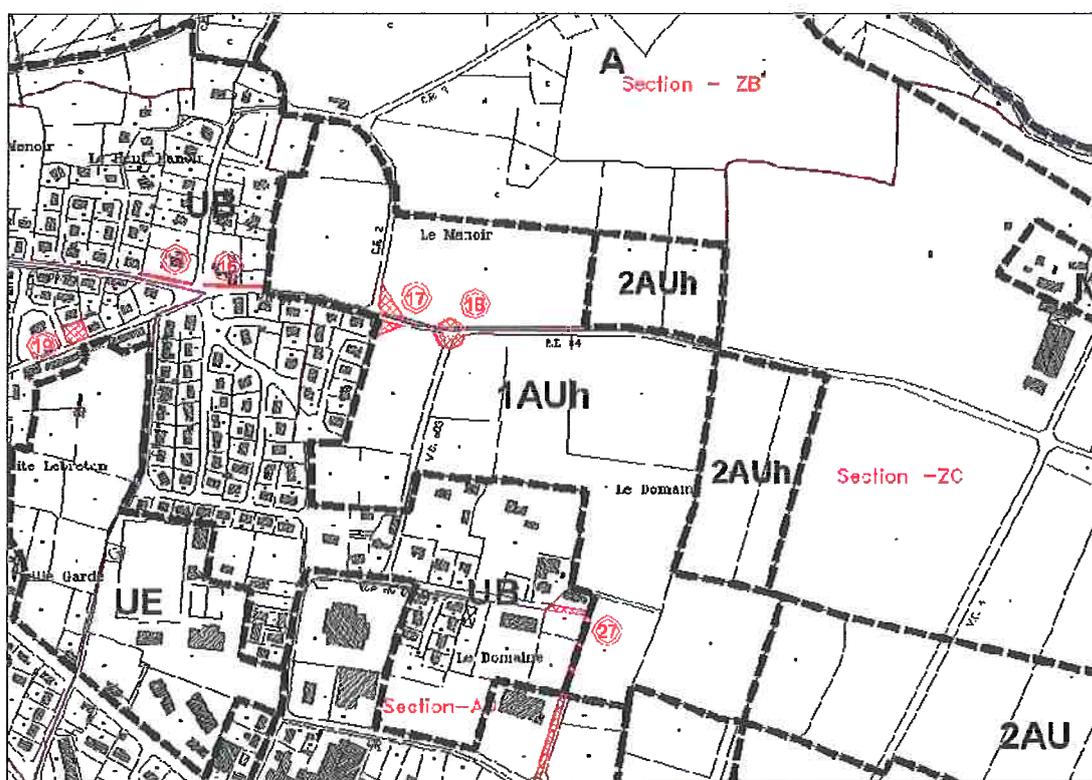
règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser, visant à autoriser l'implantation des constructions découlant d'une démarche bioclimatique<sup>3</sup>.

→ La ou les opérations futures devront être compatibles avec cette orientation d'aménagement.

Modification apportée au plan de zonage du P.L.U. :

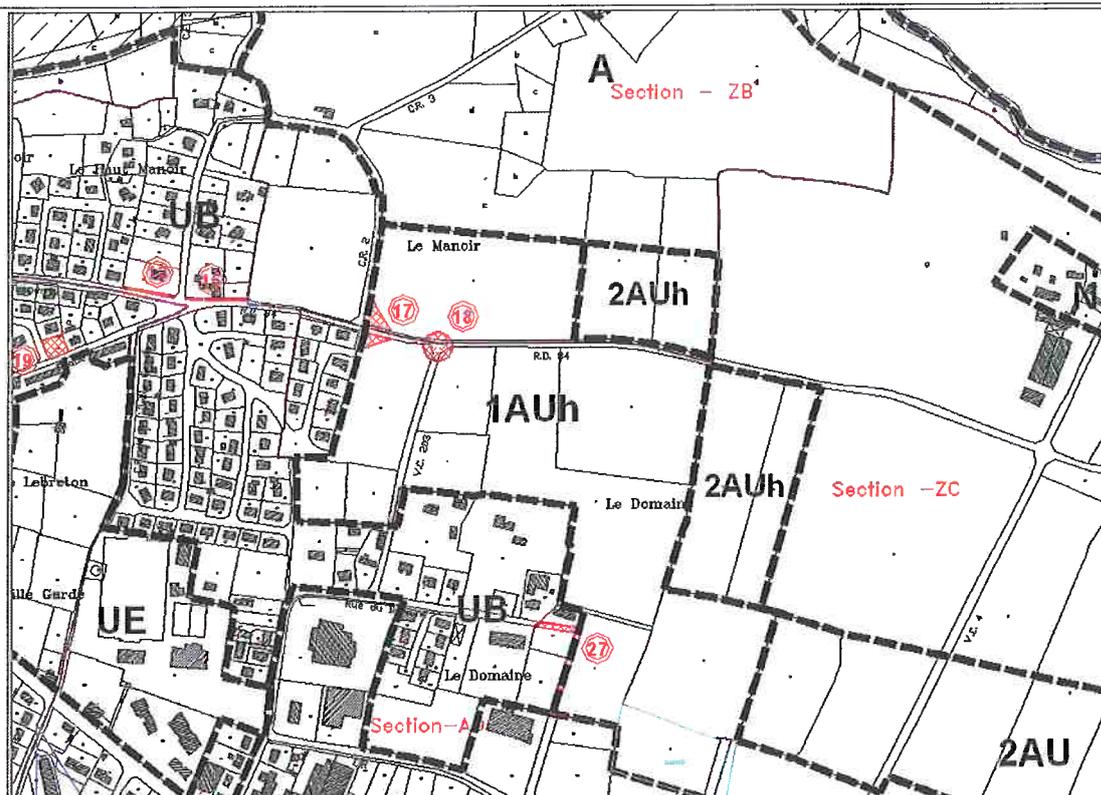
La zone 1AUh, située dans le prolongement de la zone UB du Haut Manoir ayant fait l'objet d'une opération d'aménagement groupée, construite aujourd'hui, ce secteur de la zone 1AUh passe en zone UB, ainsi qu'un reliquat non bâti situé en limite Nord. Il est à noter que le reliquat de terrain est situé à proximité d'un bâtiment équestre. Un périmètre sanitaire de 50 mètres depuis la limite extérieur du bâtiment s'applique et touche la zone UB.

Extrait du plan de zonage initial :



Extrait du plan de zonage modifié :

<sup>3</sup> L'architecture bioclimatique permet de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel.

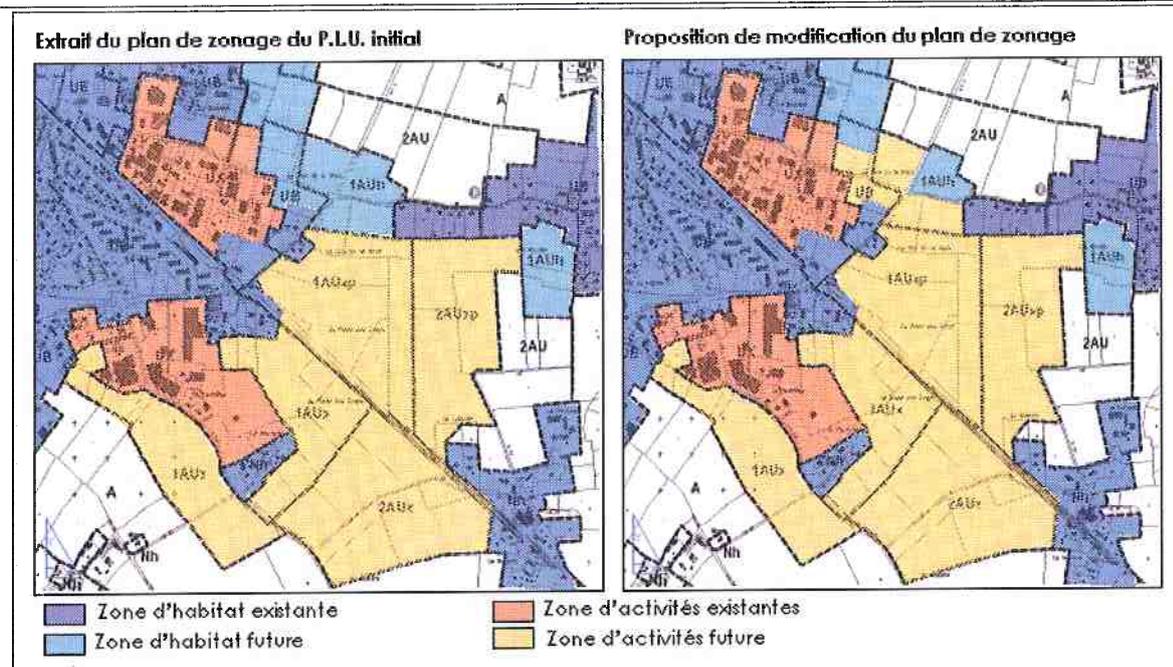


### 3.3.2- Le secteur de la Fosse aux Loups – du Clos de la Haye.

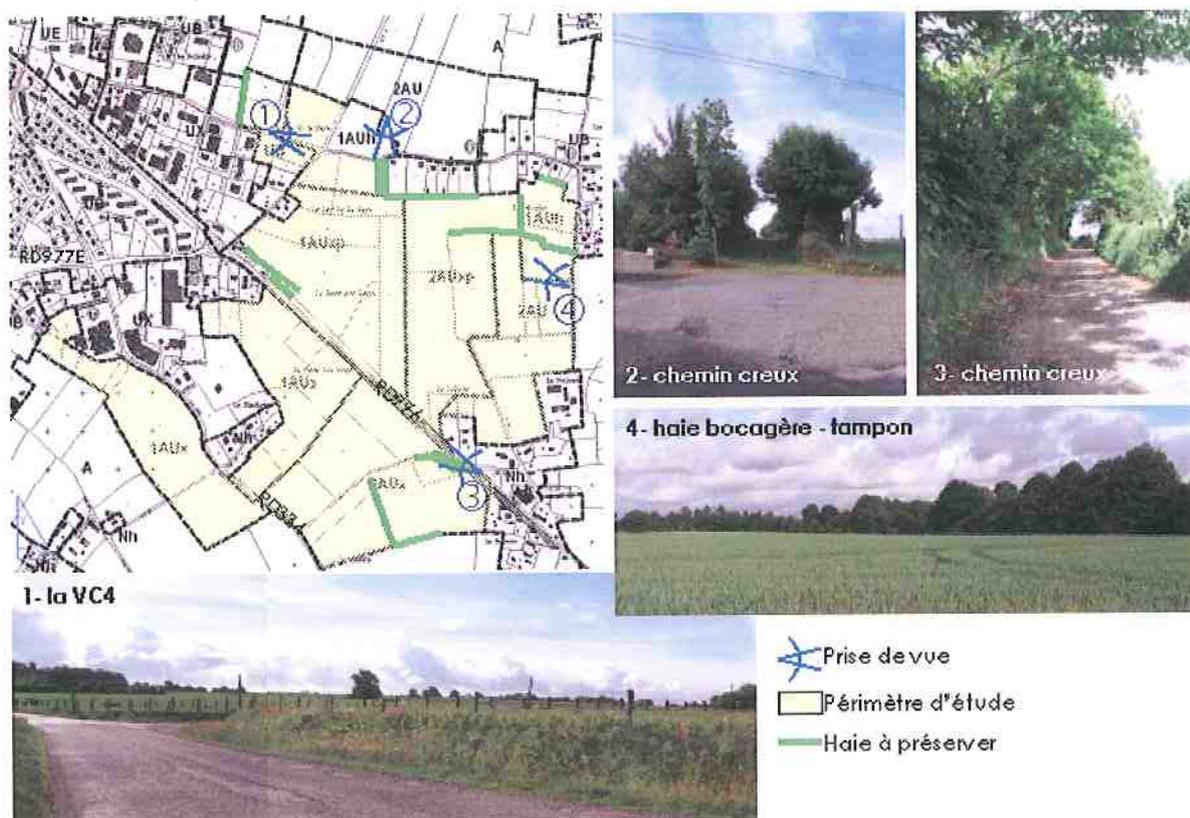
#### Etat initial :

La réflexion sur l'organisation de la desserte de cet espace a entraîné une légère redistribution entre les secteurs urbains et à urbaniser à vocation résidentielle et ceux à vocation d'accueil d'activités économiques commerciales, industrielles et artisanales.

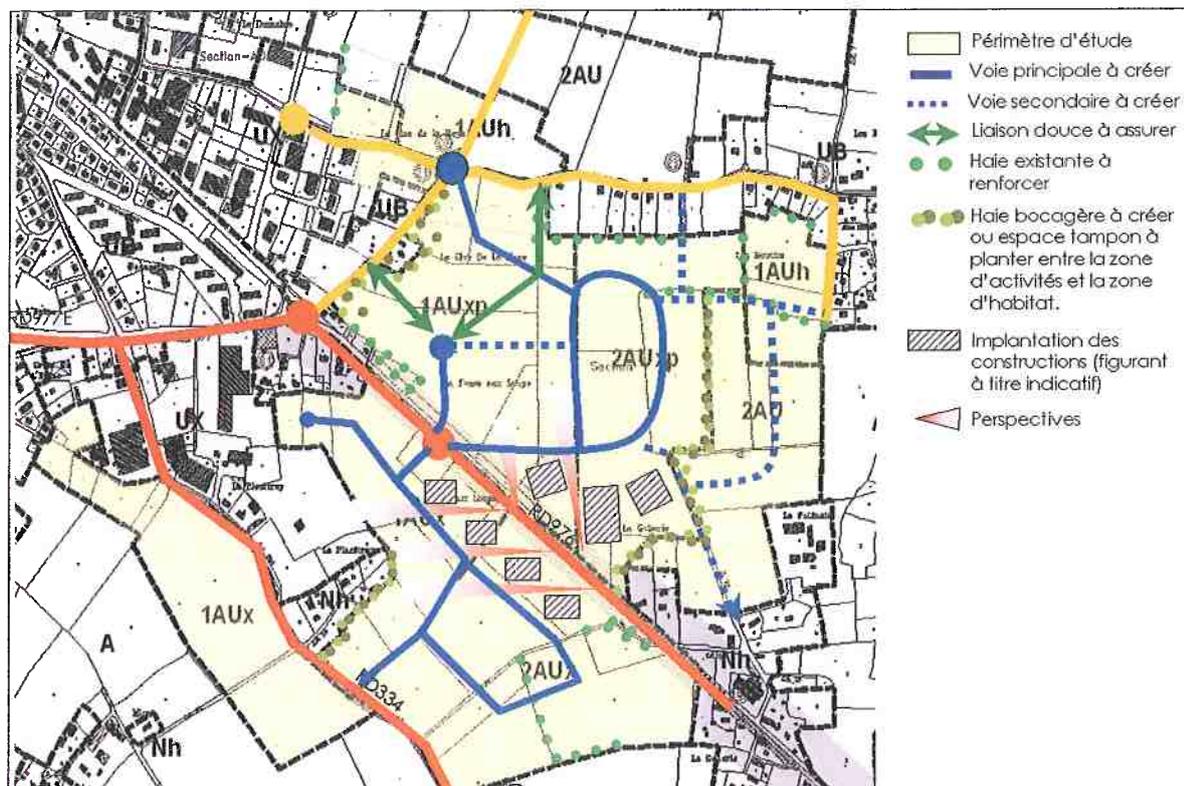
En effet, au P.L.U. initial, la zone résidentielle « coupait » la zone à vocation d'activités commerciales. Or, les déplacements des personnes, motorisés ou non, pouvant engendrer des nuisances sonores importantes dans ce secteur situé entre la zone d'activités existante et la zone d'activités à venir, le choix a été de privilégier l'installation d'activités économiques de part et d'autre de la voie communale n°4 (voir le schéma ci-dessous).



De plus, dans le cadre de cette réflexion, un repérage du patrimoine naturel d'intérêt paysager a été effectué. Le secteur de la Fosse au Loups présente des espaces ouverts de surface importante, d'où l'intérêt de préserver les plantations existantes.



Le diagnostic a permis d'aboutir au schéma d'aménagement suivant :



#### **Principe de composition urbaine :**

L'objectif affiché dans la définition de l'organisation de la voirie est d'assurer le lien entre la zone économique existante et la zone économique à aménager. C'est pourquoi la voie de desserte interne principale permet de relier la voie communale n°4 à la route départementale n°976.

Cette voie permet de préserver l'ambiance et les talus de la voie communale n°4, bordée de quelques constructions à usage d'habitation.

