



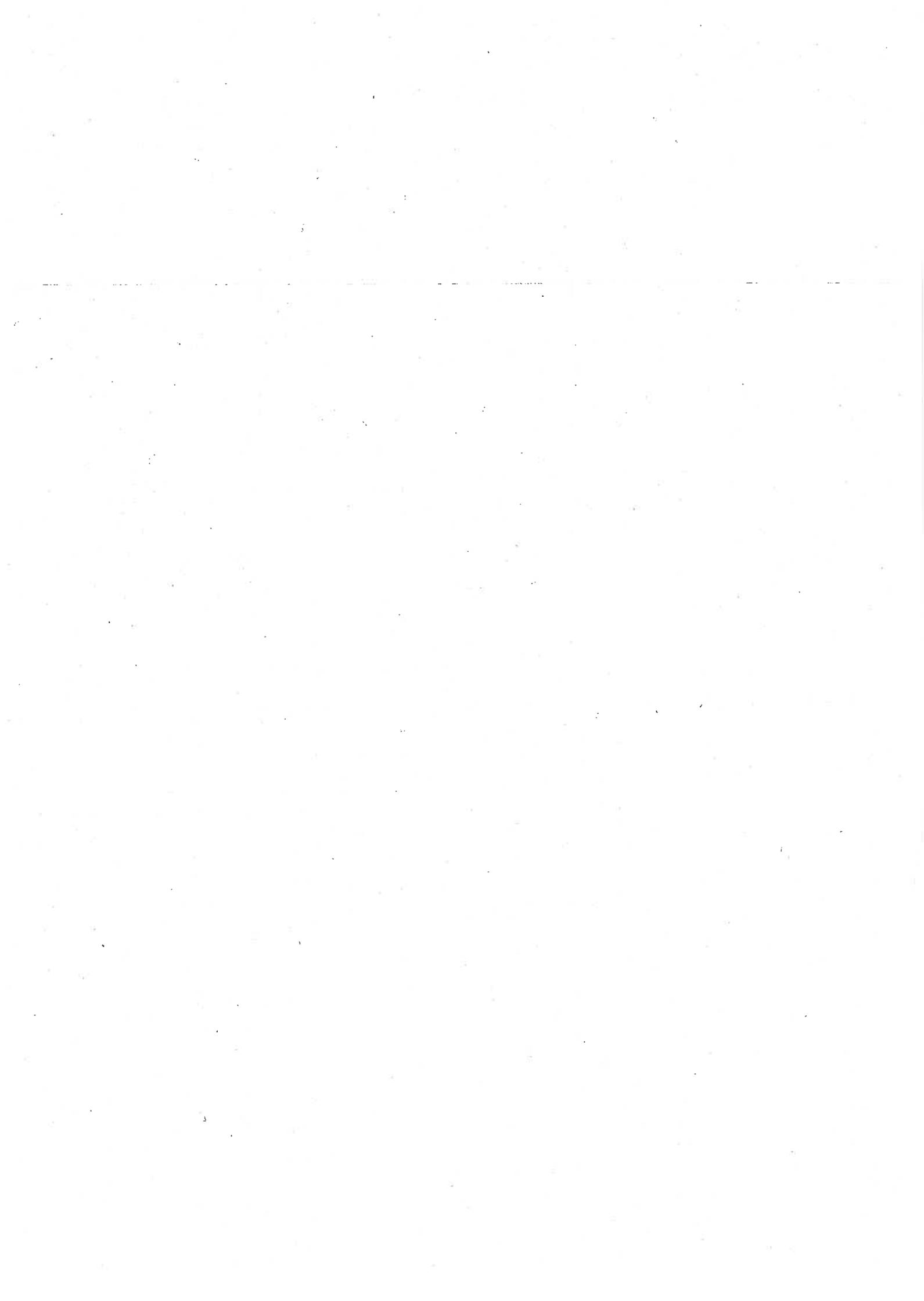
**FLERS AGGLO  
PLUI  
DEPARTEMENT DE L'ORNE**

**P.L.U.I initial approuvé le 18/12/2014  
Modification simplifiée n°1 approuvée le 06/10/2016  
Modification n° 1 approuvée le 06/04/2017  
Modification n°2 approuvée le 11/04/2019**

## **Plan Local d'urbanisme Intercommunal**

### **MODIFICATION n° 2**

#### **4.1. Règlement Ecrit**



## Sommaire général

### MODIFICATION N°2 du 11 avril 2019

<b>1. Définition et règles communes à l'ensemble des zones</b>	<b>5</b>
1.1. Définitions	5
1.2. Règles communes	11
<b>2. Les zones urbaines multifonctionnelles</b>	<b>23</b>
2.1. Zone UA	23
2.2. Zone UB	38
2.3. Zone UC	52
2.4. Zone UD	65
<b>3. Les zones urbaines monofonctionnelles</b>	<b>78</b>
3.1. Zone UG	79
3.2. Zone UZ	91
<b>4. Les zones d'urbanisation future</b>	<b>102</b>
4.1. Zone 1AU	103
4.2. Zone 1AUZ	115
4.3. Zone 2AU	126
<b>5. La zone agricole</b>	<b>127</b>
<b>6. Les zones naturelles</b>	<b>139</b>
6.1. Zone N	140
6.2. Zone NP	151



# plui.

**plan local d'urbanisme**

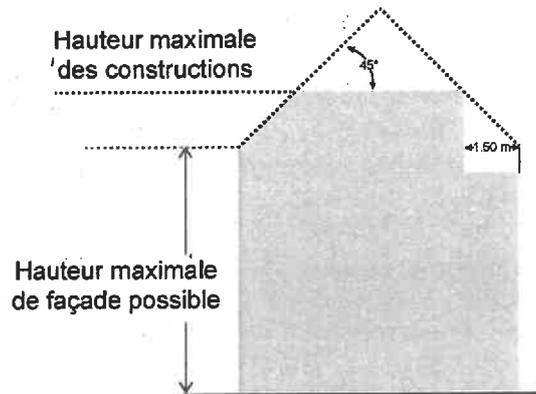
de la Communauté d'Agglomération du Pays de Flers

## 1. Définition et règles communes à l'ensemble des zones



## ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux placés au sommet d'une construction, situés en rétrait d'au moins **1,50 m** sur l'une des façades sur rue ou arrière, et restant dans le gabarit enveloppe défini à l'**article 10** de la zone concernée. L'attique ne constitue pas un élément de façade.



## BANDE DE CONSTRUCTIBILITE

Certains articles de certaines zones définissent des bandes de constructibilité. Selon les zones, ces bandes de constructibilité peuvent être au nombre de 1 ou 2.

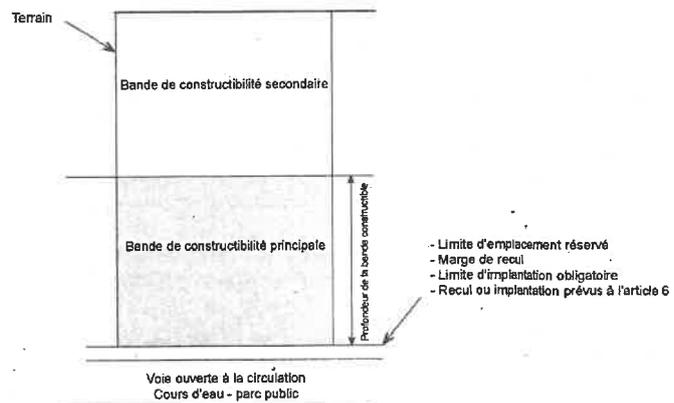
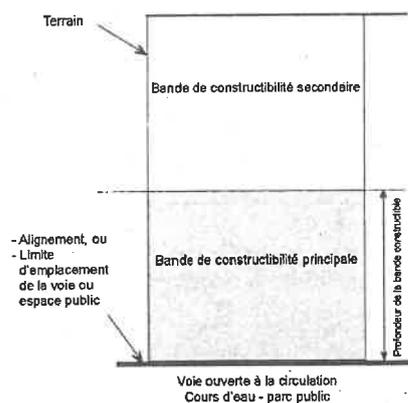
### Délimitation des bandes de constructibilité :

Lorsqu'elles ne sont pas définies graphiquement sur les plans de zonage, ces bandes de constructibilité sont mesurées perpendiculairement à partir :

- soit d'une limite fixe d'implantation des constructions définie à l'**article 6** :
  - alignement imposé ou implantation obligatoire (par rapport à une voie ouverte à la circulation, un cours d'eau ou un parc public, etc.) ;
  - ordonnancement de fait ;

*Cf. schémas ci-après :*

- soit de l'implantation choisie de la construction lorsqu'est appliquée une bande d'implantation des constructions définie à l'**article 6** : implantation de la construction à **X mètres minimum** ou **entre X et Y mètres** par rapport à l'alignement, à un emplacement réservé, à une marge de recul, etc.



Modification n°2 du 11 avril 2019

FLERS AGGLOMERATION PLAN REGLEMENT ECRIT

## 1.1. Définitions

Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de voies, la bande de constructibilité s'applique à partir d'au moins une des voies.

### CONSTRUCTION

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'**article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme**. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'**article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme (version 2015)**.

### CONSTRUCTIONS ANNEXES

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et séparés de celle-ci, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers, piscines, etc.

### DISTANCE

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

### ELEMENTS EN SAILLIE DE LA FAÇADE

Ces éléments comprennent :

- les **éléments architecturaux** : sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux, etc. ne créant pas de surface de plancher ;
- les **saillies traditionnelles** : les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises, etc. ;
- les **balcons** sous réserve de ne pas dépasser de plus de **0,80 m** le nu de la façade sur voie ou espace public.

### EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, éducatifs et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

### ESPACE LIBRE

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings.

Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin, etc.) ou minéral (terrasse, etc.).

Modification n°2 du 11 avril 2019

FLERS AGGLOMERATION PLUI - REGLEMENT ECRIT

## 1.1. Définitions

### ESPACE NON CONSTRUIT

Sur le terrain d'assiette d'une construction, il s'agit de l'espace non consommé par le bâti. Cet espace correspond à l'espace libre (voir ci-dessus) augmenté des aires de stationnement en surface et des rampes d'accès aux parkings.

### FAÇADES

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

#### *Façades principales visées aux articles 6 et 10*

Dans les **articles 6 et 10**, le terme « façade principale » désigne deux côtés de la construction dont l'un est « sur rue » (la façade principale avant) et l'autre correspond à la façade principale arrière. Le terme « façade principale » peut correspondre à un pignon sur rue.

#### *Façades visées aux articles 7 et 11*

Dans les **articles 7 et 11**, le terme « façade » désigne tous les côtés extérieurs de la construction, y compris les « pignons ».

### FOND DE PARCELLE

Il s'agit des limites de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles-ci ou présentant un angle inférieur ou égal à **45°** par rapport à la limite latérale.

Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

Les terrains d'angle n'ont pas de fond de terrain, uniquement des limites latérales.



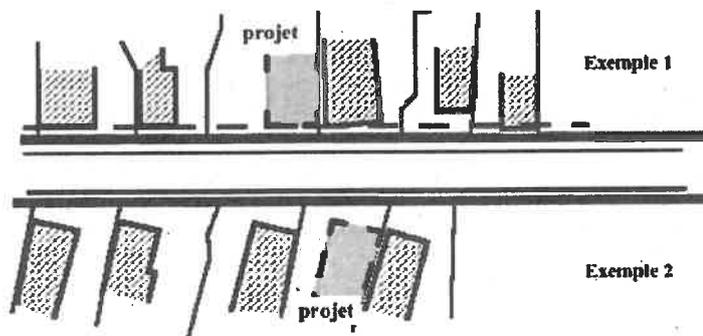
## 1.1. Définitions

Dans les marges de recul portées aux plans le long de **la rocade (RD962)**, sont interdites les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes sauf :

- les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et parcs publics de stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-service, équipements implantés dans les aires de repos, etc.) ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (les installations des services de secours et d'exploitation) ;
- les bâtiments d'exploitation agricole (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations : les serres, les silos, les hangars, les bâtiments d'élevage, etc.) ;
- les réseaux d'intérêt public et leurs supports ;
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sauf pour l'extension des bâtiments agricoles et l'amélioration de l'habitat).

## ORDONNANCEMENT DE FAIT

La notion d'ordonnement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines (voir schéma ci-après).



Le croquis illustre différents cas de figure qui montrent que cette règle favorise le maintien du paysage bâti de rue existant, lorsqu'il existe, sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.

## SURFACE DE PLANCHER

Elle est ainsi définie par l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme (version 2015) : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculé à partir du mur intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

Modification n°2 du 11 avril 2019

FLERS AGGLOMERATION PLUI-REGLEMENT ECRIT

- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

---

### SOCLE DES PARKINGS SOUTERRAINS

---

Lorsqu'une hauteur maximale de cet élément est indiquée au présent règlement, il s'agit de la hauteur brute de la dalle couvrant le parking et non de la hauteur hors tout comprenant les éventuels aménagements paysagers (terre végétale, clôture ou barrière de sécurité, etc.).