#### **Principe de traitement des espaces publics et équipements :**

Comme indiqué au paragraphe 3.2 du présent document, le règlement écrit est enrichi dans le but de préciser les règles définissant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures. Le but est d'assurer la bonne intégration paysagère des constructions et des aires de stockage, au sein d'un secteur qui marquera à terme, l'entrée d'agglomération est de Saint Hilaire-du-Harcouët. Toujours dans le but de valoriser l'entrée d'agglomération de la ville, l'étude réalisée en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., est complétée (voir le 3.4). Aussi, dans le but de limiter les nuisances sonores et visuelles entre les zones d'habitat et les zones d'activités, la plantation d'une haie bocagère ou d'un espace tampon figure au schéma d'orientation d'aménagement.

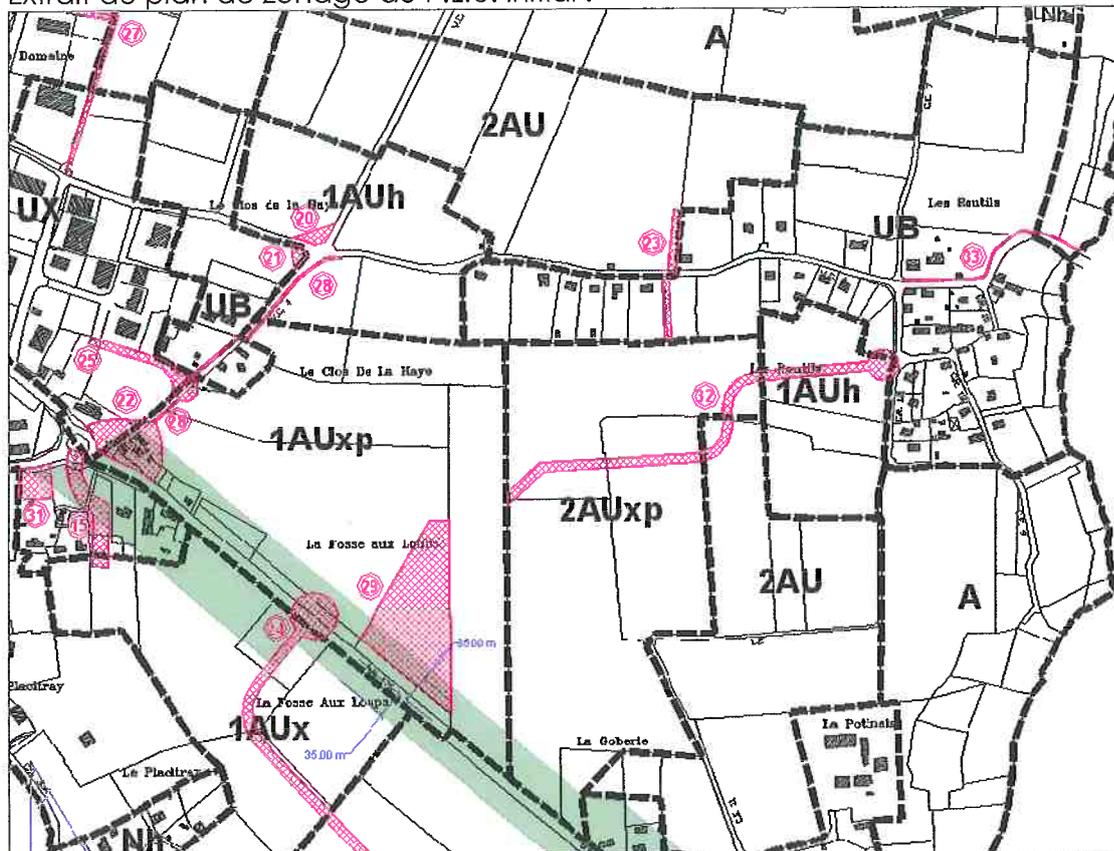
#### **Principe d'implantation des constructions :**

Dans le but de ne pas bloquer les projets à venir en zone d'activités, rien n'est précisé en termes d'implantation des constructions. En revanche, en zone à urbaniser à vocation d'habitat, il est préconisé une orientation des constructions à usage d'habitation plein Sud.

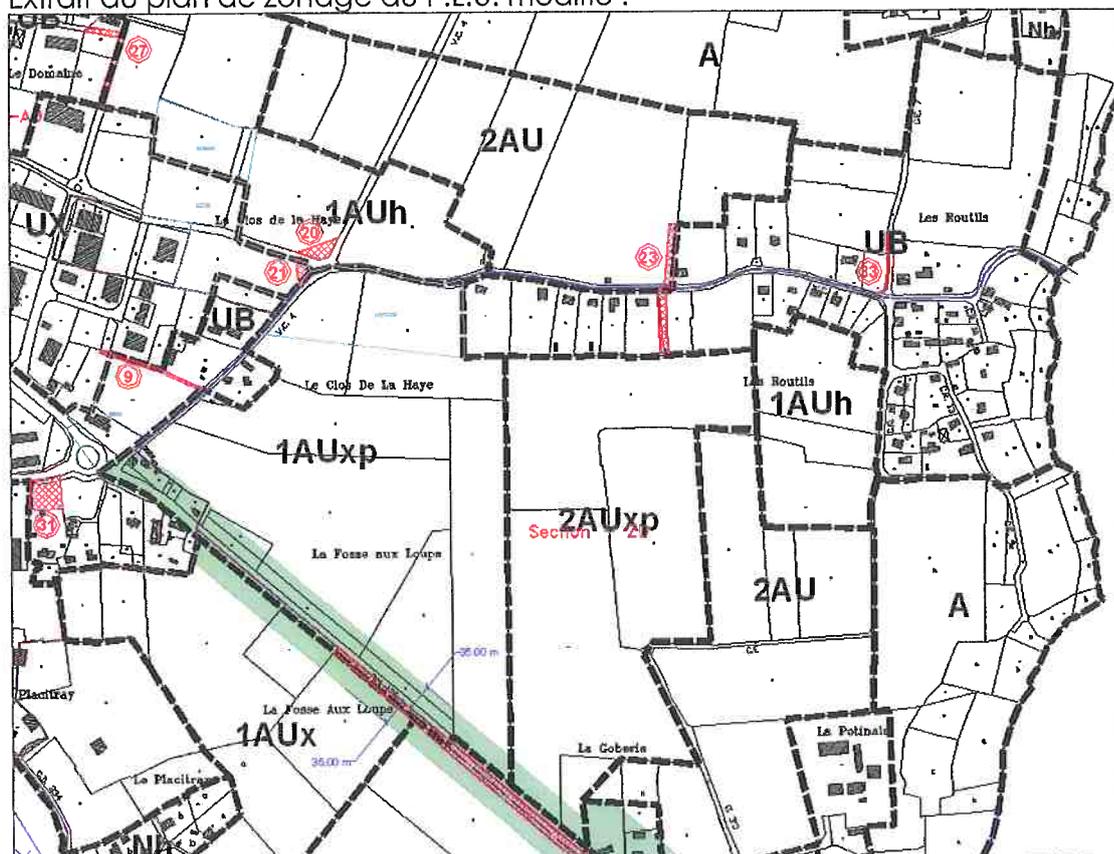
→ La ou les opérations futures devront être compatibles avec cette orientation d'aménagement.

Modification apportée au plan de zonage du P.L.U. :

Extrait du plan de zonage du P.L.U. initial :



Extrait du plan de zonage du P.L.U. modifié :



### 3.4- Objet n°4 : Compléments apportés à l'étude réalisée en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme dans le cadre du P.L.U.

#### Contexte réglementaire

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, issu de la loi " Barnier " relative au renforcement de la protection de l'environnement, est entré en vigueur au 1er janvier 1997. Egalement appelé "amendement Dupont ", cet article réglemente l'urbanisation aux abords de certaines voiries. Son objectif est d'inciter les collectivités publiques et en particulier les communes, à préciser leurs projets de développement et à éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation. L'urbanisation le long des voies recensées par " l'amendement Dupont " doit correspondre à un projet des collectivités publiques au regard d'une politique de développement et à ce titre, faire l'objet d'une réflexion en amont et d'une mise en œuvre éventuelle assurant la qualité du cadre de vie.

#### L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière [...].

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public. [...]

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, **peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant**, en fonction des spécificités locales, que **ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.** »

#### Etat initial :



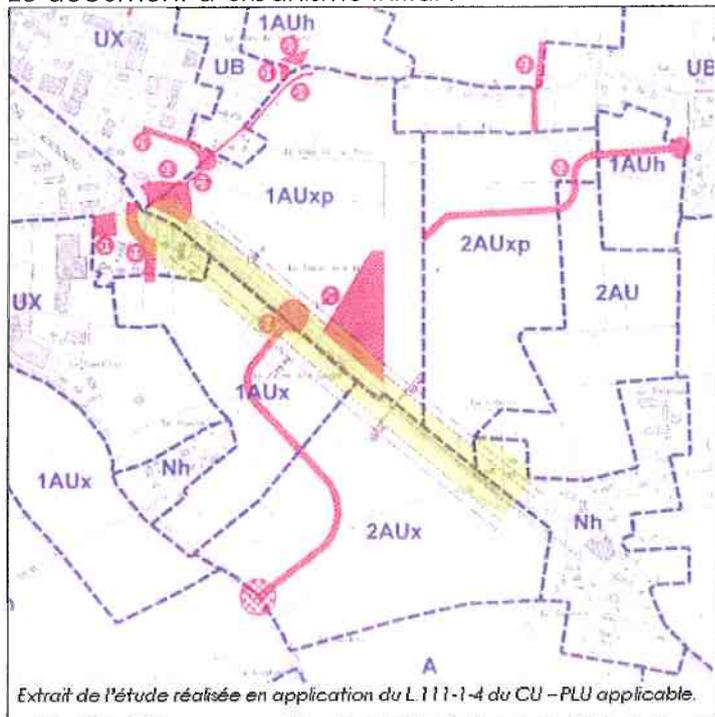
Le P.L.U., approuvé le 27 janvier 2008, avait déjà intégré, dans le cadre de sa réalisation, une étude en application de l'article L.111-1-4 du code, visant la réduction de la marge de recul sur le secteur de la Fosse aux Loups, de part et d'autre de la RD976.

La marge de recul inconstructible définie sur ce secteur, à vocation d'accueil d'activités artisanales, industrielles et commerciales, présente une « originalité »

puisque cette marge diffère en fonction du type de secteur, de sa localisation, mais aussi à la lecture des différentes pièces constitutives du PLU.

C'est pourquoi la commune souhaite aujourd'hui homogénéiser les distances de ces marges de reculs inconstructibles, afin d'assurer un aménagement de l'entrée d'agglomération qualitatif et éventuellement la réduire à 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD976.

*Le document d'urbanisme initial :*



Le secteur d'étude est repéré, au document d'urbanisme réglementaire en vigueur, en zone 1AUxp, 1AUx, 2AUxp et 2AUx.

Ce site à vocation à accueillir une zone d'activités artisanales, industrielles et commerciales.

Une étude en application de l'article L.111-1-4 du CU a déjà été réalisée et figure au dossier de PLU applicable.

Cependant, la réduction des marges de recul proposée dans le cadre de cette étude (50 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD976, sur une large partie du secteur de la Fosse aux Loups et 75 mètres en limite Nord-Ouest), ne correspond pas à la

règle figurant au règlement écrit du PLU (35 mètres en secteur 1AUxp et 50 mètres en secteur 1AUx).

La commune de Saint Hilaire-du-Harcouët souhaite donc faire une mise à jour de cette étude dans le but d'assurer une cohérence d'aménagement à l'échelle de l'ensemble du secteur d'activités de la Fosse aux Loups.

L'objectif aujourd'hui est de réduire la marge de recul inconstructible initiale de 75 mètres à 35 mètres.

*L'environnement :*

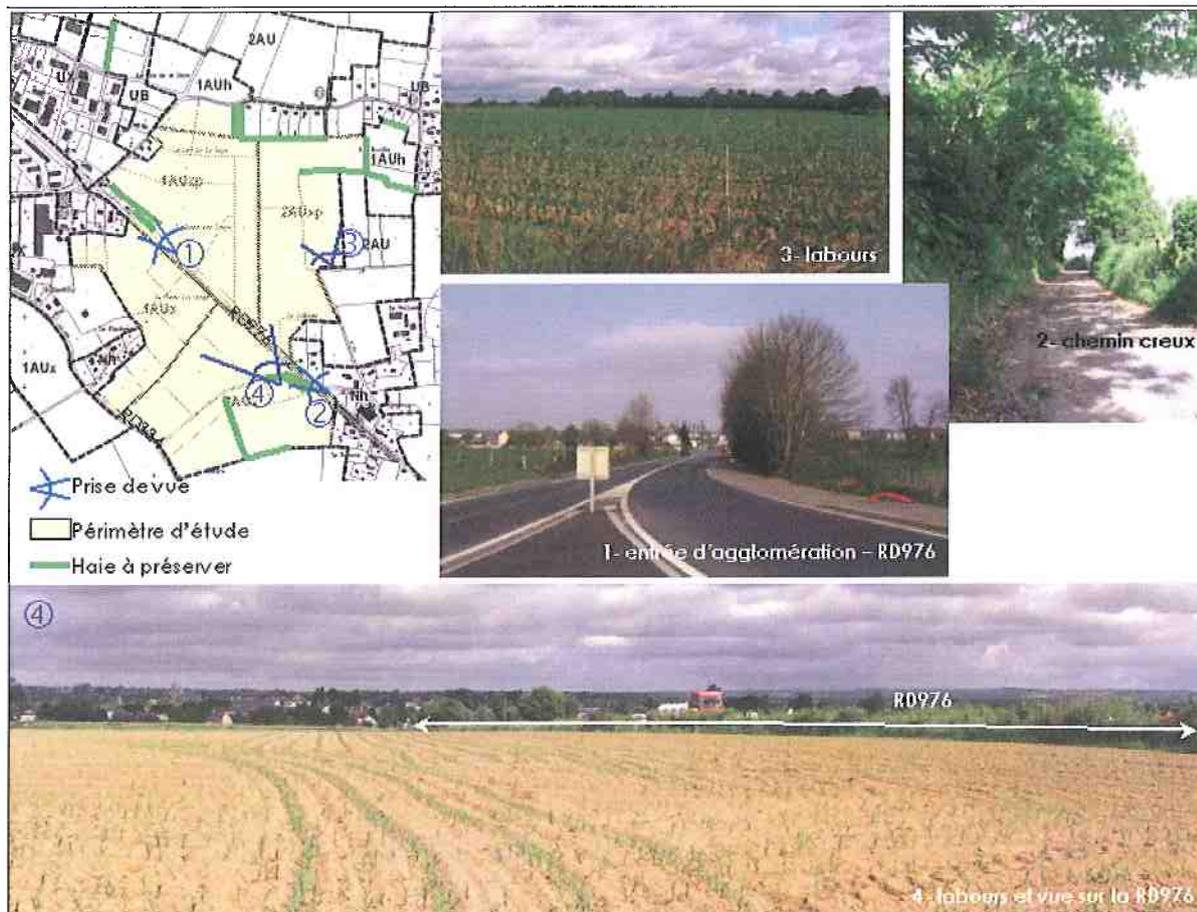
Le secteur est traversé par la RD976, route dernièrement déclassée du réseau national, mais figurant toujours en route classée à grande circulation.

Il présente une topographie favorable, avec une pente orientée Nord-Ouest. Cette pente permet, depuis l'accès Est, notamment depuis le point n°1, de bénéficier non seulement d'une vue dégagée sur les secteurs d'urbanisation future, mais aussi sur l'agglomération de Saint Hilaire-du-Harcouët.

→ Le site bénéficie d'un effet vitrine important de part et d'autre de la RD976, et l'absence de végétation permet de bénéficier de vues lointaines.

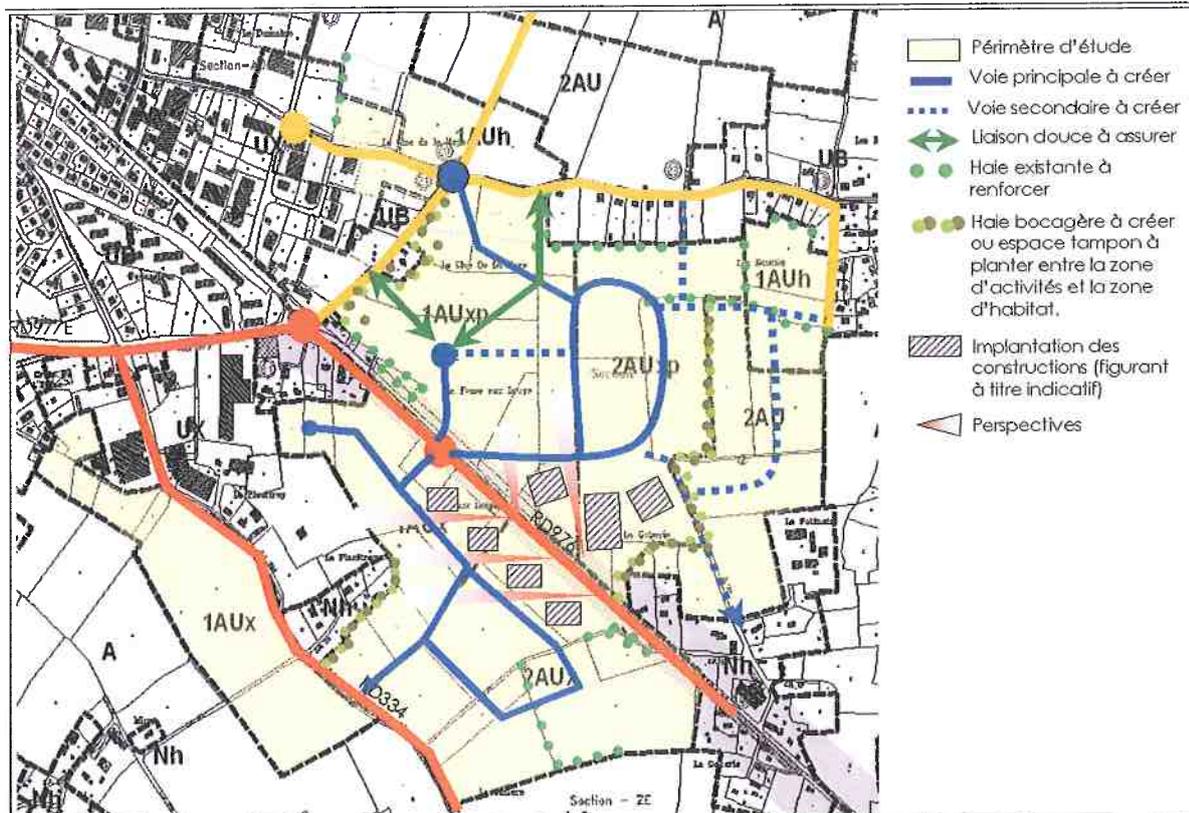
Le secteur est constitué de larges parcelles de labours et de prés. Le secteur compte peu de patrimoine naturel, quelques haies bocagères principalement, qu'il paraît important d'intégrer au projet d'aménagement.

→ Un traitement paysager de qualité, de la zone située entre la voie et les futurs bâtiments, participerait à l'ambiance qualitative de la future zone d'activités.



Organisation spatiale proposée :

Comme indiqué dans l'objet n°3 du présent projet de modification du P.L.U., une orientation d'aménagement a été définie sur le secteur de la Fosse aux Loups. Le schéma suivant figure donc au dossier.



Un projet d'implantation d'un centre commercial est en cours de réflexion sur la zone 1AUxp. Cependant, dans sa définition actuelle, celui-ci fonctionne en impasse.

L'orientation préconise au contraire une organisation de la voirie sous la forme d'un réseau.

De plus, dans le but d'assurer la sécurité des personnes, l'ensemble des voies principales desservant la zone déboucheront sur le rond point aménagé sur la RD976.

Celui-ci aura deux rôles : il marquera l'entrée d'agglomération de Saint Hilaire-du-Harcouët et imposera un ralentissement des véhicules.

#### Analyse du projet au regard des cinq critères :

##### 1- La prise en compte des nuisances :

La future zone d'activités de la Fosse aux Loups étant traversée par la RD976, celle-ci sera soumise à des nuisances sonores.

Le rond-point, ainsi que le projet d'aménagement d'un créneau de dépassement en direction de Domfront, engendreront des nuisances sonores supplémentaires liées aux accélérations- décélérations des véhicules.

Cependant, la réalisation de quelques plantations, sur l'espace inconstructible de 35 mètres, limitera la propagation des ondes sonores.

Autrement, le secteur n'est pas soumis à d'autres types de nuisances (olfactives, visuelles,...).

##### 2- La prise en compte de la sécurité :

L'ensemble des voies desservant le secteur de la Fosse aux Loups déboucheront sur un rond-point existant, qui a préalablement été aménagé à cet effet.

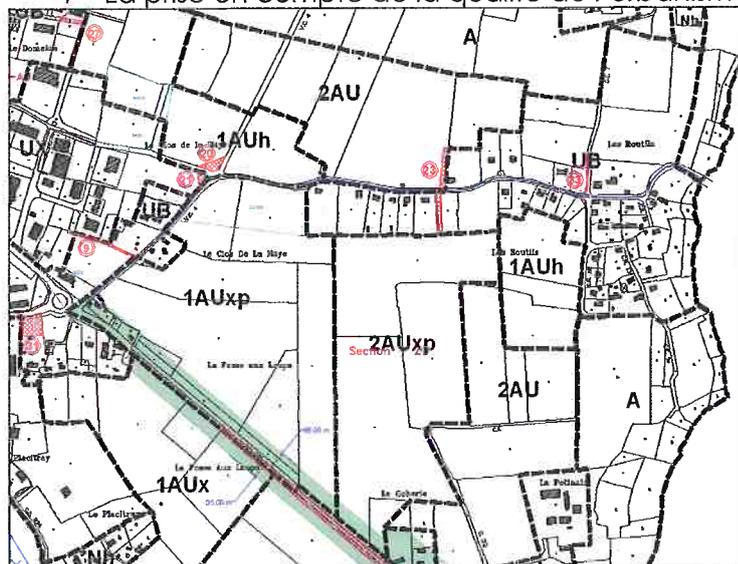
La réduction de la marge de recul n'engendrera donc aucun problème de circulation routière. Celle-ci marquera d'autant mieux l'entrée d'agglomération et favorisera ainsi le ralentissement des véhicules.

### 3- La prise en compte de la qualité architecturale :

Dans le cadre de l'étude Loi Barnier réalisée lors de la révision du P.L.U. de Saint Hilaire-du-Harcouët sur le secteur de la Fosse aux Loups, des prescriptions architecturales et d'implantations des constructions avaient été définies.

De plus, dans le cadre du projet de modification du P.L.U., il est proposé de compléter ces prescriptions architecturales, notamment en précisant les règles du P.L.U. traitant de l'aspect extérieur des constructions (menuiseries, éléments de superstructures, les enseignes lumineuses, les toitures, la couleur des matériaux des façades...).

### 4- La prise en compte de la qualité de l'urbanisme :



Extrait du plan de zonage modifié

L'aménagement de la bande inconstructible de 35 mètres, comptée à partir de l'axe de la voie en espace paysager, ainsi que le maintien du patrimoine naturel existant participera à l'image qualitative de la zone d'activités, souhaitée par la ville.

La prise en compte dans le schéma d'aménagement des zones à urbaniser à court et long terme assurera une homogénéité du traitement de l'entrée d'agglomération.



### 5- La prise en compte de la qualité du paysage :

Le secteur étant à vocation d'accueil d'activités économiques, la réduction de la marge de recul n'affectera pas la qualité de la perspective paysagère :

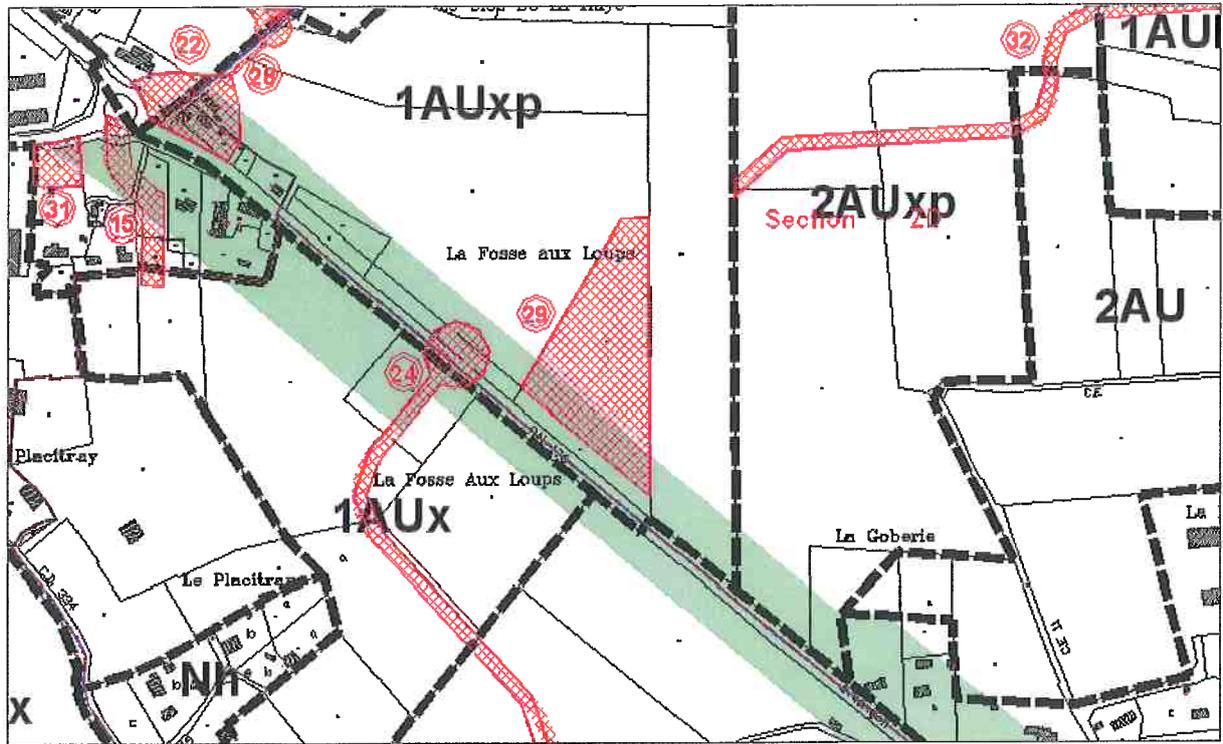
- dans le sens le Teilleul ⇔ Saint Hilaire-du-Harcouët, la limite de zone constructible sera située en retrait par rapport à l'alignement des constructions existantes dans le village de la Goberie. Le traitement en espace vert de l'espace inconstructible assurera une « respiration » de qualité. Le traitement de cet espace devra favoriser la valorisation d'un cône visuel sur l'agglomération de Saint Hilaire-du-Harcouët.

-en sortie d'agglomération, la réalisation de plantations au sein de la zone inconstructible assurera la valorisation de ce secteur « pauvre » d'un point de vue paysager.

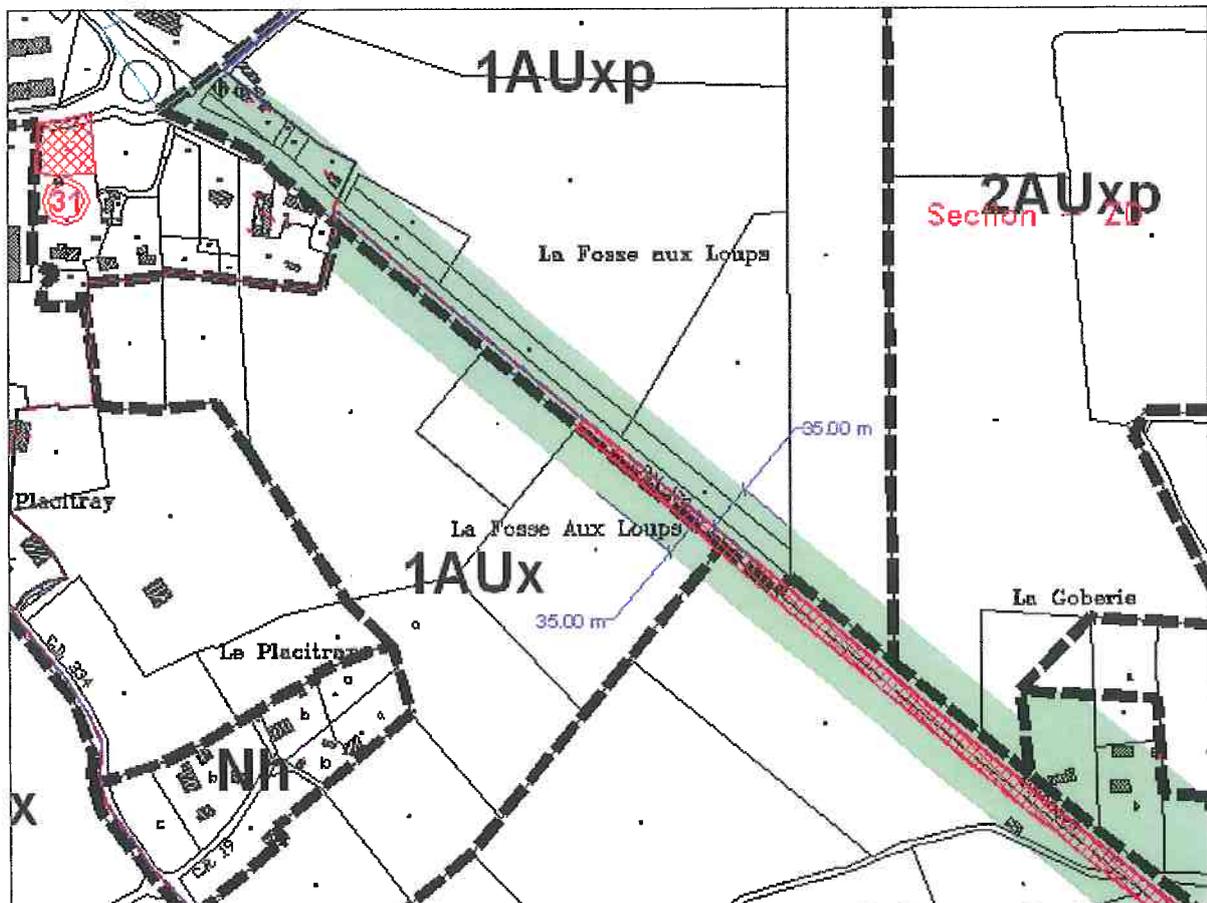
De plus, l'article 13 du règlement écrit du P.L.U., définissant les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations a fait l'objet d'un complément visant à préserver les plantations existantes et à cadrer les plantations à réaliser.

Modification apporté au plan de zonage :

Extrait du plan de zonage du P.L.U. initial :



Extrait du plan de zonage du P.L.U. modifié :



## 4- Procédure

Cette procédure de modification :

- ne remet pas en cause l'économie générale du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Hilaire-du-Harcouët,
- ne comporte pas de graves risques de nuisances,
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites et des paysages ou des milieux naturels.

Elle est menée selon les dispositions des articles L.123-13, R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme.

Le présent dossier comprend :

- La notice de présentation (annexe au rapport de présentation du P.L.U.)
- Le tableau de l'évolution des superficies des zones,
- Les orientations d'aménagement des secteurs de la « Fosse aux Loups - du Clos de la Haye » et du lieu-dit « Le Manoir-Le Domaine ».
- Un extrait du règlement du P.L.U. initial, zone UA, UB, UE, 1 Aux.
- Un extrait du règlement du P.L.U. modifié, zone UA, UB, UE, 1 Aux.
- Le tableau des emplacements réservés.
- Le complément à l'étude menée en application du L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- Le plan de zonage du P.L.U. initial.
- Le plan de zonage du P.L.U. modifié.