---

### UNITE FONCIERE

---

Est considéré comme « unité foncière », l'ensemble des terrains d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

---

### VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

---

Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, déjà ouverte à la circulation publique ou conçue pour l'être et disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation afin d'assurer une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tels que place, placette, mail, cour urbaine, etc.

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre de l'**article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme (version 2016)**, conçues ou ouvertes à la circulation publique et desservant plusieurs constructions.

**ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique aux 14 communes du territoire de Flers AGGLO (article L. 153-1 du Code de l'Urbanisme (version 2016)) : Aubusson, Caligny, Cerisy-Belle-Etoile, Flers, La Bazoque, La Chapelle-au-Moine, La Chapelle-Biche, La Lande-Patry, Landigou, La Selle-la-Forge, Montilly-sur-Noireau, Saint-Clair-de-Halouze, Saint-Georges-des-Grosèillers, Saint-Paul.

**ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**2.1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire intercommunal :**

**Article R. 111-2 :** « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

**Article R. 111-4 :** « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »

**Article R. 111-21 :** « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

**2.2 – Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :**

**2.2.1 - Sursis à statuer**

Il peut être fait sursis à statuer (article L 424-1 code urbanisme version 2016) sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

**2.2.2 - Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement**

Ces questions sont traitées par le **Code de l'Urbanisme** aux articles suivants :

**Article L 151-33 (version 2016)**: Localisation des aires de stationnement.

**Article L 151-35 (version 2016)**: Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

**Article L 151-31** : réduction des obligations si véhicules électriques

**2.2.3 - Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings**

Le **Code de l'Urbanisme** définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : **R.111-31 et R.111-32**, ainsi que **L. 443-1, R. 421-2 b), R. 421-9 b), R. 443-6.**
- Résidences mobiles de loisirs : **R.111-33 à R.111-36.**
- Caravanes : **R.111-37 à R.111-40.**
- Campings : **R.111-41 à R.111-43.**

**2.2.4 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans**

Cette question est traitée par le **Code de l'Urbanisme** à l'article suivant :

Article L 11-15 (version 2016) :

*Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.*

**2.3 – Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :****2.3.1 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du Plan Local d'Urbanisme conformément aux dispositions des **articles R. 126-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.**

**2.3.2 - Autres dispositions**

- a) Les secteurs de sites archéologiques figurés au plan pour la bonne information du public
- b) Nuisances dues au bruit des aéronefs

Dans les secteurs susceptibles d'être touchés par le bruit des aéronefs, les constructions à usage d'habitation peuvent être interdites ou soumises à des conditions d'insonorisation, conformément aux dispositions **article L 112-3 à L 112-17 (version 2016) et R. 147-1 à R. 147-11 du Code de l'Urbanisme.**

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec ces dispositions.

**2.4 – Appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division**

**Article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme** : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* ».

Cette disposition du Code de l'Urbanisme s'applique sur le territoire intercommunal.

Par conséquent, les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux terrains issus de la division de lots d'un lotissement ou d'un permis groupé valant division.

### ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, les éléments de paysage et du patrimoine. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les zones inondables.

**3.1 – Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- a) La zone urbaine centrale, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UA**,
- b) La zone urbaine mixte de centralité secondaire, correspondant aux quartiers des faubourgs de la ville-centre, aux franges sud de la commune de Saint-Georges, ainsi qu'aux centre-bourgs des communes rurales, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UB**,
- c) La zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UC**,
- d) La zone urbaine résidentielle à dominante d'habitat individuel, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UD**,
- e) La zone urbaine spécifique réservée aux grands équipements de rayonnement communautaire et territorial, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UG**,
- f) La zone urbaine spécifique réservée aux activités économiques, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **UZ**,

La zone **UZ** se décompose selon les secteurs suivants :

- secteur **UZb** réservé à l'accueil des bureaux et activités de services,
- secteur **UZc** réservé aux activités commerciales, à l'accueil des bureaux et activités de services
- secteur **UZi** réservé aux activités industrielles,
- secteur **UZm** réservés aux activités artisanales et commerciales, à l'accueil des bureaux et activités de services
- secteur **UZx** réservés aux activités artisanales, commerciales et industrielles, à l'accueil des bureaux et activités de services

**3.2 – Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- a) Les **zones ouvertes à l'urbanisation (dites « d'urbanisation immédiate »)** dans les conditions définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le présent règlement, délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice **1AU**,
- b) Les **zones non ouvertes à l'urbanisation (dites « d'urbanisation différée »)** nécessitant une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique, délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice **2AU**.

**3.3 – Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice **A**.

La zone **A** se décompose de la façon suivante :

- Secteur **Aa** (réservé aux installations et constructions nécessaires à l'activité de l'aérodrome),
- secteur **Ae** (réservé à l'accueil d'un programme de développement éolien),
- secteur **Ah** (hameaux, écarts, maisons isolées dans la zone agricole où seules les extensions sont autorisées),
- sous-secteur **Ahc** (« dents creuses » à l'intérieur du sous-secteur Ah pouvant accueillir ponctuellement de nouvelles constructions à usage d'habitation),
- secteur **Ap** (secteur protégé de toute construction, y compris agricole, pour des motifs d'ordre paysager ou dans l'attente d'un projet).

Modification n°2 du 11 avril 2019

FLERS AGGLOMÉRATION PLUI - RÈGLEMENT ÉCRIT

**3.4 – Les zones naturelles et forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :

- a) La zone de secteurs à caractère d'espaces naturels, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **N**.

Cette zone se décompose comme suit :

- secteur **Nh** (hameaux, écarts, maisons isolées dans la zone naturelle où seules les extensions sont autorisées),
- sous-secteur **Nhc** (« dents creuses » à l'intérieur du sous-secteur **Nh** pouvant accueillir ponctuellement de nouvelles constructions à usage d'habitation),
- sous-secteur **Nhce** (« dents creuses » à l'intérieur du sous-secteur **Nh** pouvant accueillir ponctuellement de nouvelles constructions à usage artisanal ou de service),
- secteur **NI** (équipements de loisirs de sports, de détente, compatibles avec le caractère naturel).

- b) La zone de protection des milieux naturels de qualité, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice **NP**.

#### ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures en vertu de l'**article L 152-3 (version 2016) du Code de l'Urbanisme** peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

#### ARTICLE 5 – PERMIS DE DEMOLIR

Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le Conseil Communautaire a décidé d'instaurer le permis de démolir (**L. 421-3 du Code de l'Urbanisme**),
- située dans un Secteur Sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un Périmètre de Restauration Immobilière créé en application des **articles L. 313-1 à L. 313-15 du Code de l'Urbanisme (R. 421-28 a)**,
- inscrite au titre des Monuments Historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des Monuments Historiques (**R. 421-28 b du Code de l'Urbanisme**),
- située dans le champ de visibilité d'un Monument Historique défini à l'**article L. 621-30-1 du Code du Patrimoine** ou dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager créée en application de l'**article L. 642-1 du Code du Patrimoine (R. 421-28 c)**,
- située dans un Site inscrit ou classé en application des **articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement**,  
- identifiée comme devant être protégée par un Plan Local d'Urbanisme, en application de l'**article L. 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme** comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Ces périmètres sont reportés, s'ils existent, à l'**annexe 1** du Plan Local d'Urbanisme.

#### ARTICLE 6 – PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

##### 6.1 – Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan Local d'Urbanisme.

Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.



Modification n°2 du 11 avril 2019

FLERS AGGLOMERATION PLUI - REGLEMENT ECRIT

Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de **10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie)** nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des **articles L 113-1 et 113-2 (version 2016) et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'Urbanisme (version 2015)** sont applicables.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Tout défrichement y est interdit.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L 111-1 et suivants du code forestier,
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L 223-2 du code forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L 8 et de l'article L 222-6 du même code,
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière.

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'**article L 113-3 (version 2016) du Code de l'Urbanisme**, rappelé ci-après, aura été accordé.

*Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :*

*1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1 ;*

*2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.*

*Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a daté certaine depuis cinq ans au moins.*

*La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.*

15

## 6.2 – Espaces boisés non classés

Le défrichement des bois non classés « Espaces Boisés Classés » est soumis à autorisation préalable en application des **articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code Forestier** (bois de plus de **4 ha** ou issu d'un ensemble de plus de **4 ha**, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de **10 ha** attenants à une habitation principale).

## 6.3 – Éléments du paysage

### 6.3.1 – Éléments naturels

Tous travaux – en dehors du recépage – ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'**article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme** doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Ils sont repérés au plan par les trames suivantes :



Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'**article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme**, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans

lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur, mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement.

La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces (arrachage haies et/ou talus et/ou racines...) doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) sur place ou à proximité, dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 6.3.2 – Eléments bâtis

Les bâtiments identifiés au titre de l'**article L 151-11 (version 2016) du Code de l'Urbanisme** peuvent changer de destination sous réserve de l'avis de conforme, en zone agricole, de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

### 6.4 – Chemins à conserver ou à créer

Le règlement précise le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables.

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'**article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme** doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Ils sont repérés au plan par les trames suivantes : 

### 6.5 – Monuments Historiques

**6.5.1** – Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

Ce périmètre est repéré au plan par la trame suivante :



**6.5.2** - Conformément à l'**article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913** sur les Monuments Historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 6.6 – Risques naturels et nuisances

**6.6.1** - Des secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au sein du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) du bassin du Noireau et de la Vère sont figurés au plan par une trame composée de tirets horizontaux.



L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et au règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondation intégré dans l'**annexe du Plan Local d'Urbanisme « Servitudes d'Utilité Publique »**.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement des cours d'eau et situés en dehors du P.P.R.I (cf. – annexe 1 du règlement), tout projet d'aménagement devra respecter les dispositions suivantes :**

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et aux prescriptions particulières ci-après :

Les remblais, les constructions, l'aménagement des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée), l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation, ainsi que les clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement sont interdits à l'exception :

- d'une ou plusieurs extension(s) mesurée(s) des constructions existantes dans la limite d'une augmentation maximale totale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, ou pour l'amélioration du confort en extension de l'habitat existant, si la demande de permis de construire montre une compatibilité avec la sécurité publique au sens de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme (version 2015) ;

En cas d'extensions, celles-ci doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 20 m par rapport à la berge des cours d'eau.

- pour la modernisation et la mise aux normes d'activités économiques existantes, y compris l'activité agricole, d'une ou plusieurs extension(s) des constructions existantes dans la limite d'une augmentation maximale totale de 20 % de l'emprise au sol, à condition de ne pas augmenter la population exposée et d'en limiter la vulnérabilité ;
- de la reconstruction après sinistre, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens ;
- de la construction ou l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de l'écoulement (exemple : plate-forme, voirie, escaliers, passages hors d'eau) ;
- de l'adaptation ou réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et activités (exemple : accès à l'étage ou au toit, rehaussement du premier niveau utile y compris avec construction d'un étage, dispositifs d'obturation des ouvertures, relèvement des seuils...) ;
- du changement de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ni les nuisances ;
- des travaux d'entretien et de gestion courants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation de la population exposée ;
- des clôtures légères (piquets, grillage) ;
- du déplacement ou de la reconstruction des clôtures sous réserve de prendre en compte les impératifs de l'écoulement des crues (exemple : mur remplacé par une clôture ajourée ou un grillage) ;
- de la création ou de l'extension d'ouvrages de stockage et/ou de traitement des eaux pluviales ;
- des modelages de terrain afin d'aménager des aires de loisirs ou d'équipements légers en zone UCS, s'ils préservent le champ d'expansion des crues par le maintien du volume d'eau stockable ;
- des aménagements de chemins piétons, y compris avec apport de matériaux stabilisants, s'ils se font au niveau du sol naturel.

**6.6.2 –** Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraines, les travaux et constructions autorisés dans la zone sont soumis aux dispositions suivantes établies en fonction de l'intensité de l'aléa :

- dans les secteurs où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations sans sous-sol ;

- dans les secteurs de la zone A où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol ;
- des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées ;
- des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

La carte jointe en annexe « *Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine – Caractérisation de l'aléa par cartographie de l'épaisseur des terrains non saturés par les eaux souterraines en situation de très haute eaux* » est un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

**6.6.3** – Dans les secteurs soumis aux risques liés à la présence de cavités souterraines, et conformément à l'article R. 111-2 (version 2015) du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque sont déclarées inconstructibles dans un périmètre de 100 m, hors aménagement piéton, cyclable ou ferré.

**6.6.4** – Dans les secteurs soumis aux risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles, et conformément à l'article R. 111-2 (version 2015) du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque pourront être soumises à des dispositions constructives spécifiques en zone d'aléa moyen.

**6.6.5** – Dans les secteurs soumis aux risques liés à la chute de blocs rocheux, et conformément à l'article R. 111-2 (version 2015) du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque pourront être déclarées inconstructibles selon la nature du projet.

**6.6.6** – Le territoire est couvert par un **risque sismique de niveau 2**.

## 6.7 – Zones humides

Des secteurs identifiés comme zone humide sont figurés au plan par la trame suivante :



L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et aux dispositions particulières ci-après.

**Les constructions sont interdites** à l'exception des travaux relatifs à la sécurité des personnes.

## 6.8 – Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins (cf. trame ci-après) et répertoriés par un numéro de référence.