## 5-Evolution des superficies des zones du plan local d'urbanisme

TABLEAU DES SURFACES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INITIAL

UB	127,00	168,92	41,92
UC	39,50	0,00	-39,50
UE	0,00	47,69	47,69
UX	35,00	51,74	16,74
UY	0,00	6,37	6,37
UZ	0,00	2,39	2,39
1NA	31,00		
1AUh		37,81	6,81
2 AU	0,00	28,27	28,27
2NA	57,00		
2AUh		18,91	38,09
1 AUx	0,00	10,61	10,61
2 AUx	0,00	19,32	
1 AUxp	0,00	19,49	19,49
2 AUxp	0,00	14,33	14,33
Nh	0,00	41,75	41,75
NP		269,54	48,54
ND	221,00		
NC	430,00		
A		220,74	-209,26
Espaces Boisés Classés	0,00	0,00	
Total commune	1 012,00	1 012,00	

**TABLEAU DES SURFACES DU PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFIE**

NOM DE LA ZONE	SURFACE PLAN LOCAL D'URBANISME INITIAL	SURFACE PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFIE
UA	54,12	54,12
UB	168,92	169,75
UE	47,69	47,69
UX	51,74	52,32
UY	6,37	6,37
UZ	2,39	2,39
1AUh	37,81	34,18
2AU	28,27	28,27
2AUh	18,91	18,91
1AUx	10,61	10,61
2AUx	19,32	19,32
1AUxp	19,49	21,71
2AUxp	14,33	14,33
Nh	41,75	41,75
NP	269,54	269,54
A	220,74	220,74
Espaces Boisés Classés	0	0
<b>Total commune</b>	<b>1012.00</b>	<b>1012.00</b>

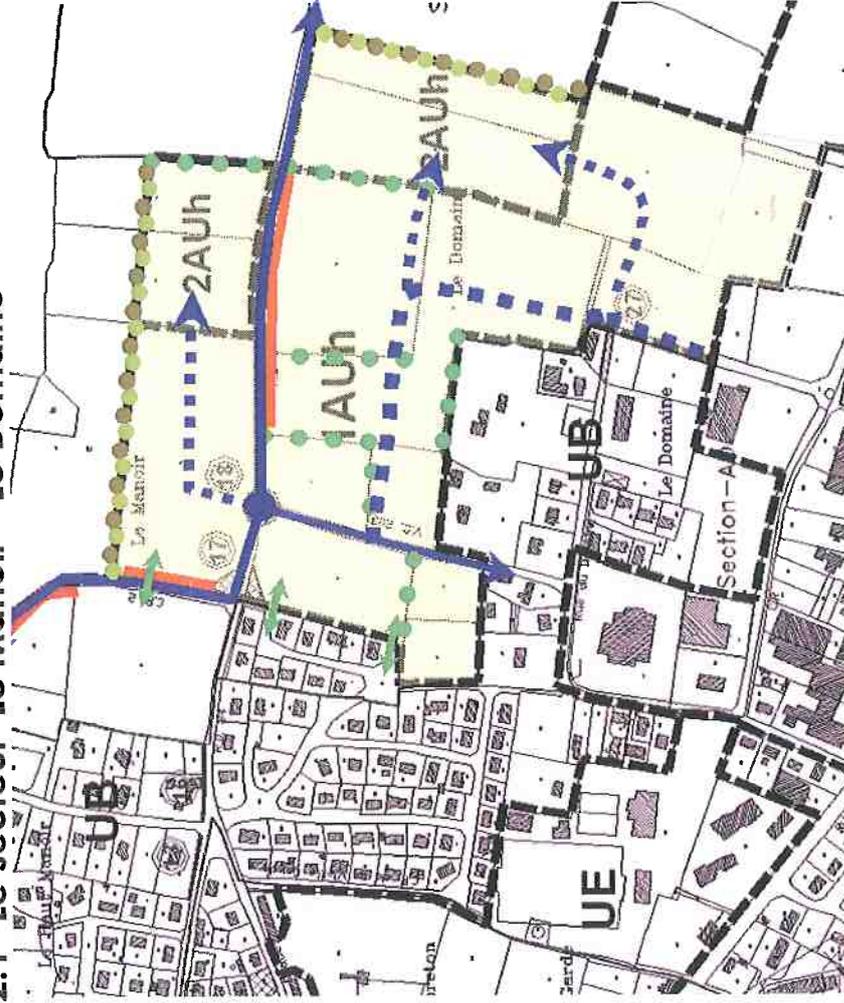
## **2- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

---

**2.1- Le secteur Le Manoir – Le Domaine**

**2.2- Le secteur du Clos de la Haye – La Fosse aux Loups**

## 2.1- Le secteur Le Manoir – Le Domaine



- Zone bâtie
- Périmètre d'étude
- Voie existante
- Voie principale à créer
- Voie secondaire à créer
- ↔ Liaison piétonne à assurer
- Haie existante à renforcer
- Talus à maintenir
- Haie bocagère à créer

**La voirie :** La voirie principale desservant la zone devra s'organiser sous la forme d'un réseau. Elle devra avoir une emprise limitée, c'est pourquoi il est préconisé la définition de voirie mixte.

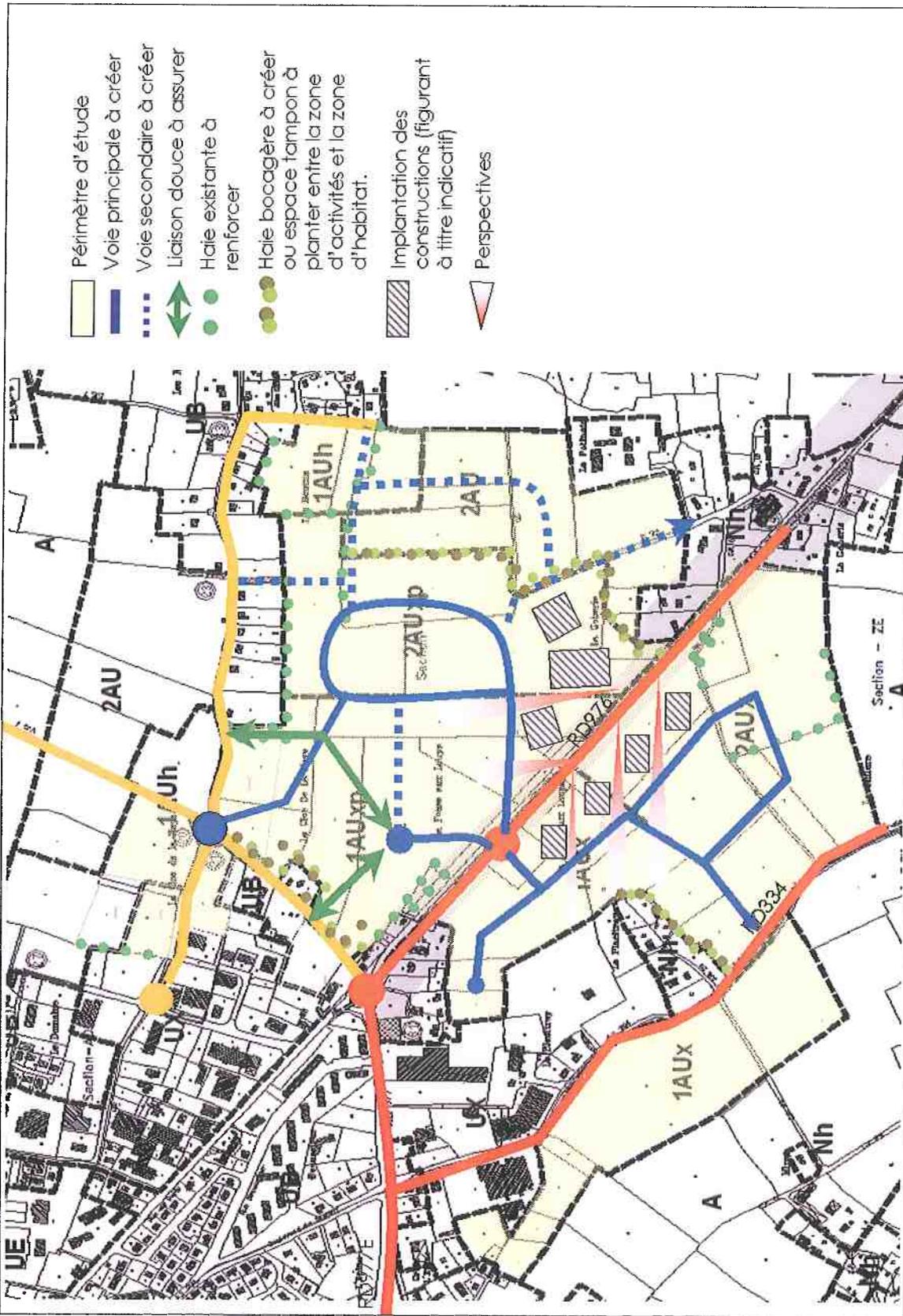
**Les chemins piétonniers :** des liaisons piétonnes devront être assurées entre les opérations futures et les opérations existantes.

**Implantation des constructions:** Il est préconisé une orientation des constructions favorisant un ensoleillement maximal.

**L'intégration paysagère et environnementale :** Il est préconisé de planter une haie bocagère/alignement d'arbre sur le pourtour des opérations futures dans le but de recréer une trame bocagère.

**Les réseaux :** Dans le but de ne pas multiplier les bassins d'orage, il est demandé que la réflexion de la gestion des eaux de pluies soit menée à l'échelle de l'ensemble du secteur 1AUh. Les aménagements de régulation des eaux pluviales devront être intégrés dans des espaces verts paysagers ouverts aux habitants.

## 2.2- Secteur de la fosse aux loups



**La voirie** : La voirie principale desservant la zone devra s'organiser sous la forme d'un réseau.

La voirie de desserte secondaire sera « réservée » à la circulation des véhicules légers.

**Les chemins piétonniers** : les voies devront être doublées de liaisons piétonnes. Il est envisagé l'aménagement d'une liaison en site propre entre le secteur d'habitation et la future zone commerciale.

**L'intégration paysagère et environnementale :**

En secteur d'habitat : Il est préconisé de planter une haie bocagère/alignement d'arbre sur le pourtour des opérations futures dans le but de recréer une trame bocagère.

En secteur à vocation d'accueil d'activités : un espace vert tampon devra être aménagé en limite avec les secteurs d'habitation. Les haies bocagères et plantations existantes sur les parcelles devront être préservées dans la mesure du possible.

En limite de la RD976, une bande de 15 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, devra être aménagée en espace vert paysager de qualité. L'objectif est d'assurer une entrée qualitative à l'agglomération de Saint Hilaire du Harcouët et de valoriser une perspective sur la ville depuis le point haut de la Goberie.

L'implantation des constructions devra concourir à ménager des perspectives transversales dans le sens Nord-ouest/Sud-est, vers les façades commerciales, avec des premiers plans dégagés et végétalisés.

Dans la marge de recul inconstructible : Cet espace inconstructible de 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD976 devra faire l'objet d'un aménagement paysager dans son ensemble, visant à valoriser la perspective paysagère sur l'agglomération de Saint Hilaire du Harcouët. L'objectif de cet aménagement paysager devra être de délimiter des séquences de plantations visant à rythmer le paysage dans le but de favoriser le ralentissement des véhicules en entrée d'agglomération.

enseignes et publicité :

Les enseignes en saillie des bâtiments des entreprises sont interdites.

En dehors des « totems » d'information sur la situation des entreprises au sein de la zone d'activités, l'implantation de panneaux publicitaires est strictement interdit dans la marge de recul inconstructible.

**Implantation des constructions:**

En secteur d'habitat: Il est préconisé une orientation des constructions favorisant un ensoleillement maximal.

En secteur à vocation d'activités :

On recherchera une homogénéité architecturale pour l'ensemble des bâtiments de la zone d'activités qui renforcera les effets d'organisation et de mise en scène visuelle. L'implantation du bâti suivra cette organisation spatiale. Les façades des bâtiments ne seront donc pas parallèle à la voie, mais implantées en biais, favorisant les vues en profondeur sur la zone et l'effet « vitrine » sera ainsi développé sur l'ensemble des constructions.

**Les réseaux :** Dans le but de ne pas multiplier les bassins d'orage, il est demandé que la réflexion de la gestion des eaux de pluies soit menée à l'échelle de chacune des zones délimitées par le P.L.U., voire à l'échelle de l'ensemble du présent secteur d'étude. Les aménagements de régulation des eaux pluviales devront être intégrés dans des espaces verts paysagers ouverts aux habitants.

### **3- REGLEMENT**

---

### **3.1 - EXTRAIT DU REGLEMENT INITIAL**

---

## **ZONE U.A.**

### **CARACTERE DE LA ZONE U.A.**

La zone U.A. est une zone urbaine correspondant au centre historique et traditionnel de l'agglomération de SAINT HILAIRE DU HARCOUET.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, aux activités artisanales ou aux services sont autorisées, généralement en ordre continu et à l'alignement des rues et des places.

L'ensemble de la zone UA est équipé.

## **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article U.A. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

#### **Sont interdits :**

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R. 444-1 à R. 444-4 du code de l'Urbanisme.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont liés à des équipements publics urbains.
7. Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelque soit la durée, sur le domaine privé.
8. Les installations classées soumises à autorisation.

## Article U.A. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

### 2.1. Sont notamment admises :

Les occupations et utilisations du sol de toutes natures, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement :

- sous réserve des conditions fixées au paragraphe UA 2.2,
- et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UA 1.

### 2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

- a Les installations classées sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
  - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- b Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- c La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 15 du présent règlement.
- d L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
- e Les aires de stationnement des camping-car, mais uniquement sur le domaine public.
- f **les annexes à l'habitation**

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article U.A. 3 ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

## 2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

## Article U.A. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 2. Assainissement

#### 2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

#### 2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

### 3. Réseaux divers

*(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

## Article U.A. 5 SUPERFICIE DES PARCELLES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

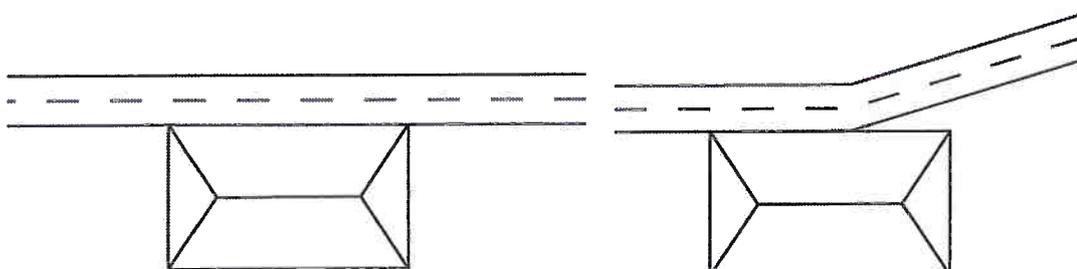
## Article U.A. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement,  
et équipements scolaires**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Autres bâtiments**

6.1. Les constructions seront édifiées à l'alignement total ou partiel des voies et places.



*Alignement total*

*Alignement partiel*

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade tel que défini à l'article UA 11.3 ou un porche, et si le traitement de ces éléments (*matériaux, couleur, aspect de la façade,...*) est identique à la construction qu'ils prolongent ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

6.2. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

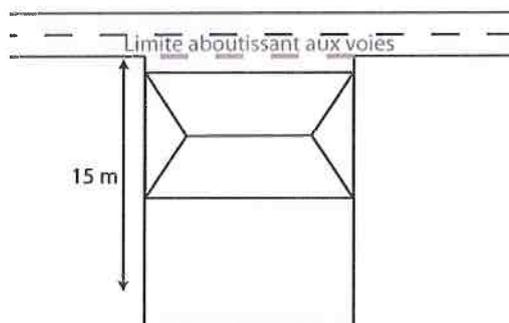
**Article U.A. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement,  
et équipements scolaires**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Autres bâtiments**

**7.1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies sur une profondeur de 15 mètres à partir de la limite de recul minimale imposée en application de l'article UA 6.**

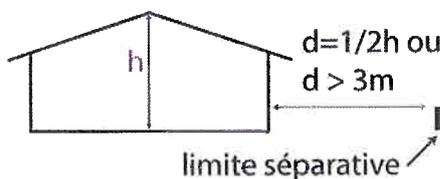


Les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure ou égale à 12 mètres ;
- lorsque les immeubles contigus sont implantés de façon différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de plus de 1.80 mètres de hauteur ou un porche, et si le traitement de ces éléments (*matériaux, couleur, aspect de la façade,...*) est identique à la construction qu'ils prolongent ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

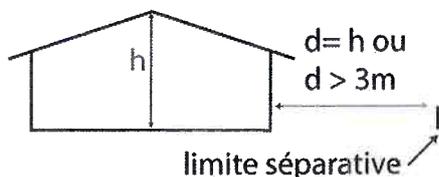


**7.2. Implantation par rapport aux autres limites et au-delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1.**

- \* Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de toiture.



- \* Lorsqu'elle n'est pas implantée en limites séparatives, la construction doit être implantée à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m. La règle du minimum de 3 mètres ne s'applique pas aux additions de véranda ou de loggia à des constructions existantes ni aux annexes.



- 7.3. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### Article U.A. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### Article U.A. 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

#### Article U.A. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### *Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires*

Il n'est pas fixé de règles particulières.

##### *Autres bâtiments*

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout du toit, ou bien 4 niveaux, plus 1 comble pouvant être aménageable sur un niveau.

Les sous-sols autorisés seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Les 0,30 mètre s'apprécie comme étant la différence moyenne d'altitude entre le niveau du terrain naturel (terrain d'origine avant tous travaux de terrassement y compris ceux de viabilisation) et le niveau sol fini du RDC.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement ou par relevage vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

#### Article U.A. 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

##### 1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite, même pour les annexes et les appentis.

## 2. Toitures

### ***Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### ***Autres bâtiments***

Les couvertures seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

### 3. Clôtures

#### ***Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### ***Autres bâtiments***

- En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures sont obligatoires.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale de 2.00 mètres ;
- soit d'un mur bahut de 0.50 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés non enduits, de lisses en bois ou en PVC est interdite.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

### Article U.A. 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation  
  
Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de construction hors œuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.
2. Logements sociaux (*habitations collectives et habitations individuelles*)  
  
Une place de stationnement par logement.
3. Constructions à usage d'habitation individuelle (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation  
  
Une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place).  
  
En cas de lotissement ou d'opération groupée, une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place), plus une place par tranche de trois lots.
4. Constructions à usage de bureau  
  
Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
6. Constructions à usage artisanal

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. construite.

7. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

**Article U.A. 13            ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**SECTION III            POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article U.A. 14            COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE U.B.**

## **ZONE U.B.**

### **CARACTERE DE LA ZONE U.B.**

La zone U.B. correspond aux différentes phases d'extension de l'urbanisation de SAINT HILAIRE DU HARCOUET, en continuité du centre ancien..

La vocation principale est l'habitat, la présence d'activités commerciales, artisanales, d'équipements collectifs et de services est autorisée.

La zone U.B. est entièrement équipée.

### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article U.B. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

##### **Sont interdits :**

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R. 444-1 à R. 444-4 du code de l'Urbanisme.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont liés à des équipements publics urbains.
9. Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelque soit la durée, sur le domaine privé.
10. Les installations classées soumises à autorisation.

## Article U.B. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

### 2.1. Sont notamment admises :

Les occupations et utilisations du sol de toutes natures, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement :

- sous réserve des conditions fixées au paragraphe UB 2.2,
- et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UB 1.

### 2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

- a Les installations classées sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
  - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- b Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, serres ...).
- c La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 15 du présent règlement.
- d L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
- e Les aires de stationnement des camping-car, mais uniquement sur le domaine public.
- f **les annexes à l'habitation**

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article U.B. 3 ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

Tout accès direct sur la RD 977 E est interdit sauf accord du gestionnaire de la voie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

## 2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances, ...

## Article U.B. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### 2. Assainissement

#### 2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Les études de filière d'assainissement sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### 2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

### 3. Réseaux divers

*(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

**Article U.B. 5 SUPERFICIE DES PARCELLES**

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire.

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

**Article U.B. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

***Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

***Autres bâtiments***

6.1 Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 15 mètres de l'axe de la RD 977 E et de la RD 976 au lieu-dit Les Isles.

6.2 Les constructions se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant implanté à moins de 5 mètres de l'alignement : dans ces cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire la marge de recul initiale.

6.3 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

6.4 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux lotissements communaux.

**Article U.B. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

7.1 Constructions ou parties de constructions comportant un rez de chaussée :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,

- soit en retrait par rapport aux limites séparatives; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

#### 7.2 Constructions comportant deux niveaux et plus :

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives ; la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

#### 7.3 Cas particuliers :

Les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (*toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs...*) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Ils devront être implantés, soit en limite de séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Article U.B. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article U.B. 9 EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

### **Article U.B. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

***Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### ***Autres bâtiments***

Habitations collectives : la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit, ou bien 4 niveaux, plus 1 comble pouvant être aménageable sur un niveau..

Habitations individuelles : la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation individuelle est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou bien 2 niveaux, plus 1 comble pouvant être aménageable sur un niveau.

La hauteur maximale des constructions autorisées en limite séparative, mesurée à l'égout, est fixée à 3,00 mètres.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les 0,60 mètres s'apprécient comme étant la différence moyenne d'altitude entre le niveau du terrain naturel (terrain d'origine avant tous travaux de terrassement, y compris ceux de viabilisation) et le niveau sol fini du RDC.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement ou par relevage vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

## Article U.B. 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

### 1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite, même pour les annexes et les appentis.

### 2. Toitures

***Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, équipements scolaires et bâtiments à usage d'activités commerciales et artisanales***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### ***Autres bâtiments***

Les couvertures seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faitage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

### 3. Clôtures

#### ***Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, équipements scolaires et bâtiments à usage d'activités commerciales et artisanales***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### ***Autres bâtiments***

- En façade sur rue, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) d'une hauteur minimale de 0,50 mètre et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- soit d'un mur bahut de 0,80 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2,00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés non enduits est interdite.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

### Article U.B. 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation  
  
Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de construction hors œuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.
2. Logements sociaux (*habitations collectives et habitations individuelles*)  
  
Une place de stationnement par logement.
3. Constructions à usage d'habitation individuelle (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation  
  
Une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place).  
  
En cas de lotissement ou d'opération groupée, une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place), plus une place par tranche de trois lots.
4. Constructions à usage de bureau

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

5. Constructions à usage commercial

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente au delà de 150 m<sup>2</sup>.

6. Constructions à usage artisanal

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. construite.

7. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant

Trois places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, le cumul des normes est retenu.

8. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

### **Article U.B. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

## **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article U.B. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE U.E.**

## **ZONE U.E.**

### **CARACTERE DE LA ZONE U.E.**

La zone U.E. est une zone où doivent trouver place les activités socio-culturelles, hospitalières et médicales, de loisirs, de sport et d'enseignement.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article U.E. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article U.E. 2.

#### **Article U.E. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.**

**Sont admis sans conditions :**

- 1 Toute construction et utilisation du sol à usage d'activités socio-culturelles, de loisirs, de sport et d'enseignement, ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.
- 2 Les constructions à usage d'hébergement médical ou para-médical, ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.
- 3 Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, de bureau et de service, liés et nécessaires au fonctionnement de la zone ou au gardiennage des installations, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.4.
- 4 Les annexes des constructions pré-citées.

**Occupations et utilisations du sols soumises à conditions particulières :**

1. Les installations classées sous réserve :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, etc...
  - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
4. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article U.E. 3 ACCES ET VOIRIE.

#### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

Les accès doivent avoir une emprise supérieure ou égale à 6,00 mètres.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### 2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à 6,00 mètres.

### Article U.E. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.

#### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

## **2. Assainissement**

### **2.1. - Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable avant rejet dans le réseau public.

### **2.2. Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage,...

## **3. Réseaux divers**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **Article U.E. 5 SUPERFICIE DES PARCELLES.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

### **Article U.E. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 15 mètres de l'axe de la RD 977 E et de la RD 976.

Les constructions et les extensions devront être implantées en recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

### **Article U.E. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative dans le cas de parcelles de faible largeur ou d'extension de bâtiment ne respectant pas initialement ce recul.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

#### **Article U.E. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

#### **Article U.E. 9 EMPRISE AU SOL.**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Article U.E. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Construction nouvelle à usage exclusif d'habitation hors logements et hébergements collectifs : la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou 2 niveaux, avec combles aménageables.

Construction nouvelle à usage exclusif de commerce et de bureau : la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Construction à autre usage : il n'est pas fixé de règle de hauteur.

#### **Article U.E. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.**

##### **1. Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite, même pour les annexes et les appentis.

##### **2. Toitures**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### 3. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- En façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront exclusivement minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et elles n'excéderont pas 2,00 mètres de hauteur.

Elles pourront être surmontées de grilles, la hauteur totale de l'ensemble ainsi constitué n'excédera pas 2,00 mètres.

L'utilisation de béton ou d'agglomérés, de lisses en bois ou en PVC est interdite.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

## Article U.E. 12 STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnements est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnements doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

1 Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé au minimum 2 places de stationnements, le garage étant compté pour une place.

2 Pour les autres constructions et établissements :

Les places de stationnement nécessaires au besoin du projet doivent être aménagées, en particulier :

- pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,
- pour les structures d'hébergement, une place par chambre,
- pour les restaurants et assimilés, une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle,
- pour les bureaux et professions libérales, une place par 50 m<sup>2</sup> de SHON,

3 Pour toutes activités artisanales, commerciales, bureaux et professions libérales, d'hôtellerie et de restauration, la création des places sera demandée pour les besoins en stationnement correspondants à l'extension de l'existant. En cas de reconstruction, les règles définies ci-dessus ne s'appliquent que pour l'extension.

4 Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au projet, le constructeur peut être autorisé à s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

**Article U.E. 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Il est imposé, sur le domaine privé : soit un arbre de haut jet pour 100 m<sup>2</sup> d'unité foncière, soit un engazonnement sur au moins 20 % de la superficie d'unité foncière.

**SECTION III      POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article U.E. 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

## **ZONE 1 A.U x.**

### **CARACTERE DES ZONES 1 A.U x**

La zone 1 A.U x a pour objet la création de nouvelles zones d'activités artisanales et industrielles, en prolongement de celles existantes à l'Est/Sud-Est de l'agglomération.

Elle comprend un secteur 1 AU x p qui correspond à la zone d'activités de la Fosse aux Loups, pour laquelle des éléments du règlement de la zone 1 AU x sont différents.

### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1 A.U x. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1 A.U x 2.

#### **Article 1 A.U x. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.**

##### **Sont admis sans conditions :**

- 1 Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services et les entrepôts.
- 2 Les garages collectifs de caravanes au sens de l'article R 442-2-C du Code de l'Urbanisme.
- 3 Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
- 4 Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
- 5 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 6 Les serres.

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

- 1 Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.

- 2 Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
- 3 L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.
- 4 Les constructions à usage d'habitation, à condition :
  - qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
  - qu'elles soient incorporées en terme de volumétrie, de matériaux et d'aspects extérieurs, au corps du bâtiment d'activités.

## **SECTION II                    CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1 A.U x. 3            ACCES ET VOIRIE.**

#### **1.            Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **Secteur 1 AU x p**

Tout accès direct à la RD 976 est interdit, sauf accord du gestionnaire de la voirie. Les accès à chacune des parcelles se feront sur la voirie interne à la zone.

#### **2.            Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 6 mètres, et la largeur minimale de l'emprise est de 10 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

### **Article 1 A.U x. 4            DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

#### **1.            Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

## **2. Assainissement**

### **2.1. - Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

### **2.2. Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage,...

## **3. Réseaux divers**

*(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **Article 1 A.U x. 5 SUPERFICIE DES PARCELLES.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

## **Article 1 A.U x. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 976 et 977 E, 15 mètres par rapport à l'axe des autres RD et 6 mètres de l'alignement des autres voies.

h. Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, services sociaux en dehors des voies classées à grande circulation pourront être implantés à l'alignement des voies communales.

i. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

### **Secteur1 AU x p**

- 6.2 Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 976, depuis le giratoire de la Fosse aux Loups, sur une longueur de 150 m, puis le retrait sera de 75 m et 6 mètres de l'alignement des autres voies.
- j. Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, les stations essences,...devront être implantés selon les mêmes règles.
- k. Les installations (parkings, clôtures,...) doivent être implantées en retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la route nationale, depuis le giratoire de la Fosse aux Loups, sur une longueur de 150 m, puis le retrait sera de 75m.
- l. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...) devront être implantés selon les mêmes règles
- m. Les aires de stockage sont interdites entre les bâtiments et la RD 976.

**Article 1 A.U x. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

- 7.1 La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demie-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 6 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur une des limites séparatives sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

- 7.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Article 1 A.U x. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

**Article 1 A.U x. 9 EMPRISE AU SOL.**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Article 1 A.U x. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, ..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes,....

Les sous-sols seront interdits.

La hauteur maximale autorisée est de :

- 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère

Dans tous les cas, un dépassement est autorisé en fonction d'impératifs techniques justifiés.

#### **Article 1 A.U x. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Les clôtures séparatives latérales seront constituées d'un grillage soudé, doublé d'une haie vive.

##### **Secteur 1 AU x p**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les constructions offriront une ligne architecturale simple et sobre

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin esthétique et de qualité architecturale que le reste de la construction.

Une attention soutenue est portée aux éléments extérieurs pouvant dénaturer un ensemble (enseignes, ...). Les projets de clôtures et d'enseignes seront joints aux permis de construire.

Toutes les clôtures installées doivent faire l'objet d'un doublement par une plantation de haie vive.

Les haies vives seront composées d'au moins six essences différentes issues de l'environnement local et utilisées en mélange. Des essences plus horticoles rustiques pourront être utilisés en complément (voir liste qui pourra intégrer le règlement de zone).

La réalisation des haies taillées mono-spécifiques est interdite en limite de lot. Les végétaux persistants utilisés en haies mono-spécifiques tels que thuyas, lauriers palmes, Cupressus sont interdits. Les essences autorisées sont citées dans la liste des végétaux en annexe.

**Les plantations d'arbres de haut-jet (y compris sur parking) devront privilégier les essences botaniques locales, rustiques (voir liste en annexe).**

#### **Article 1 A.U x. 12 STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, les normes ci-dessous ne constituant qu'un minimum :

1. Constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).

2. Constructions à usage de bureau :

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

3. Constructions à usage commercial :

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente, au delà de 150 m<sup>2</sup> de SHOB.

4. Constructions à usage artisanal :

Cinq places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. construite.

5. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

Trois places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.

6. Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

#### **Article 1 A.U x. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Il est imposé, sur le domaine privé : soit un arbre de haut jet pour 100 m<sup>2</sup> d'unité foncière non bâtie, soit un engazonnement sur au moins 20 % de la superficie d'unité foncière non bâtie.

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1 A.U x. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

### **3.2- EXTRAIT DU REGLEMENT MODIFIE**

---

## ZONE U.A.

### CARACTERE DE LA ZONE U.A.

La zone U.A. est une zone urbaine correspondant au centre historique et traditionnel de l'agglomération de SAINT HILAIRE DU HARCOUET.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, aux activités artisanales ou aux services sont autorisées, généralement en ordre continu et à l'alignement des rues et des places.

L'ensemble de la zone UA est équipé.

<b>SECTION I</b>	<b>NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>
------------------	--

#### Article U.A. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

##### Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R. 444-1 à R. 444-4 du code de l'Urbanisme.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont liés à des équipements publics urbains.
11. Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelque soit la durée, sur le domaine privé.
12. Les installations classées soumises à autorisation.

#### Article U.A. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

##### 2.1. Sont notamment admises :

Les occupations et utilisations du sol de toutes natures, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement :

- ° sous réserve des conditions fixées au paragraphe UA 2.2,
- ° et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UA 1.

##### 2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

- a Les installations classées sous réserve :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
  - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- b Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- c La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 15 du présent règlement.
- d L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
- e Les aires de stationnement des camping-car, mais uniquement sur le domaine public.
- f La construction de bâtiment annexe, accolé ou non, à la construction principale.

<b>SECTION II</b>	<b>CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
-------------------	--

**Article U.A. 3 ACCES ET VOIRIE**

**1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**2. Voirie à créer**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

**Article U.A. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

## 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

## 2. Assainissement

### 2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

### 2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

## 3. Réseaux divers

*(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

## Article U.A. 5 SUPERFICIE DES PARCELLES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

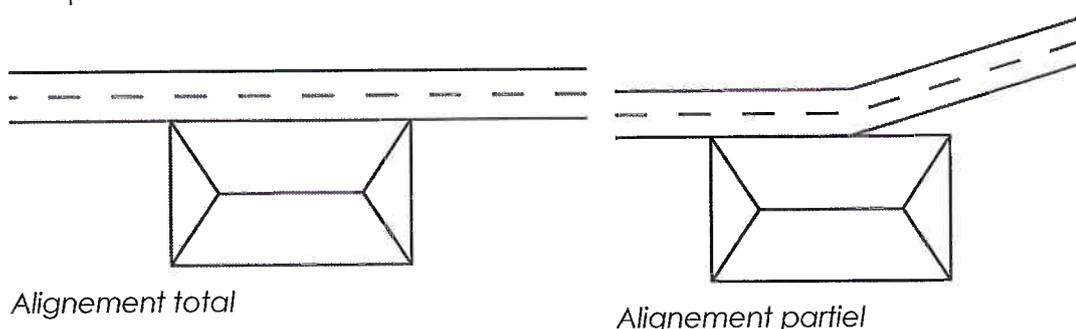
## Article U.A. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

***Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### ***Autres bâtiments***

6.2. Les constructions seront édifiées à l'alignement total ou partiel des voies et places.

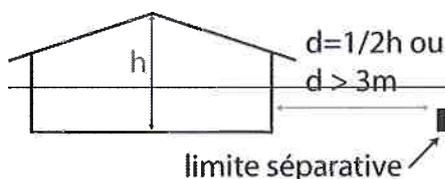




Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque la largeur de la façade sur voie est supérieure ou égale à 12 mètres ;
- lorsque les immeubles contigus sont implantés de façon différente ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en bon état ayant une implantation différente ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de plus de 1.80 mètres de hauteur ou un porche, et si le traitement de ces éléments (*matériaux, couleur, aspect de la façade,...*) est identique à la construction qu'ils prolongent ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

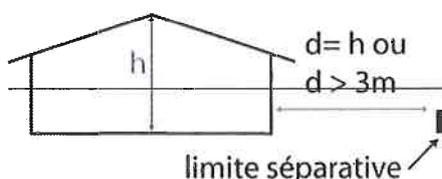


**7.2.** Implantation par rapport aux autres limites et au delà de la bande des 15 mètres définie au 7.1.

- \* Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de toiture.