(n)

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, Communauté d'Agglomération, Syndicat Intercommunal, Commune...) ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 – version 2015 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L 151-41 et L 152-2 (version 2016) et suivants et R. 123-10 (version 2015) du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme peut :

## 1.2. Règles communes

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquiescer son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol (COS) affectant la superficie de terrain cédé gratuitement.

### 6.9 – Principe de réciprocité et règles de recul des constructions vis-à-vis des exploitations agricoles

Le PLUI met en œuvre le principe de réciprocité et impose le respect d'une distance minimale : de 100 m entre les tiers et les exploitations agricoles (classées ICPE) ; de 50 m entre les tiers et les exploitations agricoles relevant du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et ce, conformément à l'article L.111-3 du code rural.

### 6.10 – Servitudes d'urbanisme figurées au plan

#### 6.10.1 – Servitudes dites « de maintien et de renforcement du commerce »

Conformément à l'article L. 151-16 (version 2016) du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

Ainsi, plusieurs fronts bâtis comprenant aujourd'hui des rez-de-chaussée à vocation commerciale sont signalés sur les documents graphiques accompagnant le présent règlement.

#### Dans le secteur identifié sur le plan de zonage « Maintien et renforcement des locaux d'activités » :

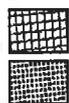
- le changement de destination des locaux d'activités situés à rez-de-chaussée, à destination de l'habitation, est interdit,
- en cas de nouvelle construction, il est interdit d'affecter le rez-de-chaussée du bâtiment à une destination autre que celle d'activité.

#### 6.10.2 – Servitudes dites « de démolition »

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 101-2 (version 2016), qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction ou la réalisation de l'aménagement est envisagée (article L 151-10 du code de l'urbanisme (version 2016))

Cette prescription est matérialisée de la manière suivante sur le règlement graphique : identification de la parcelle concernée par la disposition et signalement de l'immeuble à démolir.



Obligation de démolition - Application de l'article L.123-1-5 III 4° L.151-10 (version 2016)

Immeubles signalés

### 6.10.3 – Servitudes d'Utilité Publique correspondant à la protection des captages en eau

Trois captages sont présents sur le territoire de la CAPF :

- La Forge (Forge F1 et F2) sur la commune de LA SELLE LA FORGE
- La Rouillerie, prise d'eau sur la commune de MONTILLY
- La Rouillerie (Rouillerie F1 et F2), forage sur la commune de CALIGNY

Sur la commune de Saint Paul, la source du Village Bazin, actuellement utilisée a vocation à disparaître.

Enfin sur la commune de La Chapelle Biche, la source du Gué utilisée par la SER de Tinchebray a été déclarée d'utilité publique par arrêté de mars 2010.

Ce dernier captage bénéficie donc d'un périmètre de protection avec DUP. La cartographie et l'arrêté correspondants figurent dans le dossier « servitudes d'utilité publique ».

Tout projet d'aménagement situé dans l'un des périmètres de protection – tel que reporté sur le règlement graphique – devra respecter, outre les dispositions du présent règlement, celle de l'arrêté préfectoral correspondant, joint dans l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique.

## ARTICLE 7 – RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES PRIVES ET LES REGLES DE RECUH HORS AGGLOMERATION SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

20

### 7.1 – Règles concernant les accès

#### 7.1.1 – Autorisations

Hors agglomération et lieux-dits, aucune interdiction de caractère général n'est apportée aux accès sur le domaine routier ; ceux-ci devant simplement dans le cadre de l'autorisation sollicitée, faire l'objet d'un examen sur les conditions de sécurité à respecter en regard en particulier du trafic, de l'éloignement des virages, des points particuliers d'itinéraire.

Toute création ou modification d'accès nécessite au préalable une permission de voirie. La permission de voirie est délivrée à titre personnel.

#### 7.1.2 – Aménagement des accès

Les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à établir la communication entre la route et les propriétés riveraines sont fixées par voie d'autorisation. Ces ouvrages doivent toujours être établis de manière à ne pas déformer le profil normal de la route et à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Les accès comportant une incidence sur les infrastructures des voies départementales doivent être conçus de manière à assurer le maintien de la capacité de trafic sur la voie concernée ainsi que la sécurité des usagers.

Chaque parcelle peut bénéficier d'un accès et le choix de son implantation doit être le plus favorable possible à la sécurité routière. Des accès supplémentaires peuvent être créés sous réserve qu'ils soient compatibles avec les exigences de sécurité routière.

**1.2. Règles communes****7.1.3 – Restrictions**

Dans le cas de voies à statut particulier (voies express, déviations ...), les accès directs sont interdits, sauf accord particulier du gestionnaire de la voie pour des projets d'ensemble.

Sur les autres routes du réseau départemental, classées routes à grande circulation (RD924 et RD962), hors agglomération et lieux-dits *les nouveaux accès doivent faire l'objet d'une autorisation expresse du gestionnaire de la voie.*

**7.2 – Règles concernant les marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux**

En dehors des voies départementales classées « voie grande circulation » (RD924 et RD962), et soumises aux dispositions de l'article L 111-6 (version 2016) du code de l'urbanisme, aucune règle de recul n'est définie pour le reste du réseau routier départemental.

---

**ARTICLE 8 – REGLES CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé, une servitude de localisation ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée ;
- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie.

Lorsque figure au règlement graphique :

- une marge de recul, l'implantation des constructions doit se faire en limite ou en retrait de celle-ci ;
- une implantation obligatoire ou un alignement imposé, l'implantation des constructions doit se faire en limite de celle-ci ou de celui-ci.

Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies ou emprises publiques, l'application de la règle pourra ne s'opérer que par rapport à une seule voie.



# plui.

**plan local d'urbanisme**

de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fiers

## 2. Les zones urbaines multifonctionnelles



### ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés, à l'industrie, à une exploitation agricole ou forestière.
- 3 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 4 - Le long des voies et emprises publiques signalées sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-16 (version 2016) du Code l'Urbanisme, le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée, à destination de l'habitation, est interdit.
- 5 - Le stationnement de plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, des caravanes hors terrains aménagés et dans les terrains nus,
- 6 - Le camping hors terrains aménagés.
- 7 - Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 8 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.

### ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

#### Risques et protections :

- 1 - A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir l'annexe n°2 au Plan Local d'Urbanisme "Servitudes d'utilité publique") ;
- 2 - Dans les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement des cours d'eau et situés en dehors du PPRI, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 3 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux risques de remontées de la nappe phréatique, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 4 - Dans les secteurs concernés par la présence de zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 5 - Dans les secteurs concernés par la **présence de sols argileux**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

#### Servitudes particulières :

- 1 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux servitudes dites « de maintien et de renforcement du commerce », les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux servitudes dites « de démolition », les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

Modification n°2 du 11 avril 2019

FLERS AGGLOMERATION | PLU - REGLEMENT ECRIT

**Constructions nouvelles ou existantes :**

- 1 - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local ».
- 2 - L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone.
- 3 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 14 de cette zone.

---

### **ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

**1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, 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.

La **largeur des voies ouvertes à la circulation automobile** (bande roulante) doit être dimensionnée en fonction de la destination de la construction et des besoins.

La **largeur de chaque voie piétonne ou piste cyclable** monodirectionnelle doit être conforme aux règles en vigueur, sauf dispositions différentes indiquées sur le règlement graphique.

**2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile**

Les accès aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

---

### **ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

**1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

**2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)**

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Modification n°2 du 11 avril 2019

FLERS AGGLOMERATION PLUI - REGLEMENT ECRIT

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

### **3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

#### **3.1 - Assainissement des eaux pluviales**

Les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est possible, après avis du gestionnaire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur, déshuileur, neutralisateur ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux dispositifs visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en conformité avec les règlements en vigueur.

#### **3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif**

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

### **4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

Toute construction ou installation nouvelle doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

### **5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

### **6 - Technologies de l'Information et de la Communication**

Tout projet de lotissement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

---

## **ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m** ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

##### **1 - Voies ouvertes à la circulation automobile (publiques ou privées)**

Les constructions doivent être implantées à l'**alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée).

Une **implantation en retrait de l'alignement** peut toutefois être autorisée ou imposée **dans les cas suivants** :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- le respect et le prolongement d'un alignement préexistant situé en retrait des voies ou emprises publiques ; dans ce cas de figure, le retrait pourra être identique à celui du ou des bâtiment(s) voisin(s) ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou encore le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à 50 % de la surface de la façade ;
- La construction d'annexes.

##### **2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics**

Les constructions doivent être implantées à l'**alignement** (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une **implantation avec un retrait minimum de 2 m** peut être autorisée ou imposée **dans les cas suivants** :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ; l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou encore le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à 50 % de la surface de la façade ;
- La construction d'annexes.

##### **3 - Cas particuliers – Eoliennes**

Les éoliennes sur mât doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et non visibles depuis le domaine public, sauf contraintes techniques fortes, ou morphologie du terrain particulière.

#### 4 - Cours d'eau

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **10 m par rapport aux berges des cours d'eau**. Des règles de recul différentes pourront néanmoins être autorisées pour les constructions nécessitant la proximité immédiate de l'eau (moulin...).

#### 5 - Voies ferrées

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 m** de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'**article 5 de la loi du 15 juillet 1845** sur la police des chemins de fer. Pour les annexes (y compris les garages), les piscines et les préaux, cette distance minimale est ramenée à **2 m**.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et des équipements d'intérêt collectif, ainsi qu'à l'exploitation du trafic ferroviaire, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés.

### ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas **1,20 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes (non implantées en limite séparative) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

#### 1 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales qui joignent une voie publique ou privée

Lorsque les constructions voisines le long de la voie (publique ou privée) sont implantées en ordre continu, les nouvelles constructions doivent alors être contiguës à au moins une des limites séparatives. Dans le cas contraire, elles sont, soit contiguës à la limite séparative, soit implantées avec un retrait (D) au moins égal à la moitié de la hauteur prise à l'égout du toit de la construction avec un minimum de 2,50 m. Soit  $D=0$  ou  $D \geq H/2$  et  $D \geq 2,50m$ .

#### 2 - Règles d'implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait égal à la hauteur de la façade**, avec un minimum de **6 m**.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur **hauteur en limite séparative reste inférieure ou égale à 3,50 mètres**.

**Une implantation entre 0 et 2,5 m, ou en fond de terrain entre 0 et 6 m, peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :**

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;

Modification n°2 du 11 avril 2019

- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;

#### 2 – Cas particuliers – Eoliennes

Les éoliennes sur mât doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives.

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

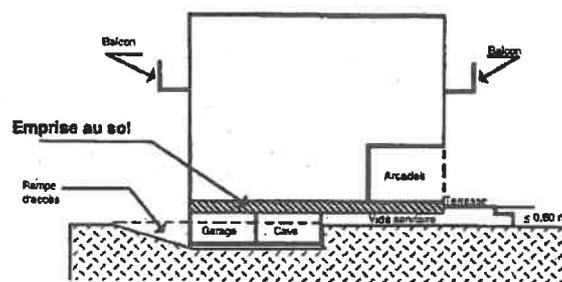
Il n'est pas fixé de règle particulière.

### ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

#### 1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface de l'unité foncière comprise dans la zone est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



#### 2 - Définition des bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité sont ainsi déterminées :

- bande de constructibilité principale : Profondeur **jusqu'à 20 m** compté à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ;
- bande de constructibilité secondaire : Profondeur **au-delà des 20 m**.

#### 3 - Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages et les préaux), ne peut excéder :

- **100%** de la surface du terrain dans la bande de constructibilité principale ;
- **50%** de la surface du terrain dans la bande de constructibilité secondaire.

## ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsqu'elle n'est pas définie au règlement graphique, la hauteur des constructions est régie par des règles différentes selon leur localisation sur le terrain au regard des bandes de constructibilité définies à l'article 9 de cette zone.

### 1 - Hauteur maximale des constructions dans la bande de constructibilité principale

#### 1.1 - Définition de la hauteur

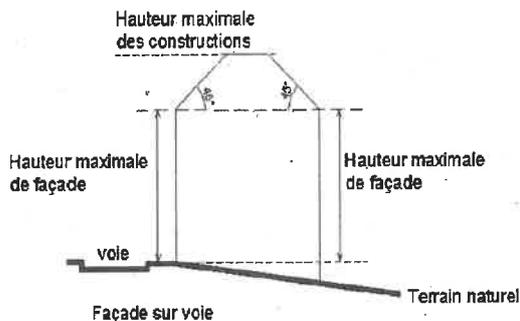
La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs et les éléments en saillie de la façade.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

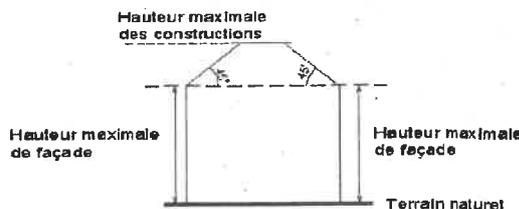
- pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable, etc.) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction ;
- pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction ;

Lorsque la voie ou le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser **20 m** de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.

Hauteur dans la bande de constructibilité principale



Hauteur sur cours d'eau, parc public, et dans la bande de constructibilité secondaire



29

La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue déterminant deux lignes horizontales ;
- d'un plan incliné à **45°** partant de chacune de ces horizontales ;
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les éléments en saillie de la façade.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1,5 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de garde-corps ou la création d'acrotère.

Les règles de hauteur définies ci-après ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique ou phonique des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une hauteur de 0,30 mètres.

#### 1.2 - Hauteur maximale des façades sur rue

La hauteur maximale des façades sur rue ne peut dépasser **15 m**.

#### 1.3 - Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades sur rue définie au paragraphe 1.2 de l'**article 10** de cette zone détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

#### 1.4 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **18 m**.

### 2 - Hauteur maximale des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

#### 2.1 - Définition de la hauteur

Dans la bande de constructibilité secondaire, la hauteur maximale des constructions est déterminée par l'application simultanée :

- d'un gabarit défini à partir des limites séparatives ;
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, balcons, etc.), ainsi que des éléments architecturaux.

#### 2.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à **9 m** à compter du niveau du terrain naturel avant travaux.

### 3 – Cas particuliers - Protection spéciale d'architecture et d'aspect - Eoliennes

3.1 - Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L 151-19 (version 2016)** ou au titre des Monuments Historiques situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades principales sur rue et arrière et/ou des constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

3.2 - La hauteur maximale des éoliennes ne peut dépasser de plus de 3 mètres la construction la plus élevée réalisée sur le terrain.

## ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'**article R.111-21 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local »**.

## 1 – Aspect extérieur des constructions

### 1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

### 1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

#### **Nouveaux bâtiments :**

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal. La simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante, doivent être recherchées.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction.

Le ravalement des constructions vise à la fois la pérennité de l'immeuble et la qualité esthétique des façades.

Le blanc est interdit.

#### **Bâtiments existants :**

- les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les volumes, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.
- tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de la transformation d'un immeuble, par changement de destination, division en logements, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.
- les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.
- il peut être imposé de réaliser les portes et fenêtres selon les formes d'origine (profils, compartiments, sections apparentes). Les mêmes matériaux peuvent être imposés sur les immeubles représentatifs du patrimoine architectural local.
- les lucarnes, balcons, garde-corps, oriels (bow window) existants en façade rue sont à maintenir s'ils sont d'origine ou remplacés à l'identique.
- à l'occasion d'un ravalement des façades de bâtiments existants, les modénatures ainsi que les balcons, volets d'origine et lambrequins existants en façade sur rue doivent être maintenus dans toute la mesure du possible ou remplacés à l'identique.
- le blanc est interdit.

### 1.3 - Couvertures et toitures

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Les toitures-terrasses, partielles ou totales, accessibles ou non, sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes. D'autres types de toiture peuvent être admis en fonction du projet architectural envisagé. Excepté pour les vérandas, le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être principalement l'ardoise (ou un matériau en présentant la teinte), le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet.

Le couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

#### 1.4 - Ouvertures et huisseries

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1** de l'**article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Dans l'architecture traditionnelle, l'inscription des lucarnes et des fenêtres de toit doit être soucieuse du rapport au volume bâti et doit respecter une hiérarchie entre les percements des façades et ceux en combles.

L'écriture des percements en combles et leur importance doivent être moindres que ceux des façades du bâtiment.

#### Nouveaux percements :

- les nouveaux percements doivent être conçus de manière à conforter la composition générale des façades ;
- les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

#### 1.5 – Cas particuliers

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées afin de ne pas rompre l'ordonnance d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

En cas de plan d'ensemble garantissant une certaine unité, ainsi que le respect du site et des ensembles construits voisins, les règles portant sur les matériaux utilisés pourront être adaptées pour des motifs d'art, de science ou d'industrie.

## 2 - Aménagement des abords des constructions

### 2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

### 2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

### 2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à **2 m**.

Modification n°2 du 11 avril 2019

FLERS AGGLOMERATION PLUI REGLEMENT ECRIT

### Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie (grillage, lisse...), pouvant être doublé de haies végétales. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

### Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

### Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

### 2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

La même logique de dissimulation doit être recherchée pour les aérothermes et autres éléments techniques divers (gaine...).

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

### 2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

---

**ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT**


---

**1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles**

Dans les limites définies aux articles L. 151-30 à L. 151-37 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette.

**1.1 - Normes à respecter**

**Les normes imposées ci-dessous ne s'appliquent qu'aux constructions neuves sur terrains nus. Sont donc exonérées desdites normes, les transformations d'usage, les extensions et les divisions de bâtiments existants.**

***Constructions destinées à l'habitation***

**1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

***Hébergement hôtelier***

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 2 chambres.**

***Résidences communautaires***

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 3 logements ou chambres.**

***Etablissements pour personnes âgées***

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 4 logements ou chambres.**

***Restaurants***

Il n'est exigé **aucune place** de stationnement **pour la première tranche comprise entre 0 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

Au-delà, il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

***Bureaux, services et activités tertiaires***

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à **40% de la surface de plancher** de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m<sup>2</sup>.

***Commerces***

Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale. Au-delà, il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale.

***Artisanat***

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

**Autres constructions**

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**1.2 - Modalités d'application**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

**Modalités de calcul**

Le nombre de stationnements sera arrondi à l'entier supérieur (exemple : 3,4 => 4).

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations. Dans le cas de l'extension, surélévation, réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation, créant de nouveaux logements, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1 de l'article 12** de cette zone, aussi bien pour les logements existants que pour les logements créés.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1 de l'article 12** de cette zone avec référence à des droits acquis.

**Dimensionnement du stationnement**

Aux emprises de stationnement (une place correspond à 12,5 m<sup>2</sup>) doivent s'ajouter les aires d'évolution suffisantes pour la circulation, le chargement et le retournement des véhicules.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Les rampes d'accès ne doivent pas présenter de pente supérieure à **15%**.

**2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues**

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**2.1 - Normes à respecter**

**Les normes imposées ci-dessous ne s'appliquent qu'aux constructions neuves sur terrains nus. Sont donc exonérées des dites normes, les transformations d'usage, les extensions et les divisions de bâtiments existants.**

**Constructions destinées à l'habitation**

Il est exigé au minimum **0,25 emplacement** par tranche de **80 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

**Bureaux, commerces, artisanat, industrie**

Il est exigé au minimum **1 emplacement** par tranche complète de **100 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

**Autres constructions**

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

#### 2.2 - Modalités d'application

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos, couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

#### *Dimensionnement du stationnement*

La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m<sup>2</sup>**, sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile au **paragraphe 1.2** de l'**article 12** de cette zone).

#### *Modalités de calcul*

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

---

## ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

---

### 1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

**Dans la bande de constructibilité secondaire, et quel que soit le type de traitement retenu (végétal et/ou minéral), 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet doivent être non imperméabilisés.**

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Pour le doublement des clôtures par des haies végétales, l'utilisation d'essences locales est exigée (cf. annexe au présent règlement).

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les citernes de gaz, de mazout et autres combustibles ainsi que les installations similaires qui sont situées dans les cours et jardins, qui ne seraient pas enterrées doivent être masquées par un écran végétal.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

### 2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter au minimum **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **4 emplacements** de stationnement en aérien.

L'aménagement d'espaces collectifs, avec ou sans stationnement, devra être conçu selon un traitement paysager cohérent avec le projet urbain.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'au minimum **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m<sup>2</sup>**.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

---

**ARTICLE 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.



### ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés, à l'industrie, à une exploitation agricole ou forestière.
- 3 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 4 - Le long des voies et emprises publiques signalées sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-16 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée, à destination de l'habitation, est interdit.
- 5 - Le stationnement de plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, des caravanes hors terrains aménagés, ainsi que dans les terrains nus.
- 6 - Le camping hors terrains aménagés.
- 7 - Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 8 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.

### ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

#### Risques et protections :

- 1 - A l'intérieur du périmètre du **Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI)**, les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir l'annexe n°2 au Plan Local d'Urbanisme "Servitudes d'utilité publique") ;
- 2 - Dans les secteurs soumis au **risque d'inondation par débordement des cours d'eau** et situés en dehors du PPRI, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 3 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 4 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la zone sous réserve des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 5 - Dans les secteurs concernés par la **présence de sols argileux**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

#### Servitudes particulières :

Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **servitudes dites « de démolition »**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;

#### Constructions nouvelles ou existantes :

- 1 - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local ».

- 2 - L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone.
- 3 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

---

### **ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, 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 et des accès.

Les voies nouvelles doivent être en conformité avec les règlements sécurité - incendie en vigueur.

La largeur de chaque voie piétonne ou piste cyclable monodirectionnelle doit être conforme aux règlements en vigueur.

#### **2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile**

Les accès aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectée exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

---

### **ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

#### **1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### **2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)**

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

**3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement****3.1 - Assainissement des eaux pluviales**

Les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est possible, après avis du gestionnaire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur, déshuileur, neutralisateur ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux dispositifs visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en conformité avec les règlements en vigueur.

**3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif**

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou artisanales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

**4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

Toute construction ou installation nouvelle doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

**5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

**6 - Technologies de l'Information et de la Communication**

Tout projet de lotissement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

**ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m** ;

Modification n° 2 du 11 avril 2019

FLERS AGGLOMERATION PLU - REGLEMENT ECRIT

- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

#### 1 - Voies ouvertes à la circulation automobile (publiques ou privées)

Les constructions doivent **obligatoirement être implantées à l'alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée) en cas d'alignement de fait des constructions voisines ; en cas de recul de la construction, celui-ci sera au minimum de 5 m.

**Une implantation entre 0 et 5 m peut toutefois être autorisée ou imposée dans les cas suivants :**

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- le respect et le prolongement d'un alignement préexistant situé en retrait des voies ou emprises publiques ; dans ce cas de figure, le retrait pourra être identique à celui du ou des bâtiment(s) voisin(s) formant l'alignement.
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou encore le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à 50 % de la surface de la façade ;
- La construction d'annexes.

#### 2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 2 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

**Une implantation avec un retrait inférieur à 2 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :**

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50 %** de la surface de la façade ;
- la construction d'annexes.

#### 3 - Cas particuliers – Eoliennes

Les éoliennes doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

#### 4 - Cours d'eau

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **10 m par rapport aux berges des cours d'eau.**

**5 - Voies ferrées**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 m** de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'**article 5 de la loi du 15 juillet 1845** sur la police des chemins de fer. Pour les annexes (y compris les garages), les piscines et les préaux, cette distance minimale est ramenée à **2 m**.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et des équipements d'intérêt collectif, ainsi qu'à l'exploitation du trafic ferroviaire, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés.

---

### **ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

**1 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

Lorsque les constructions voisines le long de la voie sont implantées en ordre continu, alors les nouvelles constructions doivent être contiguës à au moins une des limites séparatives.

Sinon, elles sont, soit contiguës à la limite séparative, soit implantées avec un retrait (D) au moins égal à la moitié de la hauteur prise à l'égout du toit de la construction avec un minimum de 3 m. (Soit  $D=0$  ou  $D \geq H/2$  et  $D \geq 3$  m).

Toutefois des dispositions autres pourront être autorisées pour des raisons d'harmonie, notamment pour permettre la construction d'une annexe ou l'extension d'une construction principale existante, dont l'implantation ne répond pas aux prescriptions fixées ci-dessus.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure.

**2 - Règles d'implantation par rapport aux autres limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ )**, avec un minimum de **3,5 m**.

Toutefois, l'implantation en limite séparative de fond de terrain est autorisée dès lors que la hauteur de la construction à l'égout du toit n'excède pas **3,5 m**.

**Une implantation entre 0 et 3 m, ou en fond de terrain entre 0 et 5 m, peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :**

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;

- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- la construction d'annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à l'égout du toit.

### 3 – Cas particuliers – Eoliennes

Les éoliennes, doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives.

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

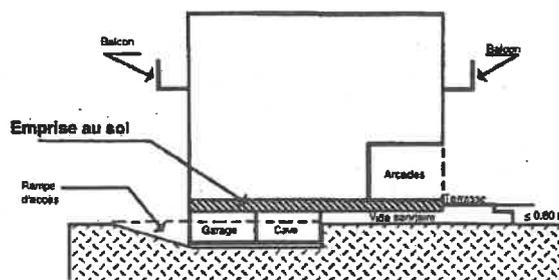
Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface de l'unité foncière comprise dans la zone est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



### 2 - Règles d'emprise

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, en cas d'aménagement ou d'agrandissement de constructions à usage d'habitation existantes, implantées sur des terrains de moins de 300 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale des bâtiments est portée à 80% de la superficie de l'unité foncière.

## ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsqu'elle n'est pas définie au règlement graphique, la hauteur des constructions est régie par les règles suivantes.