- \* Lorsqu'elle n'est pas implantée en limites séparatives, la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m. La règle du minimum de 3 mètres ne s'applique pas aux additions de véranda ou de loggia à des constructions existantes ni aux annexes.



~~7.3. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.~~

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à trois mètres de la limite séparative.

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

Cas particuliers : Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **Article U.A. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **Article U.A. 9 EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

#### **Article U.A. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### ***Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

##### ***Autres bâtiments***

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout du toit, ou bien 4 niveaux, plus 1 comble pouvant être aménageable sur un niveau.

Les sous-sols autorisés seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses cotés.

Les 0,30 mètre s'apprécie comme étant la différence moyenne d'altitude entre le niveau du terrain naturel (terrain d'origine avant tous travaux de terrassement y compris ceux de viabilisation) et le niveau sol fini du RDC.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement ou par relevage vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

## **Article U.A. 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

### **1. Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite, même pour les annexes et les appentis.

Dans le respect de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, des adaptations au présent article pourront être autorisées dans le cas d'habitat utilisant l'énergie solaire ou de projet favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale, de toute installation s'inscrivant dans un souci d'économie d'énergie et de développement durable.

Pour tous les types de bâtiment, l'utilisation de teinte et de matériaux étrangers aux caractéristiques traditionnelles des constructions observées localement est strictement interdit (exemple : tuile de teinte flammé-champagne).

### **2. Toitures**

#### ***Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, équipements scolaires et bâtiments à usage d'activités commerciales et artisanales***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### ***Autres bâtiments***

Les couvertures seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures des extensions et des bâtiments annexes pourront présenter des pentes différentes et utiliser des matériaux différents à la condition que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique.

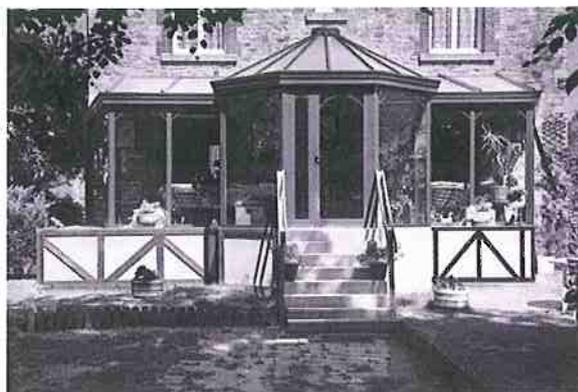
Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faitage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente. **Dans ce cas, d'autres**

matériaux que ceux-ci-dessus indiqués pourront être utilisés: toiture végétalisée, zinc,...

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

Pour les vérandas, des pentes de toiture différentes seront autorisées et pourront être en totalité en verre ou tout autre type de matériau transparent/translucide. Les ouvertures devront présenter une trame de proportion franchement rectangulaire et verticale suivant l'illustration ci-contre.



### 3. Clôtures

#### **Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **Autres bâtiments**

- En façade sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures sont obligatoires.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur (*pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits*) d'une hauteur minimale de 0.50 mètre et d'une hauteur maximale de 2.00 mètres ;
- soit d'un mur bahut de 0.50 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2.00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés non enduits, de lisses en bois ou en PVC est interdite.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

### **Article U.A. 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation  
Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de construction hors œuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.
2. Logements sociaux (*habitations collectives et habitations individuelles*)  
Une place de stationnement par logement.
3. Constructions à usage d'habitation individuelle (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation  
Une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place).  
En cas de lotissement ou d'opération groupée, une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place), plus une place par tranche de trois lots.
4. Constructions à usage de bureau  
Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
6. Constructions à usage artisanal  
Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. construite.
7. Modalités d'application  
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.  
Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.  
Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

#### **Article U.A. 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

<b>SECTION III      POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
--

#### **Article U.A. 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## ZONE U.B.

### CARACTERE DE LA ZONE U.B.

La zone U.B. correspond aux différentes phases d'extension de l'urbanisation de SAINT HILAIRE DU HARCOUET, en continuité du centre ancien..

La vocation principale est l'habitat, la présence d'activités commerciales, artisanales, d'équipements collectifs et de services est autorisée.

La zone U.B. est entièrement équipée.

<b>SECTION I</b>	<b>NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>
------------------	--

### Article U.B. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

#### Sont interdits :

1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, visés aux articles R. 444-1 à R. 444-4 du code de l'Urbanisme.
4. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
5. Le stationnement d'une caravane, quelque soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
6. Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 § c du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont liés à des équipements publics urbains.
13. Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelque soit la durée, sur le domaine privé.
14. Les installations classées soumises à autorisation.

## Article U.B. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

### 2.1. Sont notamment admises :

Les occupations et utilisations du sol de toutes natures, et notamment les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, ainsi que les aires de stationnement :

- sous réserve des conditions fixées au paragraphe UB 2.2,
- et à l'exception des interdictions mentionnées à l'article UB 1.

### 2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

- a Les installations classées sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, etc....
  - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- b Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, serres ...).
- c La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions 3 à 15 du présent règlement.
- d L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
- e Les aires de stationnement des camping-car, mais uniquement sur le domaine public.
- f **La construction de bâtiment annexe, accolé ou non, à la construction principale.**

<b>SECTION II</b>	<b>CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
-------------------	--

## Article U.B. 3 ACCES ET VOIRIE

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

Tout accès direct sur la RD 977 E est interdit sauf accord du gestionnaire de la voie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### 2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 20 logements. Elles doivent en outre être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances, ...

## **Article U.B. 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.      Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2.      Assainissement**

#### **2.1.    Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

En l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Les études de filière d'assainissement sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

#### **2.2.    Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

### **3.      Réseaux divers**

*(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque son enfouissement est projeté.

## **Article U.B. 5      SUPERFICIE DES PARCELLES**

Il n'est pas fixé de minimum parcellaire.

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

**Article U.B. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

***Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

***Autres bâtiments***

6.1 Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 15 mètres de l'axe de la RD 977 E et de la RD 976 au lieudit Les Isles.

6.2 Les constructions se feront en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement

Des implantations autres peuvent être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
- lorsqu'un recul particulier est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ayant une implantation différente ;
- lorsque le projet de construction concerne l'extension d'un bâtiment existant implanté à moins de 5 mètres de l'alignement : dans ces cas, l'extension est autorisée dans le prolongement de la construction d'origine, et si elle n'a pas pour effet de réduire la marge de recul initiale.

6.3 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres par rapport à l'alignement.

6.4 Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux lotissements communaux.

**Article U.B. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

7.1 Constructions ou parties de constructions comportant un rez de chaussée :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,

- soit en retrait par rapport aux limites séparatives; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

L'une ou l'autre de ces implantations pourra être imposée, pour favoriser une insertion harmonieuse et l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ;
- lorsqu'un recul est nécessaire pour des questions de visibilité et de sécurité routière ;
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment de nature à porter atteinte à la construction initiale ;
- en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

#### 7.2 Constructions comportant deux niveaux et plus :

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives ; la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.

- 7.3 Cas particuliers : Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

#### **Article U.B. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **Article U.B. 9 EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

#### **Article U.B. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

##### ***Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux d'hébergement, et équipements scolaires***

Il n'est pas fixé de règles particulières.

##### ***Autres bâtiments***

Habitations collectives : la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit, ou bien 4 niveaux, plus 1 comble pouvant être aménageable sur un niveau..

Habitations individuelles: la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation individuelle est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou bien 2 niveaux, plus 1 comble pouvant être aménageable sur un niveau.

La hauteur maximale des constructions autorisées en limite séparative, mesurée à l'égout, est fixée à 3,00 mètres.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Les 0,60 mètres s'apprécient comme étant la différence moyenne d'altitude entre le niveau du terrain naturel (terrain d'origine avant tous travaux de terrassement, y compris ceux de viabilisation) et le niveau sol fini du RDC.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement ou par relevage vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

## **Article U.B. 11 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

### **1. Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite, même pour les annexes et les appentis.

Pour les constructions découlant d'une démarche de création architecturale<sup>4</sup> ou bioclimatique<sup>5</sup>, d'autres matériaux pourront être utilisés, notamment le bois non vernis.

Pour tous les types de bâtiment, l'utilisation de teintes et de matériaux étrangers aux caractéristiques traditionnelles des constructions observées localement est strictement interdit (exemple : tuile de teinte flammé-champagne).

### **2. Toitures**

---

<sup>4</sup> Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

<sup>5</sup> La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie des éléments naturels, et en particulier du climat et de la topographie locale.

**Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux  
d'hébergement, équipements scolaires et  
bâtiments à usage d'activités commerciales et artisanales**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Autres bâtiments**

Les couvertures seront réalisées en ardoises naturelles ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. La pente des constructions traditionnelles sera comprise entre 30° et 45 °, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments, sur les bâtiments annexes et sur les constructions de grande surface à usage autre que l'habitation.

**Toitures :** D'autres matériaux peuvent être admis si ceux-ci sont justifiés pour des raisons environnementales ou de composition architecturale notamment pour des constructions plus contemporaines (zinc, toiture terrasse, toiture végétalisée, ...). Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et à l'environnement.

Au delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

**Pour les vérandas, des pentes de toiture différente seront autorisées.**

**3. Clôtures**

**Bâtiments d'équipements publics, équipements médicaux et para-médicaux  
d'hébergement, équipements scolaires et  
bâtiments à usage d'activités commerciales et artisanales**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Autres bâtiments**

- En façade sur rue, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits) d'une hauteur minimale de 0,50 mètre et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- soit d'un mur bahut de 0,80 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 2,00 mètres.

L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés non enduits est interdite.

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés non enduits est interdite. Dans tous les cas l'utilisation de béton ou d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

**Article U.B. 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Habitations collectives (*excepté les logements sociaux*), y compris changement d'affectation

Une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de construction hors œuvre nette, avec au minimum 1 place par logement.

2. Logements sociaux (*habitations collectives et habitations individuelles*)

Une place de stationnement par logement.

3. Constructions à usage d'habitation individuelle (*exceptés les logements sociaux*), y compris changement d'affectation

Une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place).

En cas de lotissement ou d'opération groupée, une place de stationnement par logement, aménagée sur la propriété (le garage comptant pour une place), plus une place par tranche de trois lots.

4. Constructions à usage de bureau

Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

5. Constructions à usage commercial

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente au delà de 150 m<sup>2</sup>.

6. Constructions à usage artisanal

Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. construite.

7. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant

Trois places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, le cumul des normes est retenu.

8. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

9. Pour les équipements d'intérêt généraux : non règlementé.

**Article U.B. 13      ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction et de stationnement seront aménagés en espaces paysagers.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, groupés ou non.

<b>SECTION III      POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
--

**Article U.B. 14      COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

## ZONE U.E.

### CARACTERE DE LA ZONE U.E.

La zone U.E. est une zone où doivent trouver place les activités socio-culturelles, hospitalières et médicales, de loisirs, de sport et d'enseignement.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

<b>SECTION I</b>	<b>NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>
------------------	--

### Article U.E. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article U.E. 2.

### Article U.E. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

**Sont admis sans conditions :**

- 1 Toute construction et utilisation du sol à usage d'activités socio-culturelles, de loisirs, de sport et d'enseignement, ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.
- 2 Les constructions à usage d'hébergement médical ou para-médical, ainsi que leurs annexes sanitaires, d'accueil et de restauration.
- 3 Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, de bureau et de service, liés et nécessaires au fonctionnement de la zone ou au gardiennage des installations, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2.4.
- 4 Les annexes des constructions pré-citées.
- 5 Les travaux d'extension et de rénovation des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- 6 La construction de bâtiments annexes, accolés ou non à la construction principale.

### Occupations et utilisations du sols soumises à conditions particulières :

1. Les installations classées sous réserve :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, etc...
  - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
3. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
4. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.

SECTION II    CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
---

**Article U.E. 3    ACCES ET VOIRIE.**

**1.    Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

Les accès doivent avoir une emprise supérieure ou égale à 6,00 mètres.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**2.    Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à 6,00 mètres.

**Article U.E. 4    DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

**1.    Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

## 2. Assainissement

### 2.1. - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable avant rejet dans le réseau public.

### 2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décanteur, déshuilage, dégraissage,...

## 3. Réseaux divers

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **Article U.E. 5 SUPERFICIE DES PARCELLES.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

### **Article U.E. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 15 mètres de l'axe de la RD 977 E et de la RD 976.

Les constructions et les extensions devront être implantées en recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

### **Article U.E. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative dans le cas de parcelles de faible largeur ou d'extension de bâtiment ne respectant pas initialement ce recul.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

**Article U.E. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Une distance d'au moins 5 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

**Article U.E. 9 EMPRISE AU SOL.**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Article U.E. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Construction nouvelle à usage exclusif d'habitation hors logements et hébergements collectifs : la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit, ou 2 niveaux, avec combles aménageables.

Construction nouvelle à usage exclusif de commerce et de bureau : la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Construction à autre usage : il n'est pas fixé de règle de hauteur.

**Article U.E. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.**

**1. Généralités**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

L'utilisation de matériaux précaires est interdite, même pour les annexes et les appentis.

**2. Toitures**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**3. Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- En façade et sur la profondeur de la marge de recul, les clôtures seront exclusivement minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits), et elles n'excéderont pas 2,00 mètres de hauteur.  
Elles pourront être surmontées de grilles, la hauteur totale de l'ensemble ainsi constitué n'excédera pas 2,00 mètres.  
L'utilisation de béton ou d'agglomérés, de lisses en bois ou en PVC est interdite.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. L'utilisation de plaques de béton ou d'agglomérés est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

#### **Article U.E. 12 STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions fixées ci-dessous.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnements est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnements doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

1 Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé au minimum 2 places de stationnements, le garage étant compté pour une place.

2 Pour les autres constructions et établissements :

Les places de stationnement nécessaires au besoin du projet doivent être aménagées, en particulier :

- pour les véhicules de livraison, de transport et de services, ainsi que pour les visiteurs,
- pour les structures d'hébergement, une place par chambre,
- pour les restaurants et assimilés, une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle,
- pour les bureaux et professions libérales, une place par 50 m<sup>2</sup> de SHON,

3 Pour toutes activités artisanales, commerciales, bureaux et professions libérales, d'hôtellerie et de restauration, la création des places sera demandée pour les besoins en stationnement correspondants à l'extension de l'existant. En cas de reconstruction, les règles définies ci-dessus ne s'appliquent que pour l'extension.

4 Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au projet, le constructeur peut être autorisé à s'acquitter de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement, fixée par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

#### **Article U.E. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Il est imposé, sur le domaine privé : soit un arbre de haut jet pour 100 m<sup>2</sup> d'unité foncière, soit un engazonnement sur au moins 20 % de la superficie d'unité foncière.

<b>SECTION III</b>	<b>POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
--------------------	---

**Article U.E. 14**    **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

## ZONE 1 A.U x.

### CARACTERE DES ZONES 1 A.U x

La zone 1 A.U x a pour objet la création de nouvelles zones d'activités artisanales et industrielles, en prolongement de celles existantes à l'Est/Sud-Est de l'agglomération.

Elle comprend un secteur 1 AU x p qui correspond à la zone d'activités de la Fosse aux Loups, pour laquelle des éléments du règlement de la zone 1 AU x sont différents.

<b>SECTION I</b>	<b>NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>
------------------	--

#### Article 1 A.U x. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 1 A.U x 2.

#### Article 1 A.U x. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES.

**Sont admis sans conditions :**

1. Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux, les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services et les entrepôts.
2. Les garages collectifs de caravanes au sens de l'article R 442-2-C du Code de l'Urbanisme.
3. Les parcs de stationnement et les installations d'intérêt général nécessaires au fonctionnement des établissements.
4. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration.
5. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
6. Les serres.

**Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :**

1. Les installations classées sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables, avec épuration ou traitement adapté.
2. Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.
3. L'agrandissement ou la transformation des établissements classés industriels, artisanaux et les dépôts existants, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation des nuisances pour l'environnement.
4. Les constructions à usage d'habitation, à condition :

- qu'elles soient destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone,
  - qu'elles soient incorporées en terme de volumétrie, de matériaux et d'aspects extérieurs, au corps du bâtiment d'activités.
5. Les travaux d'extension et de rénovation des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à la condition que les travaux réalisés n'engendre pas une réduction de la distance existante entre ces constructions et la RD976.
6. En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments existants, de même destination, à la date d'approbation du P.L.U..

<b>SECTION II</b>	<b>CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
-------------------	--

**Article 1 A.U x. 3 ACCES ET VOIRIE.**

**1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

**Secteur 1 AU x p**

Tout accès direct à la RD 976 est interdit, sauf accord du gestionnaire de la voirie. Les accès à chacune des parcelles se feront sur la voirie interne à la zone.