### 1 – Règles générales

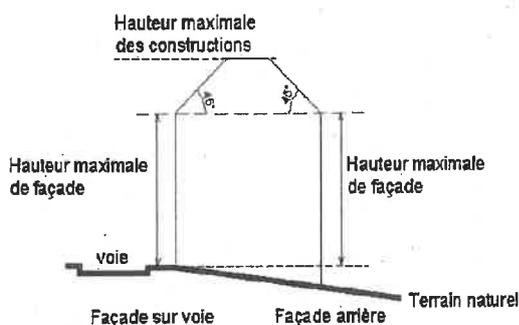
#### 1.1 - Définition de la hauteur

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs et les éléments en saillie de la façade.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable, etc.) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction ;
- pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction ;

Lorsque la voie ou le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser **20 m** de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière déterminant deux lignes horizontales ;
- d'un plan incliné à **45°** partant de chacune de ces horizontales ;
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les éléments en saillie de la façade.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1,5 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

Les règles de hauteur définies ci-après ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique ou phonique des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une hauteur de 0,30 mètres.

### 1.2 - Hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière

La hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne peut dépasser **12 m**.

### 1.3 - Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière définie au paragraphe 1.2 de l'**article 10** de cette zone détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à **45°** partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

### 1.4 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **15 m**.

Modification n° 2 du 11 avril 2019

FLERS AGGLOMERATION PLUI - REGLEMENT ECRIT

**2 – Cas particuliers - Protection spéciale d'architecture et d'aspect - Eoliennes**

3.1 - Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme** ou au titre des Monuments Historiques situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades principales sur rue et arrière et/ou des constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

3.2 - La hauteur maximale des éoliennes ne peut dépasser de plus de 3 mètres la construction la plus élevée réalisée sur le terrain.

---

**ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS  
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**


---

En référence à l'**article R.111-21 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local »**.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

**1 – Aspect extérieur des constructions****1.1 - Aspect général**

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

**1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement**

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1 de l'article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

**Nouveaux bâtiments :**

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité

des trames et des volumes; ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction.

Le blanc est interdit.

#### **Bâtiments existants :**

- les transformations de façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les volumes, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.
- tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Lors de la transformation d'un immeuble, par changement de destination, division en logements, démolition partielle, les caractéristiques majeures de la construction doivent être préservées.
- les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.
- Il peut être imposé de réaliser les portes et fenêtres selon les formes d'origine (profils, compartiments, sections apparentes). Les mêmes matériaux peuvent être imposés sur les immeubles représentatifs du patrimoine architectural local.
- les lucarnes, balcons, garde-corps, oriels (bow window) existants en façade rue sont à maintenir s'ils sont d'origine ou remplacés à l'identique.
- à l'occasion d'un ravalement des façades de bâtiments existants, les modénatures ainsi que les balcons, volets d'origine et lambrequins existants en façade sur rue doivent être maintenus dans toute la mesure du possible ou remplacés à l'identique.
- Le blanc est interdit.

### **1.3 - Couvertures et toitures**

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1 de l'article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Les toitures-terrasses, partielles ou totales, accessibles ou non, sont autorisées notamment lorsqu'elles s'insèrent dans le tissu environnant compte tenu de ses caractéristiques dominantes. D'autres types de toiture peuvent être admis en fonction du projet architectural envisagé. Excepté pour les vérandas, le matériau utilisé pour les toitures à pentes devra être principalement l'ardoise (ou un matériau en présentant la teinte), le zinc, ou tout autre matériau adapté à l'architecture du projet.

La tuile, ou tout autre matériau en présentant la teinte, n'est autorisée que sur les constructions existantes ou leurs extensions quand ce matériau préexiste sur la construction principale.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques afin d'en limiter l'impact visuel.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### **1.4 - Ouvertures et huisseries**

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1 de l'article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Dans l'architecture traditionnelle, l'inscription des lucarnes et des fenêtres de toit doit être soucieuse du rapport au volume bâti et doit respecter une hiérarchie entre les percements des façades et ceux en combles.

L'écriture des percements en combles et leur importance doivent être moindres que ceux des façades du bâtiment. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

**Nouveaux percements :**

- les nouveaux percements doivent être conçus de manière à conforter la composition générale des façades ;
- les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur sont interdits.

**1.5 – Cas particuliers**

Des caractéristiques différentes pourront être autorisées afin de ne pas rompre l'ordonnance d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.

En cas de plan d'ensemble garantissant une certaine unité, ainsi que le respect du site et des ensembles construits voisins, les règles portant sur les matériaux utilisés pourront être adaptées pour des motifs d'art, de science ou d'industrie.

**2 - Aménagement des abords des constructions****2.1 - Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

**2.2 - Aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

**2.3 - Clôtures**

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

**Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées**

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales,
- soit d'un muret.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

**Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

**Dispositions alternatives**

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

**2.4 - Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

La même logique de dissimulation doit être recherchée pour les aérothermes et autres éléments techniques divers (gaine...).

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

**2.5 - Antennes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

---

**ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT**

---

**1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles**

Dans les limites définies aux articles L 151-30 à L 151-37 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette.

**1.1 - Normes à respecter**

**Les normes imposées ci-dessous ne s'appliquent qu'aux constructions neuves sur terrains nus. Sont donc exonérées desdites normes, les transformations d'usage, les extensions et les divisions de bâtiments existants.**

**Constructions destinées à l'habitation**

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement par logement.

#### ***Autres logements***

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

#### ***Hébergement hôtelier***

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 2 chambres**.

#### ***Résidences communautaires***

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 3 logements ou chambres**.

#### ***Etablissements pour personnes âgées***

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 4 logements ou chambres**.

#### ***Restaurants***

Il n'est exigé **aucune place** de stationnement **pour la première tranche comprise entre 0 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

Au-delà, il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

#### ***Bureaux, services et activités tertiaires***

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à **40% de la surface de plancher** de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m<sup>2</sup>.

#### ***Commerces***

Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale. Au-delà, il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale.

#### ***Artisanat***

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

#### ***Autres constructions et autres destinations***

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

### **1.2 - Modalités d'application**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

#### ***Modalités de calcul***

Le nombre de stationnements sera arrondi à l'entier supérieur (exemple : 3,4 => 4).

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Dans le cas de l'extension, surélévation, réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation, créant de nouveaux logements, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du

**paragraphe 1.1** de l'**article 12** de cette zone, aussi bien pour les logements existants que pour les logements créés.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1** de l'**article 12** de cette zone avec référence à des droits acquis.

#### ***Dimensionnement du stationnement***

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de **5 m** par **2,30 m** (**2 m** en cas de stationnement longitudinal). Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum **0,50 m**.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Les rampes d'accès ne doivent pas présenter de pente supérieure à **15%**.

### **2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues**

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **2.1 - Normes à respecter**

**Les normes imposées ci-dessous ne s'appliquent qu'aux constructions neuves sur terrains nus. Sont donc exonérées desdites normes, les transformations d'usage, les extensions et les divisions de bâtiments existants.**

##### ***Constructions destinées à l'habitation***

Il est exigé au minimum **0,25 emplacement** par tranche de **80 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

##### ***Bureaux, commerces, artisanat, industrie***

Il est exigé au minimum **1 emplacement** par tranche complète de **100 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

##### ***Autres constructions***

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

#### **2.2 - Modalités d'application**

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos, couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

##### ***Dimensionnement du stationnement***

La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m<sup>2</sup>**, sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile au **paragraphe 1.2** de l'**article 12** de cette zone).

##### ***Modalités de calcul***

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

#### ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

##### 1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers – de traitement minéral ou végétal, mais non imperméabilisés – doivent être aménagés et représenter au minimum **15%** de la superficie du terrain.

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Les surfaces des toitures végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul du pourcentage.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

##### 2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter au minimum **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **4 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'au minimum **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m<sup>2</sup>**.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

51

#### ARTICLE 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés, à l'industrie, à une exploitation agricole ou forestière.
- 3 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 4 - Le stationnement de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes hors terrains aménagés,
- 5 - Le camping hors terrains aménagés.
- 6 - Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 7 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.

## ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

### Risques et protections :

- 1 - A l'intérieur du périmètre du **Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI)**, les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir l'annexe n°2 au Plan Local d'Urbanisme "Servitudes d'utilité publique").
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 3 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la zone sous réserve des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 4 - Dans les secteurs concernés par la **présence de sols argileux**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

### Servitudes particulières :

Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **servitudes dites « de démolition »**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;

### Constructions nouvelles ou existantes :

- 1 - L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone.
- 2 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

### **ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, 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 et des accès.

Les voies nouvelles doivent être en conformité avec les règlements sécurité - incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de sécurité - incendie et de collecte des ordures ménagères.

La largeur de chaque voie piétonne ou piste cyclable monodirectionnelle doit être au minimum de **1,5 m**, sauf dispositions différentes indiquées sur le règlement graphique.

#### **2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile**

Les accès aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectée exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

### **ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### **2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)**

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

#### **3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

##### **3.1 - Assainissement des eaux pluviales**

Les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est possible, après avis du gestionnaire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

Pour les installations ou occupations nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur, déshuileur, neutralisateur ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux dispositifs visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en conformité avec les règlements en vigueur.

### 3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

### 4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toute construction ou installation nouvelle doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

### 5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

### 6 - Technologies de l'Information et de la Communication

Tout projet de lotissement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

54

---

## ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

---

## ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

### 1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions peuvent s'implanter, soit à l'alignement des voies ou emprises publiques, soit en recul vis-à-vis de ces dernières. En cas de recul de la construction, celui-ci sera au minimum de 5 m.

**Une implantation entre 0 et 5 m peut toutefois être autorisée ou imposée dans les cas suivants :**

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- le respect et le prolongement d'un alignement préexistant situé en retrait des voies ou emprises publiques ; dans ce cas de figure, le retrait pourra être identique à celui du ou des bâtiment(s) voisin(s) formant l'alignement.
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou encore le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à 50 % de la surface de la façade ;
- La construction d'annexes.

#### **2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics**

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

**Une implantation avec un retrait inférieur à 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :**

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50 %** de la surface de la façade ;
- la construction d'annexes

#### **3 - Cas particuliers – Piscines - Eoliennes**

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées avec un **retrait minimal de :**

- **5 m** par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- **3 m** par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies et emprises publiques (voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics).

Les éoliennes doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **4 - Cours d'eau**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **10 m par rapport aux berges des cours d'eau.**

#### 5 - Voies ferrées

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 m** de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'**article 5 de la loi du 15 juillet 1845** sur la police des chemins de fer. Pour les annexes (y compris les garages), les piscines et les préaux, cette distance minimale est ramenée à **2 m**.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et des équipements d'intérêt collectif, ainsi qu'à l'exploitation du trafic ferroviaire, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés.

### ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas **1,20 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

#### 1 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions sont, soit contiguës à la limite séparative, soit implantées avec un retrait (D) au moins égal à la moitié de la hauteur prise à l'égout du toit de la construction avec un minimum de 5 m. (Soit  $D=0$  ou  $D \geq H/2$  et  $D \geq 5$  m).

Toutefois des dispositions autres pourront être autorisées pour des raisons d'harmonie, notamment pour permettre la construction d'une annexe ou l'extension d'une construction principale existante, dont l'implantation ne répond pas aux prescriptions fixées ci-dessus.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure.

#### 2 - Règles d'implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait égal à la hauteur de la façade**, avec un minimum de **5 m**.

**Une implantation entre 0 et 5 m, quelle que soit la nature de la limite séparative, peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :**

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- la construction d'annexes.

**2 – Cas particuliers – Piscines – Eoliennes**

Les piscines, couvertes ou non, les éoliennes, doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives.

---

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


---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

---

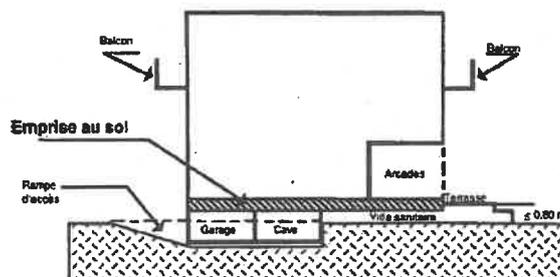
**ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**


---

**1 - Définition de l'emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface de l'unité foncière comprise dans la zone est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

**3 - Règles d'emprise**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

---

**ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**


---

Lorsqu'elle n'est pas définie au règlement graphique, la hauteur des constructions est régie par les règles suivantes.

**1 – Règles générales****1.1 - Définition de la hauteur**

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs et les éléments en saillie de la façade.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

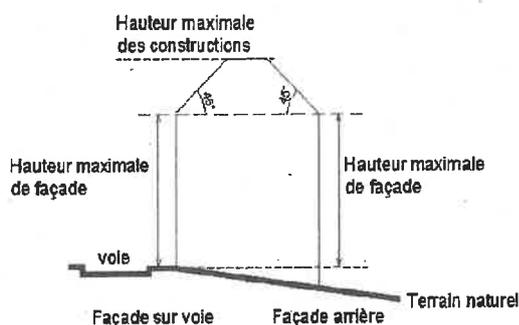
- pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable, etc.) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction ;

Modification n°2 du 11 avril 2019

FLERS AGGLOMERATION PLUI-REGLEMENT ECRIT

- pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction ;

Lorsque la voie ou le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser **20 m** de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière déterminant deux lignes horizontales ;
- d'un plan incliné à **45°** partant de chacune de ces horizontales ;
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les éléments en saillie de la façade.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1,5 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

Les règles de hauteur définies ci-après ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique ou phonique des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une hauteur de 0,30 mètres.