**2. Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour les voies à créer ou à aménager, la largeur minimale de la chaussée est de 6 mètres, et la largeur minimale de l'emprise est de 10 mètres.

Lorsque les voies se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que tous types de véhicules, notamment les poids lourds et semi-remorques, puissent faire aisément demi-tour.

**Article 1 A.U x. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

**1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

**2. Assainissement**

### 2.1. - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

### 2.2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Pour l'aménagement d'aires de stationnements de plus 1000 m<sup>2</sup> cumulés sur une même unité foncière, un traitement des eaux de ruissellement devra être entrepris avant rejet : décantage, déshuilage, dégraissage,...

### 3. **Réseaux divers**

*(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)*

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **Article 1 A.U x. 5 SUPERFICIE DES PARCELLES.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles fixées par les articles 3 à 14 du présent règlement.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

## **Article 1 A.U x. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Cas particuliers : Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans l'intérêt général (toilettes, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions ne seront admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 976, 15 mètres par rapport à l'axe des autres RD et 6 mètres de l'alignement des autres voies.

Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, services sociaux en dehors des voies classées à grande circulation pourront être implantés à l'alignement des voies communales.

### Secteur1 AU x p

- 6.2 Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins **35 mètres** par rapport à l'axe de la RD 976, ~~depuis le giratoire de la Fosse aux Loups, sur une longueur de 150 m, puis le retrait sera de 75 m et 6 mètres de l'alignement des autres voies.~~
- n. Les bâtiments rez-de-chaussée à usage de bureaux, gardiennage, les stations essences,...devront être implantés selon les mêmes règles.
- o. Les installations (parkings, clôtures,...) doivent être implantées en retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RD976.
- p. Les aires de stockage sont interdites entre les bâtiments et la RD 976.

### Article 1 A.U x. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- 7.1 La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demie-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 6 m.
- La construction peut toutefois être réalisée sur une des limites séparatives sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.
- 7.2 Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...) devront être implantés soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

### Article 1 A.U x. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

### Article 1 A.U x. 9 EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### Article 1 A.U x. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants, ..., ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes,....

Les sous-sols seront interdits.

La hauteur maximale autorisée est de :

- 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère

Dans tous les cas, un dépassement est autorisé en fonction d'impératifs techniques justifiés.

## Article 1 A.U x. 11 ASPECT EXTERIEUR - PLANTATIONS - CLOTURES.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

**Menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les évènements architecturaux.** Les couleurs vives sont autorisées, elles seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire. Les éclairages fluorescents soulignant la structure du bâtiment sont interdits.

**Les toitures :** Les toitures à deux pentes seront constituées d'ardoise ou de zinc pré-patiné foncé ou d'acier ou de cuivre ou de tout type de matériaux ayant la couleur de l'ardoise. Les toitures terrasses ou de forme courbe sont autorisées.

**Couleurs et matériaux des façades :** Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades devront être de tonalité soutenue (beige, gris,...), le blanc est interdit.

**Les clôtures :** Les clôtures minérales opaques sont interdites. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres. L'utilisation de plaques de béton préfabriquées y compris à claire voie est interdite au delà d'une hauteur de 0,50 mètre.

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, seront constituées de haies vives composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles (voir liste des essences autorisées en annexes n°2 de ce règlement), doublées ou non de grillage de couleur vert, qui seront réalisées conformément aux prescriptions de l'article 13. L'usage de conifères ou de laurier palme pour établir les haies est interdit. Les clôtures seront implantées en limite foncière et/ou autour des aires de stockage.

~~Les clôtures séparatives latérales seront constituées d'un grillage soudé, doublé d'une haie vive.~~

### Secteur 1 AU x p

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les constructions offriront une ligne architecturale simple et sobre

L'ensemble des façades sera traité avec le même soin esthétique et de qualité architecturale que le reste de la construction.

Une attention soutenue est portée aux éléments extérieurs pouvant dénaturer un ensemble (enseignes, ...). Les projets de clôtures et d'enseignes seront joints aux permis de construire.

Toutes les clôtures installées doivent faire l'objet d'un doublement par une plantation de haie vive.

Les haies vives seront composées d'au moins six essences différentes issues de l'environnement local et utilisées en mélange. Des essences plus horticoles rustiques pourront être utilisées en complément (voir liste qui pourra intégrer le règlement de zone).

La réalisation des haies taillées mono-spécifiques est interdite en limite de lot. Les végétaux persistants utilisés en haies mono-spécifiques tels que thuyas, lauriers palmes, Cupressus sont interdits. Les essences autorisées sont citées dans la liste des végétaux en annexe.

**Les plantations d'arbres de haut-jet (y compris sur parking) devront privilégier les essences botaniques locales, rustiques (voir liste en annexe).**

#### **Article 1 A.U x. 12 STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris). Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, les normes ci-dessous ne constituant qu'un minimum :

1. Constructions à usage d'habitation :  
Deux places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété (garage compris).
2. Constructions à usage de bureau :  
Une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
3. Constructions à usage commercial :  
Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente, au delà de 150 m<sup>2</sup> de SHOB.
4. Constructions à usage artisanal :  
Cinq places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. construite.
5. Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :  
Trois places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants, et une place par chambre pour les hôtels. Pour les hôtels-restaurants, cumul des deux normes.
6. Modalités d'application :  
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.  
Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du Conseil Municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

#### **Article 1 A.U x. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Il est imposé, sur le domaine privé : soit un arbre de haut jet pour 100 m<sup>2</sup> d'unité foncière non bâtie, soit un engazonnement sur au moins 20 % de la superficie d'unité foncière non bâtie.

Les constructions devront être réalisées dans le respect des arbres existants et procéder au remplacement de ceux-ci en cas d'abattage indispensable. Les plantations réalisées en limite de propriété ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur. L'usage de conifères ou de laurier palme pour établir les haies est interdit.

Les places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre devront être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour dix places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue. Les plantations seront composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles (voir liste des essences proposées à titre informatif en annexe n°2 de ce règlement).

### SECTION III

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

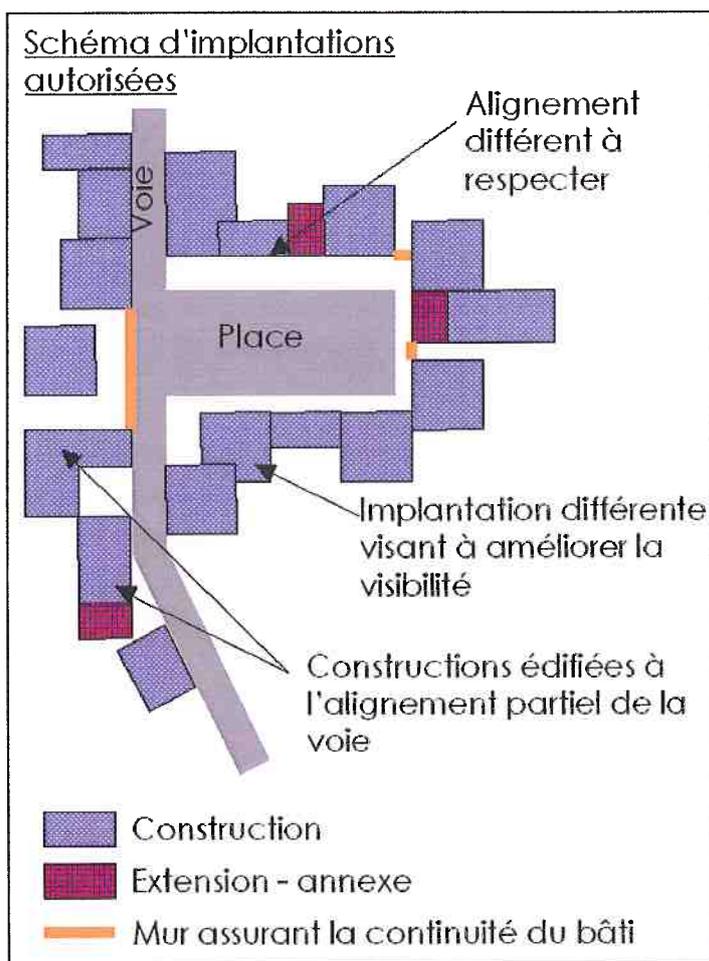
#### Article 1 A.U x. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

## ANNEXE n°1 – Implantation

Illustration des « implantations autres » pouvant être imposées dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

1. Lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement différent ;
2. Lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ;
3. Lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière ;
4. Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur architecturale ayant une implantation différente ;
5. Lorsque la continuité du bâti est assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur en façade tel que défini à l'article UA 11.3 ou un porche, et si le traitement de ces éléments (*matériaux, couleur, aspect de la façade,...*) est identique à la construction qu'ils prolongent ;
6. Lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.



## ANNEXE n°2 – HAIES ET PLANTATIONS PROPOSEE

### Haie type essences horticoles *Plants à feuillage caduc*

Weigelia Cardinal	Wc
Philadelphus virginalis	Pv
Cornus mas	Cm
Prunus triloba	Pt
Corylus avellana	Ca
Deutzia " mont rose "	DM
Euonymus europaeus	Ee
Lonicera tatarica	Lt
Viburnum opulus	Vo
Salix rosmarinifolia	Sr
Ceanothus « Marie Simon »	Cm
Spirea van houttei	Sv

### *Plants à feuillage persistant :*

Viburnum tinus	Vt
Prunus lusitanica	Pl
Elaeagnus	X
Ebbengeii	EE
Escallonia Cardinalis	EC
Osmanthus heterophyllus	Oh
Citysus scoparius "palette"	CS
Hypericum hidcote	HH
Photinia X Fraserii « red robin »	PF
Cotoneaster franchetti	CF

### Exemple de séquence de plantation pour une haie fleurie: 1 m à 1,50m

2 caducs - 1 persistant

Wc VO EC DM Cm VT Sr Pt Etc

### Exemple de séquence de plantation pour une haie verte: 1 m à 1,50m

1 caduc - 2 persistants

VT Oh PV EC Vt DM EE Pl Etc

## 4- TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES

### 4.1- Tableau des emplacements réservés - initial

#### LES EMPLACEMENTS RESERVES

<u>Liste des emplacements réservés</u>			
N°	Désignation	Caractéristiques géométriques	Bénéficiaire
1	Zone verte et parking	S = 125 410 m <sup>2</sup>	commune
2	Voirie de contournement Sud-Ouest (tracé provisoire)	L= 1 585 l= 20 m	commune
2bis	Voirie de liaison sud-ouest	L= 500 l= 20 m	commune
3	Voirie de contournement Nord-Ouest	L= 550 l= 20 m	commune
4	Cheminement piéton	L= 1 050 l= 6 m	commune
5	Equipement collectif	S = 14 000 m <sup>2</sup>	commune
6	Cheminement piéton	L= 400 l= 6 m	commune
7	Elargissement de voirie	L= 140 l= 5 m	commune
8	Dérivations de l'Airon	L= 900 l= 10 m	commune
9	Extension équipements scolaires	S = 14 800 m <sup>2</sup>	région
9 bis	Aire de stationnement	S = 18 415 m <sup>2</sup>	région
10	Création voirie communale	S = 4 700 m <sup>2</sup>	commune
11	Aire de stationnement cimetière	S = 2 345 m <sup>2</sup>	commune
12	Extension cimetière	S = 6 500 m <sup>2</sup>	commune
13	Elargissement de voirie	L= 60 l= 2 m	commune
14	Elargissement de voirie, création d'un giratoire	L= 30 l= 5 m	commune
15	Désenclavement zone 1AUx	L= 162 l= 5 m	commune
16	Elargissement de voirie	L= 68 l= 2 m	commune

16	Elargissement de voirie	L= 68 l= 2 m	commune
17	Aménagement de carrefour	S = 850 m <sup>2</sup>	commune
18	Aménagement de carrefour	S = 330 m <sup>2</sup>	commune
19	Aire de stationnement	S = 500 m <sup>2</sup>	commune
20	Aménagement de carrefour	S = 650 m <sup>2</sup>	commune
21	Aménagement de carrefour	S = 350 m <sup>2</sup>	commune
22	Désenclavement zone 1AUx	L= 100 l= 15 m	commune
23	Désenclavement zone 2AU	L= 240 l= 10 m	commune
24	Aménagement routier	S = 10 750 m <sup>2</sup>	commune
25	Désenclavement UX et création d'un giratoire	L= 80 l= 7 m	commune
26	Accès aire de jeux - Les Touches	L= 150 l= 10 m	commune
27	Aménagement de voirie	S = 890 m <sup>2</sup>	commune
28	Elargissement de voirie	L= 270 l= 3 m	commune
29	Aire de stationnement et voirie	S = 15 879 m <sup>2</sup>	commune
30	Aire de stationnement	S = 1 250 m <sup>2</sup>	commune
31	Bassin d'orage	S = 1 670 m <sup>2</sup>	commune
32	Aménagement de voirie	S = 7 860 m <sup>2</sup>	commune
33	Elargissement de voirie	S = 530 m <sup>2</sup>	commune

4.2- Tableau des emplacements réservés - modifié

<u>Liste des emplacements réservés</u>			
N°	Désignation	Caractéristiques géométriques	Bénéficiaire
1	Zone verte et parking	S = 125 410 m <sup>2</sup>	commune
2	Voirie de contournement Sud-Ouest	S = 125 000 m <sup>2</sup>	Conseil General
3	Voirie de contournement Nord-Ouest	S = 8 780 m <sup>2</sup>	commune
4	Cheminement piéton	L= 1 050 l= 6 m	commune
5	Equipement collectif	S = 14 000 m <sup>2</sup>	commune
6	Cheminement piéton	L= 400 l= 6 m	commune
7	Elargissement de voirie	L= 140 l= 5 m	commune
8	Dérivations de l'Airon	S = 2 300 m <sup>2</sup>	commune
9	Aménagement d'une liaison douce	L= 140 m l= 4 m	commune
11	Extension cimetière	S = 2 345 m <sup>2</sup>	commune
12	Extension cimetière	S = 1 270 m <sup>2</sup>	commune
13	Elargissement de voirie	L= 60 l= 2 m	commune
14	Elargissement de voirie, création d'un créneau de dépassement	S = 11 400 m <sup>2</sup>	Conseil General
16	Elargissement de voirie	L= 68 l= 2 m	commune
17	Aménagement de carrefour	S = 850 m <sup>2</sup>	commune
18	Aménagement de carrefour	S = 330 m <sup>2</sup>	commune
19	Aire de stationnement	S = 500 m <sup>2</sup>	commune
20	Aménagement de carrefour	S = 650 m <sup>2</sup>	commune
21	Aménagement de carrefour	S = 350 m <sup>2</sup>	commune
23	Désenclavement zone 2AU	L= 240 l= 10 m	commune
26	Accès aire de jeux - Les Touches	S = 410 m <sup>2</sup>	commune
27	Aménagement de voirie	S = 900 m <sup>2</sup>	commune
31	Bassin d'orage	S = 1 670 m <sup>2</sup>	commune
33	Elargissement de voirie	S = 160 m <sup>2</sup>	commune

## **5- PLAN DE ZONAGE**

---

- 5.1- Plan de zonage du P.L.U. initial (voir en annexe au présent dossier)
- 5.2- Plan de zonage du P.L.U. modifié (voir en annexe au présent dossier)

## **6- ANNEXE – COMPLEMENT A L'ETUDE L.111-1-4 DU C.U.**

# Etude complémentaire à l'étude L.111-1-4 annexée au PLU initial

## Rappel de l'art.L.111-1-4 du Code de l'urbanisme

### Contexte réglementaire

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, issu de la loi " Barnier " relative au renforcement de la protection de l'environnement, est entré en vigueur au 1er janvier 1997. Egalement appelé "amendement Dupont", cet article réglemente l'urbanisation aux abords de certaines voiries. Son objectif est d'inciter les collectivités publiques et en particulier les communes, à préciser leurs projets de développement et à éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation. L'urbanisation le long des voies recensées par " l'amendement Dupont " doit correspondre à un projet des collectivités publiques au regard d'une politique de développement et à ce titre, faire l'objet d'une réflexion en amont et d'une mise en oeuvre éventuelle assurant la qualité du cadre de vie.