### 1.2 - Hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière

La hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne peut dépasser **16 m**.

### 1.3 - Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière définie au paragraphe 1.2 de l'article 10 de cette zone détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

### 1.4 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **19 m**.

## 2 – Cas particuliers - Protection spéciale d'architecture et d'aspect - Eoliennes

2.1 - Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre des Monuments Historiques situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades principales sur rue et arrière et/ou des constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

2.2 - La hauteur maximale des éoliennes ne peut dépasser de plus de 3 mètres la construction la plus élevée réalisée sur le terrain.

---

#### **ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-après peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture significative.

#### **1 – Aspect extérieur des constructions**

##### **1.1 - Aspect général**

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

##### ***Volumétrie***

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

##### **1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement**

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent dans le tissu environnant.

##### ***Matériaux***

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

#### **Couleurs**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
- souligner, éventuellement, le rythme des façades.

Le blanc est interdit.

#### **Ravalement**

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade.

La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée,
- l'environnement direct de l'immeuble,
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chainages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements,...).

#### **1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture**

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

Les matériaux d'aspect médiocre ainsi que ceux de couleur vive, blancs ou d'aspect brillant sont interdits.

Les lucarnes, verrières, châssis de toiture, etc., doivent être adaptés dans leurs matériaux, dimensions et traitements à la toiture dans laquelle ils s'insèrent. Ils doivent être en nombre restreint et en accord avec l'architecture du bâtiment. Le faitage des lucarnes sera inférieur à celui de la toiture.

Les constructions présentant une surface de plancher inférieure à 9 m<sup>2</sup> peuvent être couvertes de matériaux différents.

## **2 - Aménagement des abords des constructions**

### **2.1 - Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

### **2.2 - Aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour
- les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

### **2.3 - Clôtures**

Les clôtures sont d'un style simple. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

En limite du domaine ferroviaire, la hauteur des clôtures peut s'élever à **2 m**.

#### **Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées**

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être en harmonie avec les clôtures existantes.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

#### **Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

#### **Dispositions alternatives**

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

#### **2.4 - Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

#### **2.5 - Antennes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

---

## **ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles**

Dans les limites définies aux articles L 151-30 à L 151-37 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette.

#### 1.1 - Normes à respecter

##### *Constructions destinées à l'habitation*

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement par logement.

##### *Autres logements*

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### *Hébergement hôtelier*

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 2 chambres.**

##### *Résidences communautaires*

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 3 logements ou chambres.**

##### *Etablissements pour personnes âgées*

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 4 logements ou chambres.**

##### *Restaurants*

Il n'est exigé **aucune place** de stationnement **pour la première tranche comprise entre 0 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

Au-delà, il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

##### *Bureaux, services et activités tertiaires*

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à **40% de la surface de plancher** de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m<sup>2</sup>.

##### *Commerces*

Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale. Au-delà, il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale.

##### *Artisanat*

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

#### **Autres constructions**

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

#### **1.2 - Modalités d'application**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

#### **Modalités de calcul**

Le nombre de stationnements sera arrondi à l'entier supérieur (exemple : 3,4 => 4).

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations. Dans le cas de l'extension, surélévation, réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation, créant de nouveaux logements, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1 de l'article 12** de cette zone, aussi bien pour les logements existants que pour les logements créés.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1 de l'article 12** de cette zone sans référence à des droits acquis.

#### **Dimensionnement du stationnement**

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de **5 m** par **2,30 m** (**2 m** en cas de stationnement longitudinal). Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à **45°**, la longueur du rectangle peut être réduite à **4,5 m**. Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum **0,50 m**.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules. Les rampes d'accès ne doivent pas présenter de pente supérieure à **15%**.

## **2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues**

Cette règle ne s'applique qu'en cas de construction neuve.

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **2.1 - Normes à respecter**

##### **Constructions destinées à l'habitation**

Il est exigé au minimum **0,25 emplacement** par logement créé.

##### **Bureaux, commerces, artisanat, industrie**

Il est exigé au minimum **1 emplacement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

##### **Autres constructions**

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

#### **2.2 - Modalités d'application**

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos, couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

#### **Dimensionnement du stationnement**

La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m<sup>2</sup>**, sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile au **paragraphe 1.2** de l'**article 12** de cette zone).

#### **Modalités de calcul**

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

### **ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

#### **1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres**

Des espaces libres doivent être aménagés et représenter au minimum **30%** de la superficie du terrain. Sur ces 30%, la moitié de la surface au minimum devra être végétalisée et non imperméabilisée.

Pour les constructions autres que celles à usage d'habitat, ce taux est ramené à **20%**, dont la moitié de la surface au minimum devra être végétalisée et non imperméabilisée.

Les pourcentages ci-dessus se calculent sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Les surfaces des toitures végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul du pourcentage.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

#### **2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations**

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter au minimum **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **4 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'au minimum **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m<sup>2</sup>**.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

### **ARTICLE 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.



### ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés, à l'industrie, à une exploitation agricole ou forestière.
- 3 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 4 - Le stationnement de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes hors terrains aménagés,
- 5 - Le camping hors terrains aménagés.
- 6 - Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 7 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.

### ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

#### Risques et protections :

- 1 - A l'intérieur du périmètre du **Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI)**, les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir l'annexe n°2 au Plan Local d'Urbanisme "Servitudes d'utilité publique").
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 3 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 4 - Dans les secteurs concernés par la **présence de sols argileux**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

#### Servitudes particulières :

Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **servitudes dites « de démolition »**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;

#### Constructions nouvelles ou existantes :

- 1 - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local », plus précisément dans la première partie sur les principes généraux qui s'appliquent à l'ensemble des éléments repérés et dans la seconde partie des fiches détaillées par élément recensé.
- 2 - L'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone.
- 3 - La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à la construction principale est autorisée dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.
- 4 - La construction de bâtiments annexes à la construction principale autres qu'un garage (abri de jardin, cellier, etc.) est autorisée dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.
- 5 - La construction de préaux est autorisée dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.
- 6 - La construction de piscines couvertes ou non est autorisée dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.

- 7 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

---

### **ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

#### **2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile**

Les accès aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

---

### **ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

#### **1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### **2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)**

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

**3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement****3.1 - Assainissement des eaux pluviales**

Les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau de collecte ou en cas de réseau de collecte insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux dispositifs visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en conformité avec les règlements en vigueur.

**3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif**

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

**4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

Toute construction ou installation nouvelle doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

**5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

**6 - Technologies de l'Information et de la Communication**

Tout projet de lotissement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

---

**ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- Les éléments en saillie de la façade ;
- L'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- L'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

##### **1 - Voies ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

**Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :**

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.
- La construction d'annexe

##### **2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics**

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

**Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :**

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.

##### **3 - Cas particuliers – Piscines - Eoliennes**

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées avec un **retrait minimal de :**

- **5 m** par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- **3 m** par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies et emprises publiques (voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics).

Les éoliennes doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

##### **4 - Cours d'eau**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **10 m par rapport aux berges des cours d'eau.**

**5 - Voies ferrées**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 m** de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'**article 5 de la loi du 15 juillet 1845** sur la police des chemins de fer.

Pour les annexes (y compris les garages), les piscines et les préaux, cette distance minimale est ramenée à **2 m**.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et des équipements d'intérêt collectif, ainsi qu'à l'exploitation du trafic ferroviaire, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés.

### **ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1 - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales****1.1- Règle générale**

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s) latérale(s)** ;
- Soit avec **un retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives latérales.

**1.2- Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :**

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant ;
- La construction d'annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à l'égout du toit.

**2 - Règles d'implantation par rapport aux autres limites séparatives****2-1 Règle générale**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $D=H/2$ ), avec un minimum de 3,5 m.

Toutefois, l'implantation en limite séparative de fond de terrain est autorisée dès lors que la hauteur de la construction à l'égout du toit n'excède pas 3,5 m.

**2-2 Règles particulières**

Une implantation entre 0 et 3,5 m, peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;

- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- la construction d'annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à l'égout du toit.

**2 - 3 Cas particuliers – Piscines - Eoliennes**

Les piscines, couvertes ou non, les éoliennes doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives latérales ou du fond de terrain.

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

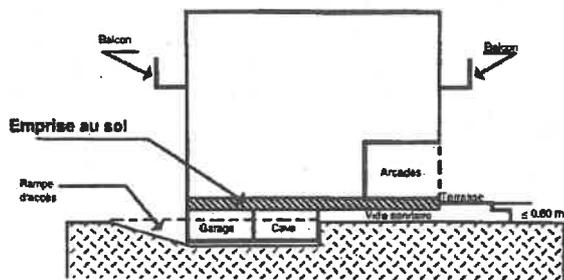
Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**1 - Définition de l'emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



**2 - Règles d'emprise**

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages et les préaux), ne peut excéder :

Zone ou secteur	UD1	UD2	UD3
CES	70%	60%	50%

**3 - Cas particuliers**

**3.1 - Constructions existantes**

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

**3.2 - Equipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général**

L'emprise au sol des équipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général n'est pas réglementée.

Modification n°2 du 11 avril 2019

## ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1 – Règles générales

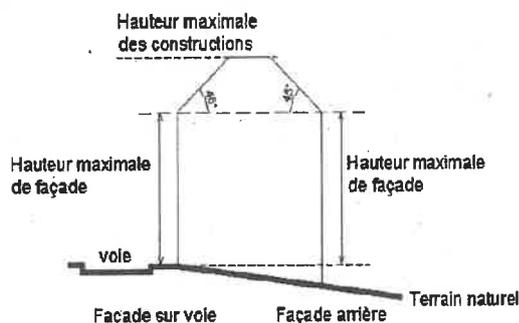
#### 1.1 - Définition de la hauteur

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs et les éléments en saillie de la façade.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable, etc.) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction ;
- pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction ;

Lorsque la voie ou le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser **20 m** de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière déterminant deux lignes horizontales ;
- d'un plan incliné à **45°** partant de chacune de ces horizontales ;
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les éléments en saillie de la façade.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1,5 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

Les règles de hauteur définies ci-après ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique ou phonique des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une hauteur de 0,30 mètres.

#### 1.2 - Hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière

La hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne peut dépasser **9 m**.

#### 1.3 - Plan incliné

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière définie au paragraphe 1.2 de l'article 10 de cette zone détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

#### 1.4 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **12 m**.

#### 2 – Cas particuliers - Protection spéciale d'architecture et d'aspect - Eoliennes

3.1 - Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre des Monuments Historiques situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades principales sur rue et arrière et/ou des constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

3.2 - La hauteur maximale des éoliennes ne peut dépasser de plus de 3 mètres la construction la plus élevée réalisée sur le terrain.

### ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local ».

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

#### 1 – Aspect extérieur des constructions

##### 1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

##### 1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au paragraphe 1.1 de l'article 11 de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Modification n°2 du 11 avril 2019

FLERS AGGLOMERATION PLUI - REGLEMENT ECRIT

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le blanc est interdit.

### 1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

## 2 - Aménagement des abords des constructions

### 2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

### 2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour
- les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

### 2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

En limite du domaine ferroviaire, la hauteur des clôtures peut s'élever à **2 m**.

#### Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales,
- soit d'un muret.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

#### **Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

#### **Dispositions alternatives**

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

#### **2.4 - Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

La même logique de dissimulation doit être recherchée pour les aérothermes et autres éléments techniques divers (gaine...).

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

#### **2.5 - Antennes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

---

## **ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles**

Dans les limites définies aux articles L 151-30 à L 151-37 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette.

**1.1 - Normes à respecter*****Constructions destinées à l'habitation***

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement par logement.

***Autres logements***

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement par logement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Si le nombre de places ainsi défini dépasse **20**, au moins la moitié de ces places doit être aménagée en sous-sol ou semi-enterrée, ou en ouvrage silo, ou en stationnement couvert, ou intégrée au bâti.

***Hébergement hôtelier***

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 2 chambres**.

***Résidences communautaires***

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 3 logements ou chambres**.

***Etablissements pour personnes âgées***

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 4 logements ou chambres**.

***Restaurants***

Il n'est exigé **aucune place** de stationnement **pour la première tranche comprise entre 0 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

Au-delà, il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

***Bureaux, services et activités tertiaires***

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à **40% de la surface de plancher** de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m<sup>2</sup>.

***Commerces***

Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale. Au-delà, il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale.

***Artisanat***

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

***Autres constructions***

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

#### 1.2 - Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

#### *Modalités de calcul*

Le nombre de stationnements sera arrondi à l'entier supérieur (exemple : 3,4 => 4).

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations. Dans le cas de l'extension, surélévation, réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation, créant de nouveaux logements, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1 de l'article 12** de cette zone, aussi bien pour les logements existants que pour les logements créés.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1 de l'article 12** de cette zone sans référence à des droits acquis.

#### *Dimensionnement du stationnement*

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de **5 m** par **2,30 m** (**2 m** en cas de stationnement longitudinal). Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à **45°**, la longueur du rectangle peut être réduite à **4,5 m**. Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum **0,50 m**.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules. Les rampes d'accès ne doivent pas présenter de pente supérieure à **15%**.

## 2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### 2.1 - Normes à respecter

##### *Constructions destinées à l'habitation*

Il est exigé au minimum **0,25 emplacement** par logement créé.

##### *Bureaux, commerces, artisanat, industrie*

Il est exigé au minimum **1 emplacement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

##### *Autres constructions*

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

#### 2.2 - Modalités d'application

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos, couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

**Dimensionnement du stationnement**

La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m<sup>2</sup>**, sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile au **paragraphe 1.2** de l'**article 12** de cette zone).

**Modalités de calcul**

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

**ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS****1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres**

Des espaces libres paysagers doivent être aménagés et représenter au minimum **30%** de la superficie du terrain.

Le pourcentage ci-dessus se calcule sur la superficie totale du terrain hors emplacement réservé ou alignement.

Les surfaces des toitures végétalisées servant à la rétention des eaux pluviales sont prises en compte dans le calcul de ce pourcentage.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

**2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations**

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **4 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m<sup>2</sup>** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 13** de cette zone.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

**ARTICLE 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

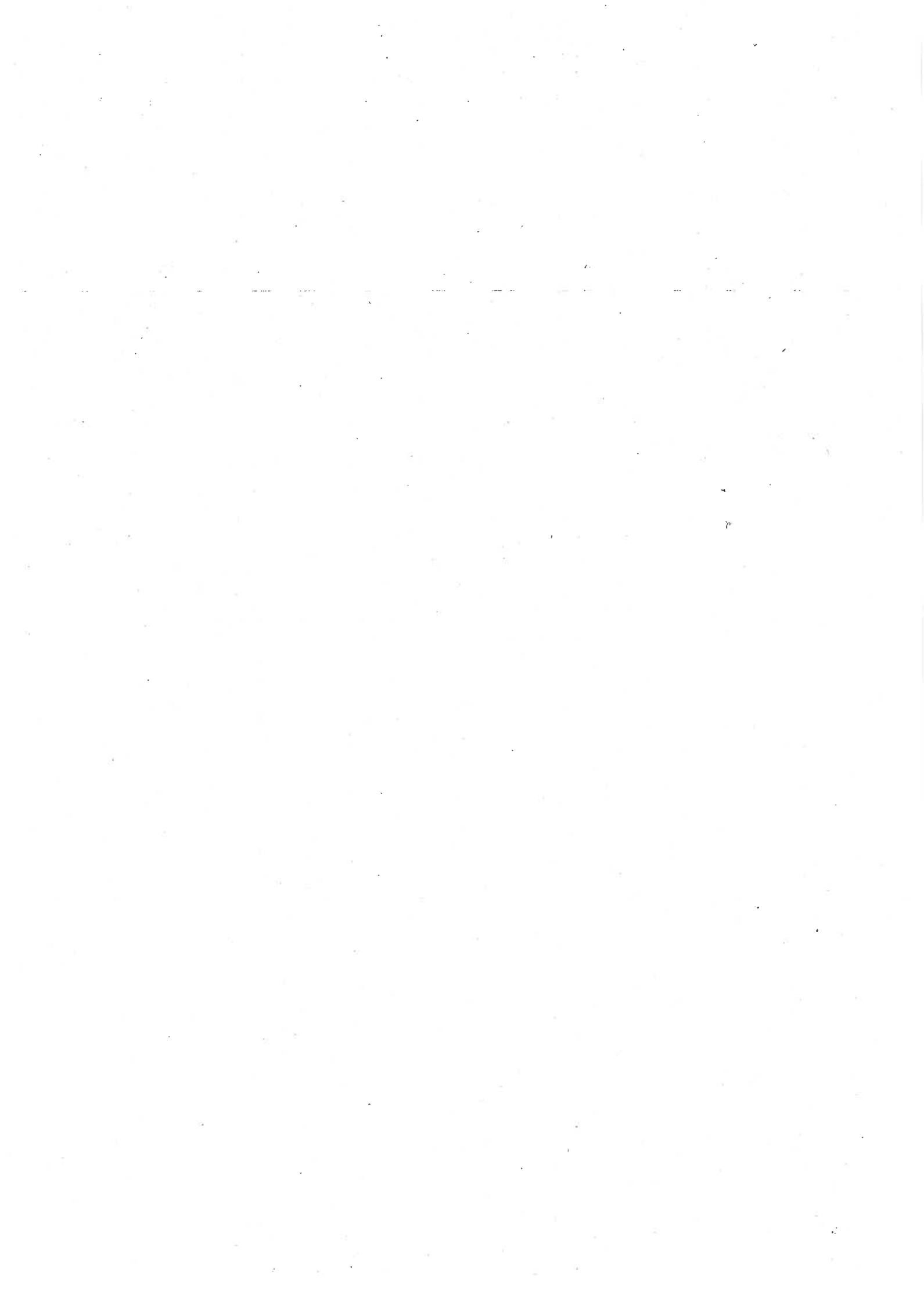


# plui.

plan local d'urbanisme

de la Communauté d'Agglomération du Pays de Flers

## 3. Les zones urbaines monofonctionnelles



### ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés, à l'industrie, à une exploitation agricole ou forestière.
- 3 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 4 - Le stationnement de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes hors terrains aménagés.
- 5 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.

### ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, mais soumises à conditions particulières, les occupations ou utilisations du sol suivantes :

#### Risques et protections :

- 1 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 3 - Dans les secteurs concernés par la **présence de sols argileux**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

#### Servitudes particulières :

Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **servitudes dites « de démolition »**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

#### Constructions nouvelles ou existantes :

- 1 - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local », plus précisément dans la première partie sur les principes généraux qui s'appliquent à l'ensemble des éléments repérés et dans la seconde partie des fiches détaillées par élément recensé.
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, y compris les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, sont autorisés à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la présente zone, dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.
- 3 - L'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.
- 4 - L'aménagement et/ou l'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dont la création est interdite dans la présente zone, dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.

- 5 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

#### **Autres utilisations du sol :**

Les installations classées non visées à l'**article 1** de cette zone, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

---

### **ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, 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 et des accès.

Les voies nouvelles doivent être en conformité avec les règlements sécurité - incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur de chaque voie piétonne ou piste cyclable monodirectionnelle doit être conforme à la réglementation en vigueur.

#### **2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile**

Les accès aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectée exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

---

### **ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

#### **1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### **2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)**

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

**3.1 - Assainissement des eaux pluviales**

Les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau de collecte ou en cas de réseau de collecte insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux dispositifs visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en conformité avec les règlements en vigueur.

**3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif**

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

**4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

Toute construction ou installation nouvelle doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

**5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

**6 - Technologies de l'Information et de la Communication**

Tout projet de lotissement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

---

**ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

##### **1 - Voies ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'**alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée) ;
- soit avec un **retrait minimal de 5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

**Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :**

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade ;
- La construction d'annexes.

##### **2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics**

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

##### **3 - Cas particuliers – Piscines - Eoliennes**

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées avec un **retrait minimal** de :

- **5 m** par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des voies ouvertes à la circulation automobile ;
- **3 m** par rapport à l'alignement (ou de la limite de l'emprise de la voie privée) des autres voies et emprises publiques (voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics).

Les éoliennes doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

##### **4 - Cours d'eau**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

##### **5 - Voies ferrées**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas **1,20 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)** ;
- soit avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives.

**Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :**

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant ;
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade ;
- La construction d'annexes.

#### Cas particuliers – Piscines - Eoliennes

Les piscines, couvertes ou non, les éoliennes doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives latérales ou du fond de terrain.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

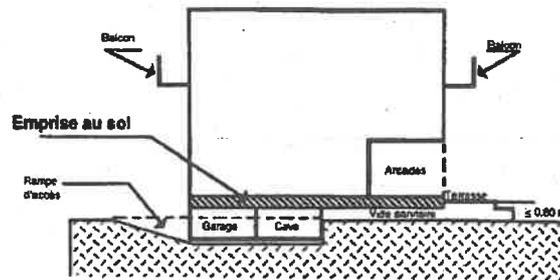
#### 1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Modification n°2 du 11 avril 2019

FLERS AGGLOMERATION PLUI - REGLEMENT ECRIT

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



## 2 - Règles d'emprise

L'emprise au sol totale des constructions de toute nature, y compris les garages, autres annexes et préaux, ne peut excéder **80%** de la surface du terrain, sauf dans les cas prévus ci-dessous.

## 3 - Cas particuliers – Constructions existantes

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

# ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

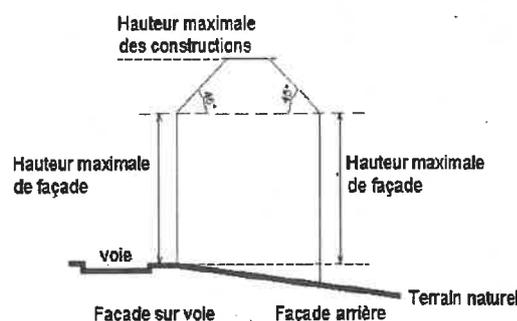
Lorsqu'elle n'est pas définie au règlement graphique, la hauteur des constructions est régie par les règles suivantes.

## 1 – Définition de la hauteur

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les éléments en saillie de la façade.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- Pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction ;
- Pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction.
- Lorsque la voie ou le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser **20 m** de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



Modification n°2 du 11 avril 2

FLERS AGGLOMERATION PLUI - REGLEMENT ECRIT

La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière, déterminant deux lignes horizontales ;
- d'un plan incliné à **45°** partant de chacune de ces horizontales ;
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les éléments en saillie de la façade.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1,5 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de commerces en rez-de-chaussée ou la création d'acrotère.

#### **2 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **22 m**.

#### **3 – Cas particuliers - Protection spéciale d'architecture et d'aspect - Eoliennes**

3.1 - Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme** ou au titre des Monuments Historiques situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades principales sur rue et arrière et/ou des constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

3.2 - La hauteur maximale des éoliennes ne peut dépasser de plus de 3 mètres la construction la plus élevée réalisée sur le terrain.

---

### **ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

**85**

En référence à l'**article R.111-21 du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local »**.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

#### **1 – Aspect extérieur des constructions**

##### **1.1 - Aspect général**

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant

en compte les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

#### 1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1 de l'article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal, notamment par le développement d'un rythme compatible avec celui des ouvertures existantes, la recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante.

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux et couleurs employés pour la construction initiale doit être respectée.

Est proscrit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Le blanc est interdit.

#### 1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Les toitures terrassées seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

### 2 - Aménagement des abords des constructions

#### 2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

#### 2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

#### 2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

En limite du domaine ferroviaire, la hauteur des clôtures doit s'élever à au moins **2 m**.

##### **Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées**

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, qui peut être surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

##### **Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

Une hauteur différente peut être autorisée ou imposée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

##### **Dispositions alternatives**

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

##### **2.4 - Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

La même logique de dissimulation doit être recherchée pour les aérothermes et autres éléments techniques divers (gaine...).

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

##### **2.5 - Antennes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

## ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

### 1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Dans les limites définies aux articles L 151-30 à L 151-37 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette.

#### 1.1 - Normes à respecter

##### *Constructions destinées à l'habitation*

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement par logement.

##### *Hébergement hôtelier*

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 2 chambres.**

##### *Résidences communautaires*

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 3 logements ou chambres.**

##### *Etablissements pour personnes âgées*

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 4 logements ou chambres.**

##### *Restaurants*

Il n'est exigé **aucune place** de stationnement **pour la première tranche comprise entre 0 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

Au-delà, il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

##### *Bureaux, services et activités tertiaires*

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à **40% de la surface de plancher** de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m<sup>2</sup>.

##### *Commerces*

Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale. Au-delà, il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale.

##### *Artisanat*

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

##### *Autres constructions*

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

##### 1.2 - Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

##### *Modalités de calcul*

Le nombre de stationnements sera arrondi à l'entier supérieur (exemple : 3,4 => 4).

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations. Dans le cas de l'extension, surélévation, réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation, créant de nouveaux logements, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1 de l'article 12** de cette zone, aussi bien pour les logements existants que pour les logements créés.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1 de l'article 12** de cette zone sans référence à des droits acquis.

##### *Dimensionnement du stationnement*

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de **5 m par 2,30 m (2 m en cas de stationnement longitudinal)**. Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à **45°**, la longueur du rectangle peut être réduite à **4,5 m**. Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum **0,50 m**.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules. Les rampes d'accès ne doivent pas présenter de pente supérieure à **15%**.

#### **2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues**

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

##### **2.1 - Normes à respecter**

##### *Constructions destinées à l'habitation*

Il est exigé au minimum **0,25 emplacement** par logement créé.

##### *Bureaux, commerces, artisanat, industrie*

Il est exigé au minimum **1 emplacement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

##### *Autres constructions*

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

##### **2.2 - Modalités d'application**

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos, couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

##### *Dimensionnement du stationnement*

La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m<sup>2</sup>**, sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile au **paragraphe 1.2** de l'**article 12** de cette zone).

##### *Modalités de calcul*

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

---

### **ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

#### **1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres**

Des espaces libres paysagers doivent être aménagés.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

#### **2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations**

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **4 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **200 m<sup>2</sup>** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 13** de cette zone.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

---

### **ARTICLE 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à une exploitation agricole ou forestière.
- 3 - Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- 4 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 5 - Le stationnement de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes hors terrains aménagés,
- 6 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.