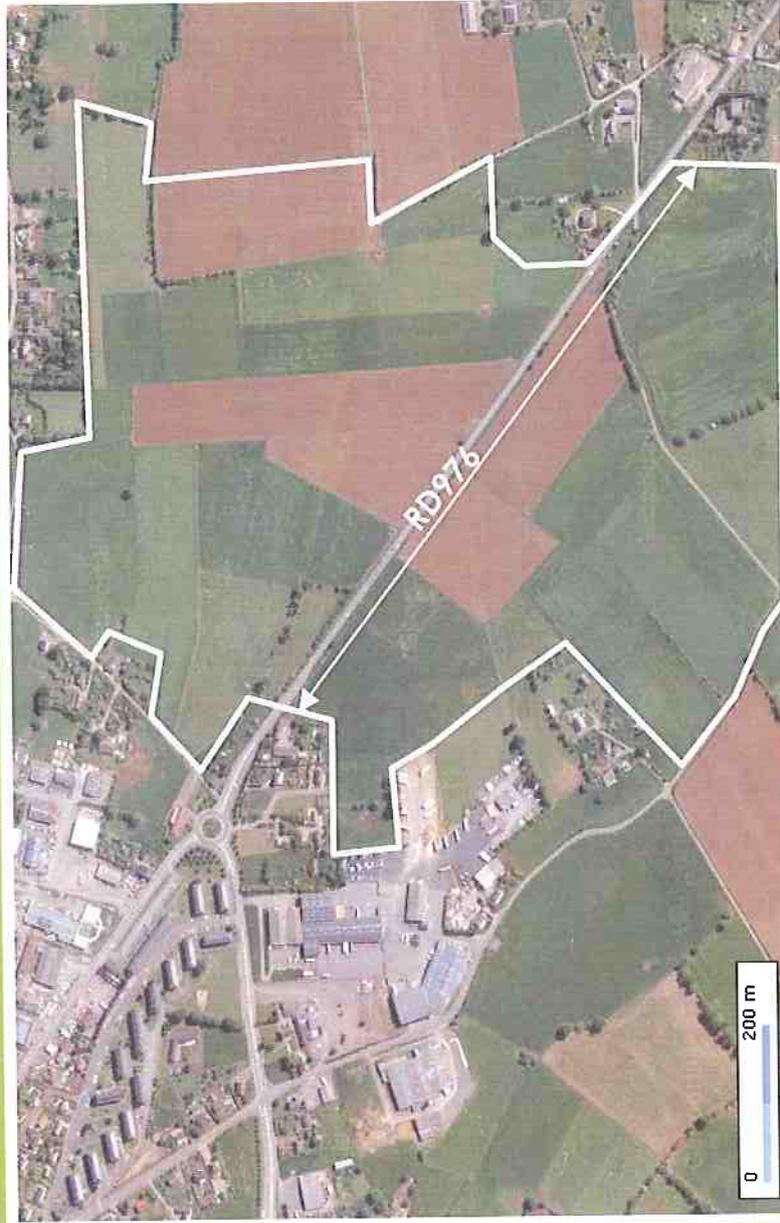
### L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière [...].

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public. [...]

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, **peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.** »



Le P.L.U., approuvé le 27 janvier 2008, avait déjà intégré, dans le cadre de sa réalisation, une étude en application du L.111-4 du CU, visant la réduction de la marge de recul sur le secteur de la Fosse aux Loups, de part et d'autre de la RD976.

La marge de recul inconstructible définie sur ce secteur, à vocation d'accueil d'activités artisanales, industrielles et commerciales présente une « originalité » puisque cette

marge diffère en fonction du type de secteur, de sa localisation, mais aussi à la lecture des différentes pièces constitutives du PLU.

C'est pourquoi la commune souhaite aujourd'hui homogénéiser les distances de ces marges de reculs inconstructibles, afin d'assurer un aménagement de l'entrée d'agglomération qualitatif et éventuellement la réduire à 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD976.

# Analyse de l'impact du projet au regard des 5 critères

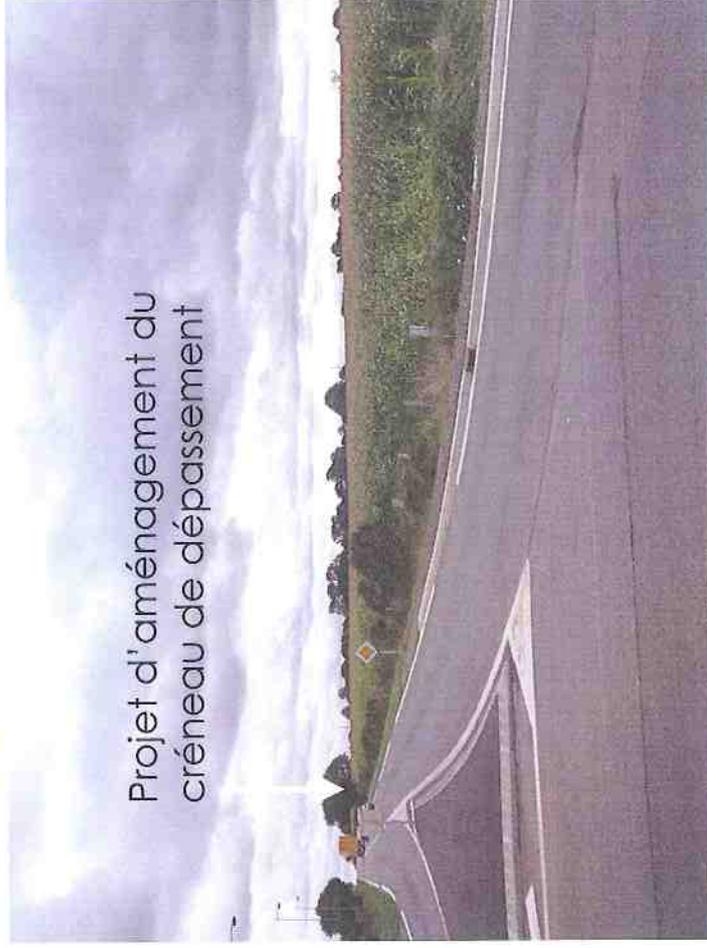
## 1-La prise en compte des nuisances

La traversée de la future ZA de la Fosse aux Loups par la RD976 engendre des nuisances sonores.

Le rond-point, ainsi que le projet d'aménagement d'un créneau de dépassement en direction de Domfront, engendreront des nuisances sonores supplémentaires liées aux accélérations-décélération des véhicules.

Cependant, la réalisation de quelques plantations sur l'espace inconstructible de 35 mètres limiteront la propagation des ondes sonores.

Autrement, le secteur n'est pas soumis à d'autres types de nuisances (olfactives, visuelles,...).





# Analyse de l'impact du projet au regard des 5 critères

## 3-La prise en compte de la qualité architecturale

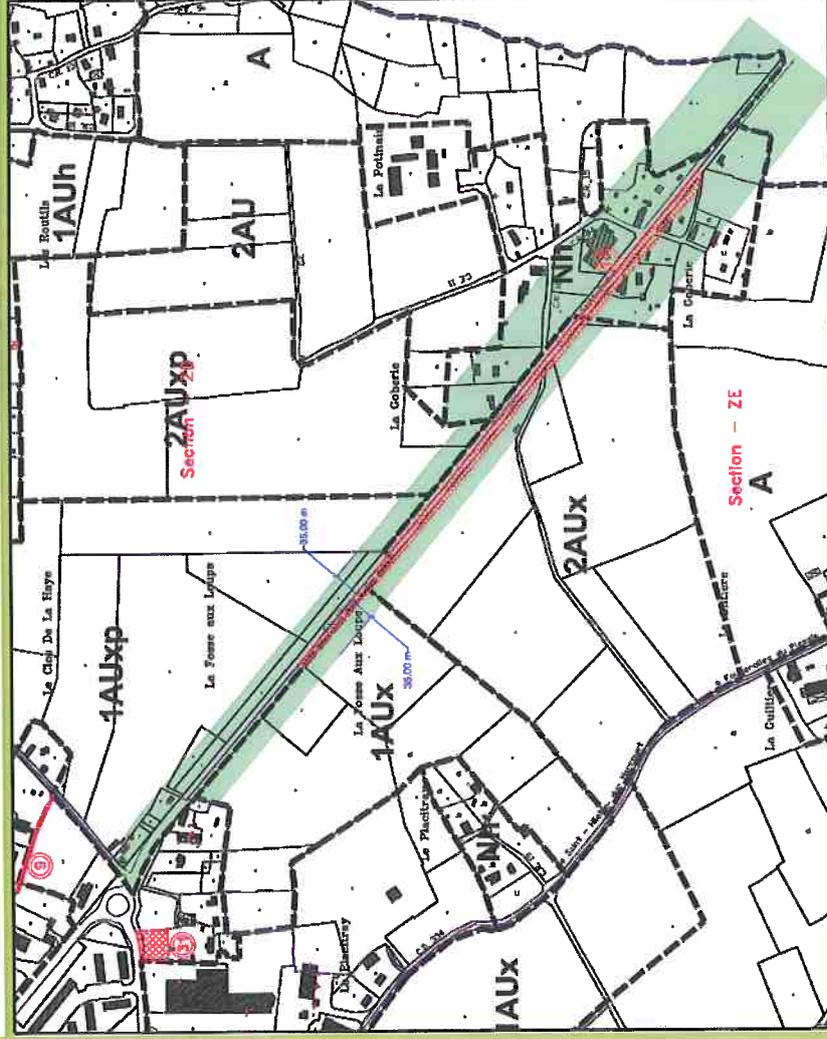
Dans le cadre de l'étude Loi Barnier réalisée lors de la révision du P.L.U. de Saint Hilaire du Harcouët sur le secteur de la Fosse aux Loups, des prescriptions architecturales et d'implantation des constructions avaient été définies.

De plus, dans le cadre du projet de modification du P.L.U., il est proposé de compléter ces prescriptions architecturales.

Règlement du P.L.U. initial	Règlement du P.L.U. modifié
<p><b>Article 1AUxp 11- Aspect extérieur - clôture :</b></p> <p>- clôture :</p> <p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.</p>	<p><b>Article 1AUxp 11- Aspect extérieur - clôture :</b></p> <p>Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement.</p> <p><b>Menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les évènements architecturaux.</b></p> <p>Les couleurs vives sont autorisées, elles seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.</p> <p>Les éclairages fluorescents soulignant la structure du bâtiment sont interdits.</p> <p><b>Les toitures:</b></p> <p>Les toitures à deux pentes seront constituées d'ardoise ou de zinc pré-patiné foncé ou d'acier ou de cuivre ou de tout type de matériaux ayant la couleur de l'ardoise. Les toitures terrasses ou de forme courbe sont autorisées.</p> <p><b>Couleurs et matériaux des façades :</b></p> <p>Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Les façades devront être de tonalité soutenue (beige, gris...), le blanc est interdit.</p>

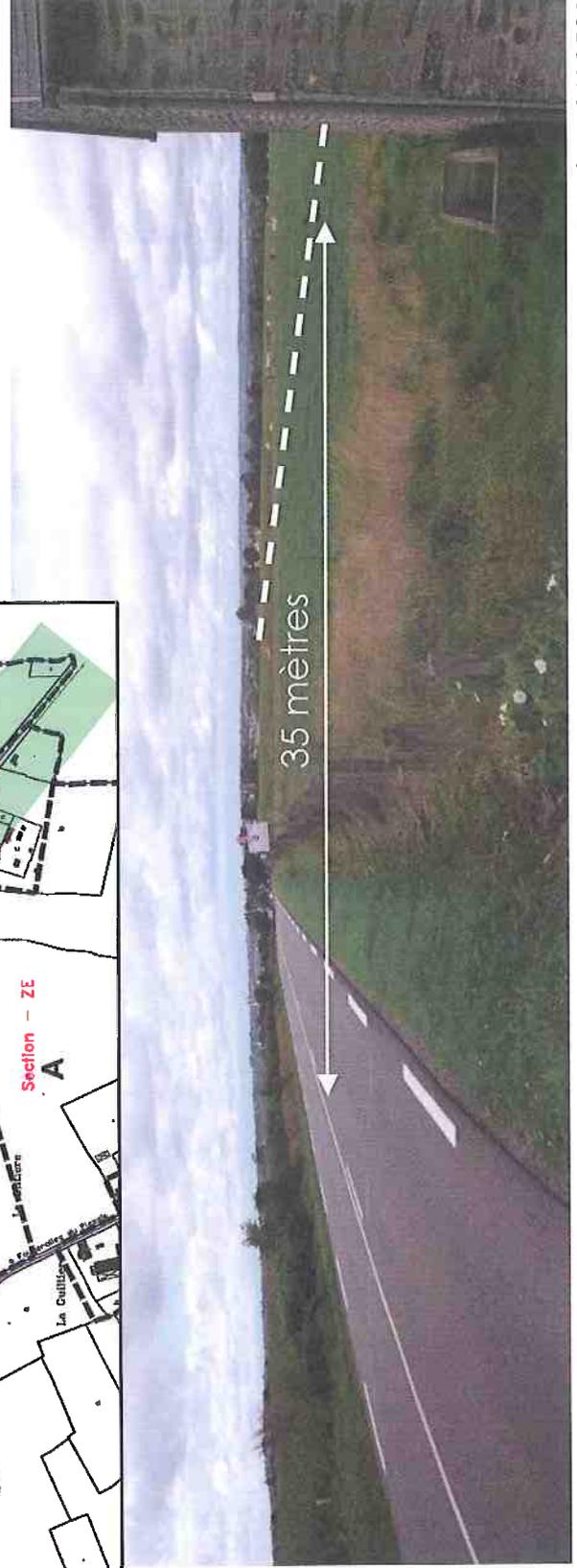
## Analyse de l'impact du projet au regard des 5 critères

### 4-La prise en compte de la qualité de l'urbanisme



L'aménagement de la bande inconstructible de 35 mètres, comptée à partir de l'axe de la voie en espace paysager, ainsi que le maintien du patrimoine naturel existant participera à l'image qualitative de la zone d'activités, souhaitée par la ville.

La prise en compte dans le schéma d'aménagement des zones à urbaniser à court et long terme assurera une homogénéité du traitement de l'entrée d'agglomération.



# Analyse de l'impact du projet au regard des 5 critères

## 5-La prise en compte de la qualité du paysage

**Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, et de plantations**

**Article 1AUXP 13- Espaces libres et plantations:**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Il est imposé, sur le domaine privé : soit un arbre de haut jet pour 100 m<sup>2</sup> d'unité foncière non bâtie, soit un engazonnement sur au moins 20 % de la superficie d'unité foncière non bâtie.

Les constructions devront être réalisées dans le respect des arbres existants et procéder au remplacement de ceux-ci en cas d'abattage indispensable.

Les plantations réalisées en limite de propriété ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur. L'usage de conifères ou de laurier palme pour établir les haies est interdit.

Les places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre devront être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour dix places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

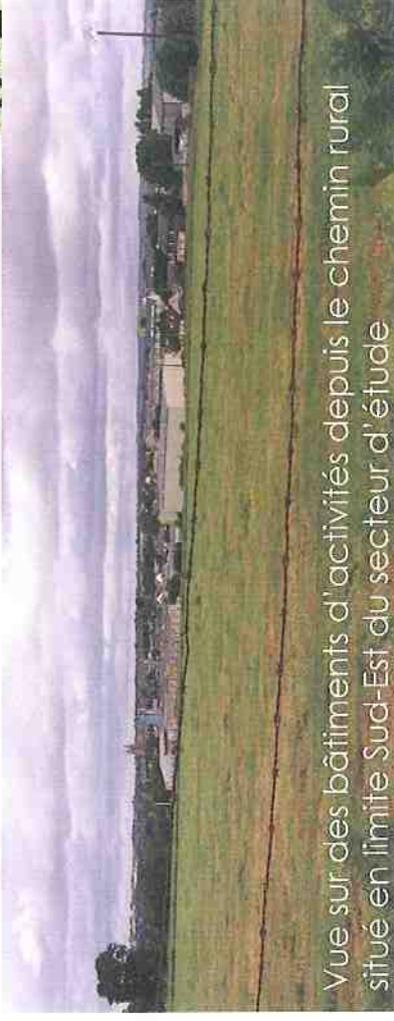
Les plantations seront composées d'essences locales mélangées et d'essences horticoles (voir liste des essences autorisées en annexe n°2 de ce règlement).

Extrait du règlement du PLU modifié

Le secteur étant à vocation d'accueil d'activités économiques, la réduction de la marge de recul n'affectera pas la qualité de la perspective paysagère :

- dans le sens le Teilleul ↔ St Hilaire du Harcouët, la limite de zone constructible sera située en retrait par rapport à l'alignement des constructions existantes dans le village de la Goberie. Le traitement en espace vert de l'espace inconstructible assurera une « respiration » de qualité. Le traitement de cet espace pourra favoriser la valorisation d'un cône visuel sur l'agglomération de St Hilaire du Harcouët.

- en sortie d'agglomération, la réalisation de plantations au sein de la zone inconstructible assurera la valorisation de ce secteur « pauvre » d'un point de vue paysager.



Vue sur des bâtiments d'activités depuis le chemin rural situé en limite Sud-Est du secteur d'étude