Outre les interdictions énumérées ci-dessus et s'appliquant à l'ensemble de la zone, sont également interdites les occupations du sol suivantes :

- 7 - En **secteur UZb**, les constructions, ouvrages ou travaux à destination de l'artisanat, du commerce et de l'industrie,
- 8 - En **secteur UZc**, les constructions, ouvrages ou travaux à destination de l'artisanat et de l'industrie,
- 9 - En **secteur UZi**, les constructions, ouvrages ou travaux à destination de l'artisanat, du commerce et de bureaux sauf s'ils sont liés au fonctionnement des activités admises dans le secteur ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière ou d'une activité admise dans le secteur,
- 10 - En **secteur UZm**, les constructions, ouvrages ou travaux à destination de l'industrie,
- 11 - En **secteur UZx** : sans objet.

### ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

**Risques et protections :**

- 1 - A l'intérieur du périmètre du **Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI)**, les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir l'annexe n°2 au Plan Local d'Urbanisme "Servitudes d'utilité publique").
- 2 - Dans les secteurs soumis au **risque d'inondation par débordement des cours d'eau** et situés en dehors du PPRI, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 3 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 4 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 5 - Dans les secteurs concernés par la **présence de sols argileux**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

**Servitudes particulières :**

Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **servitudes dites « de démolition »**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

##### Constructions nouvelles ou existantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, y compris les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, sont autorisés à condition qu'ils soient :
  - destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la présente zone, et
  - intégrés dans le volume principal du bâtiment dont l'usage est autorisé dans la zone, dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.
- 2 - L'aménagement et/ou l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.
- 3 - L'aménagement et/ou l'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la création est interdite dans la présente zone ou ses secteurs, dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.
- 4 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

---

### **ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'**article 682 du Code Civil** et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent 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 et des accès.

Les voies nouvelles doivent être en conformité avec les règlements sécurité - incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de sécurité - incendie et de collecte des ordures ménagères.

La largeur de chaque voie piétonne ou piste cyclable monodirectionnelle doit être au minimum de **1,5 m**, sauf dispositions différentes indiquées sur le règlement graphique.

#### **2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile**

Les accès carrossables aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

## ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

### 1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

### 2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

### 3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

#### 3.1 - Assainissement des eaux pluviales

En présence d'un réseau de collecte, les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau de collecte ou en cas de réseau de collecte insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux dispositifs visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en conformité avec les règlements en vigueur.

#### 3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompé de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

### 4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toute construction ou installation nouvelle doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

### 5 - Collecte et tri des déchets

Toute construction nouvelle doit prévoir pour la gestion et le tri des déchets, un lieu de stockage adapté suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

#### 6 – Technologies de l'Information et de Communication

Tout projet de lotissement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

---

#### ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

---

#### ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

#### 1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

##### 1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

##### 1-1 Voies départementales

Le long de la **RD 962**, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent s'implanter avec un retrait minimum de 25 m de l'alignement.

Le long des autres routes départementales, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 m de l'alignement de la voie.

##### 1-2 autres voies

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre 0 et 5 m peut toutefois être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à 50% de la surface de la façade ;
- La construction d'annexes.

#### 2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 4 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

#### 3 - Cours d'eau

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **15 m par rapport aux berges des cours d'eau.**

Modification n°2 du 11 avril 2019

FLERS AGGLOMERATION PLUI REGLEMENT ECRIT

### 3. Les zones urbaines monofonctionnelles

#### 3.2. Zone urbaine d'activités économiques diversifiées

Zone UZ

#### 4 - Voies ferrées

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 m** de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'**article 5 de la loi du 15 juillet 1845** sur la police des chemins de fer.

Pour les annexes (y compris les garages), les piscines et les préaux, cette distance minimale est ramenée à **2 m**.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés.

#### **ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas **1,20 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite séparative**, la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté et sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu ;
- soit avec un **retrait minimal de 5 m** d'une ou des limites séparatives.

Toutefois, lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone d'habitat, les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives périphériques à la zone UZ à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieure à 10 m. En outre, la marge de recul correspondante devra être impérativement plantée d'arbres.

Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade.

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

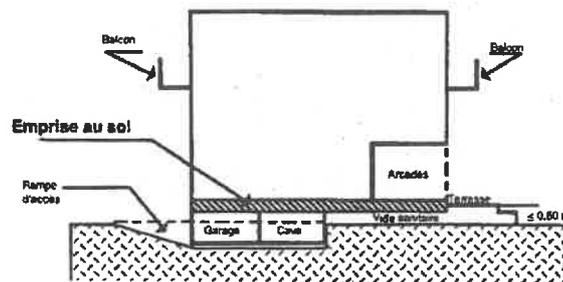
Il n'est pas fixé de règle particulière.

### ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

#### 1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



#### 2 - Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages), ne peut excéder 70% de la surface du terrain, sauf dans les cas prévus ci-dessous.

#### 3 - Cas particuliers

##### 3.1 - Constructions existantes

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

##### 3.2 - Equipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général

L'emprise au sol des équipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général n'est pas réglementée.

### ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux

avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme** (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local »**.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

#### **1 – Aspect extérieur des constructions**

##### **1.1 - Aspect général**

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

##### **1.2 – Façades, devanture et rez-de-chaussée commerciaux**

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

##### **1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture**

Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel.

La toiture devra être de couleur sombre de manière à limiter l'impact visuel.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

#### **2 - Aménagement des abords des constructions**

##### **2.1 - Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

##### **2.2 - Aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour

- les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

#### 2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

En limite du domaine ferroviaire, la hauteur des clôtures peut s'élever à **2 m**.

#### Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures seront composées de grillage rigide sur potelets d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elles seront doublées ou non d'une haie.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

#### Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

#### Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

#### 2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

#### 2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

---

### ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

---

#### 1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Dans les limites définies aux articles L 151-30 à L 151-37 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacement doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette.

##### 1.1 - Normes à respecter

###### *Constructions destinées à l'habitation*

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement par logement.

###### *Hébergement hôtelier*

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 2 chambres.**

###### *Résidences communautaires*

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 3 logements ou chambres.**

###### *Etablissements pour personnes âgées*

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 4 logements ou chambres.**

###### *Restaurants*

Il n'est exigé **aucune place** de stationnement **pour la première tranche comprise entre 0 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

Au-delà, il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

###### *Bureaux, services et activités tertiaires*

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à **40% de la surface de plancher** de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m<sup>2</sup>.

###### *Commerces*

Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale. Au-delà, il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale.

###### *Artisanat*

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

###### *Autres constructions*

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

### 1.2 - Modalités d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

#### *Modalités de calcul*

Le nombre de stationnements sera arrondi à l'entier supérieur (exemple : 3,4 => 4).

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1 de l'article 12** de cette zone sans référence à des droits acquis.

#### *Dimensionnement du stationnement*

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de **5 m** par **2,30 m** (**2 m** en cas de stationnement longitudinal). Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à **45°**, la longueur du rectangle peut être réduite à **4,5 m**. Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum **0,50 m**.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules. Les rampes d'accès ne doivent pas présenter de pente supérieure à **15%**.

## 2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### 2.1 - Normes à respecter

#### *Bureaux, commerces*

Il est exigé au minimum **1 emplacement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

#### *Autres constructions*

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

### 2.2 - Modalités d'application

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos, couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

#### *Dimensionnement du stationnement*

La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m<sup>2</sup>**, sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile au **paragraphe 1.2 de l'article 12** de cette zone).

#### *Modalités de calcul*

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

### ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

#### 1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum **10%** de la superficie totale du terrain, hors emplacement réservé ou alignement.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

#### 2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés.

La composition se développe autour des principes suivants :

- les espaces de recul imposés sur voies **par l'article UZ6** sont traitées en espaces verts. Ces marges seront prises en compte dans les 10% d'espaces verts fixés ci-dessus. Ces retraits définis par l'article UZ6 pourront toutefois être occupés par des voies de dessertes internes, dans ce cas ces espaces ne seront pas comptabilisés dans les 10% d'espaces verts fixés ci-dessus.
- les marges de recul définies à l'article 7 en limite des zones d'habitat devront être plantées d'arbres ;
- des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets ;
- les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble comprenant des plantes arbustives et **1 arbre pour 6 emplacements** de stationnement en aérien.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux.

### ARTICLE 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

# plui.

**plan local d'urbanisme**

de la Communauté d'Agglomération du Pays de Flers

## 4. Les zones d'urbanisation future



La zone 1AU est une zone naturelle ouverte à l'urbanisation dans les conditions définies par le PADD, les orientations d'aménagement par secteurs ; les constructions sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,

Les différents secteurs 1AU couvrent des sites qui ont vocation à accueillir, à court terme, de nouveaux quartiers mixtes en extension de l'agglomération, sous forme d'ensemble immobiliers nouveaux comprenant les équipements publics et privés correspondant.

### ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés, à l'industrie, à une exploitation agricole ou forestière.
- 3 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 4 - Le stationnement de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes hors terrains aménagés,
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions autorisées dans la zone.

### ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Risques et protections :**

- 1 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 2 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 3 - Dans les secteurs concernés par la **présence de sols argileux**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

**Dès lors que les occupations et utilisations du sol :**

- 1- Sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement par secteur et par le règlement ;
- 2- Sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.

**Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU et dont la création est interdite dans la zone dans la limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires.
- 2- Les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;

- 3- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants du quartier, ou qu'elles soient associées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) et à condition qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement du quartier ;
- 4- Les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elles sont liées à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu ;
- 5- Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 14 de cette zone.

### **ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 – Les caractéristiques des voies nouvelles**

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- assurer la sécurité des usagers ;
- permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

En outre, son tracé et son traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'assiette du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

#### **2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile**

##### **2.1 – Règle générale**

En application de l'article R. 123-10-1 (version 2015) du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du plan local d'urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet. Toutefois, un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

##### **2.2 – Modalités de réalisation des accès**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant l'accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies.

### **ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable**

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

des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### **2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)**

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

#### **3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

##### **3.1 - Assainissement des eaux pluviales**

Les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau de collecte ou en cas de réseau de collecte insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux dispositifs visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en conformité avec les règlements en vigueur.

##### **3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif**

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

#### **4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

Toute construction ou installation nouvelle doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

#### **5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

#### **6 - Technologies de l'Information et de la Communication**

Tout projet de lotissement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

---

#### ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

---

#### ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

##### 1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'**alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée) ;
- soit avec un **retrait minimal de 3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

**Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :**

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade ;

##### 2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions doivent être implantées à l'**alignement** ou avec un **retrait minimal de 3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

##### 3 - Cas particuliers – Eoliennes

Les éoliennes doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

##### 4 - Cours d'eau

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **10 m par rapport aux berges des cours d'eau**. Des règles de recul différentes pourront néanmoins être autorisées pour les constructions nécessitant la proximité immédiate de l'eau (moulin...).

##### 5 - Voies ferrées

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 m** de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'**article 5 de la loi du 15 juillet 1845** sur la police des chemins de fer. Pour les annexes (y compris les garages), les piscines et les préaux, cette distance minimale est ramenée à **2 m**.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et des équipements d'intérêt collectif, ainsi qu'à l'exploitation du trafic ferroviaire, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés.

#### **ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas **1,20 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et qui ne seraient pas implantées en limite séparative, dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)** ;
- soit avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives.

**Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :**

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant ;
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade ;
- La construction d'annexes.

#### **Cas particuliers – Eoliennes**

Les éoliennes doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives latérales ou du fond de terrain.

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

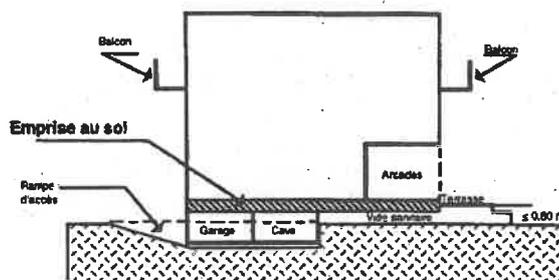
Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



### 2 - Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages et les préaux), ne peut excéder **70%** de la superficie du terrain.

108

## ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1 - Règles générales

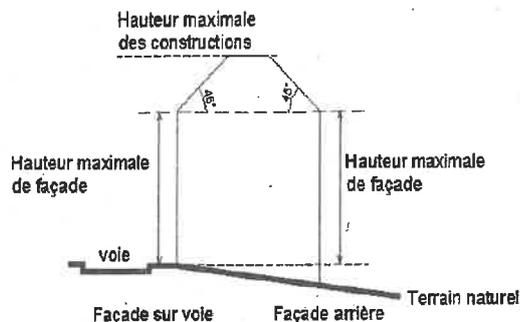
#### 1.1 - Définition de la hauteur

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs et les éléments en saillie de la façade.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable, etc.) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction ;
- pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction ;

Lorsque la voie ou le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser **20 m** de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale de la façade sur rue déterminant deux lignes horizontales ;
- d'un plan incliné à **45°** partant de chacune de ces horizontales ;
- d'une hauteur maximale des constructions.

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments en saillie de la façade.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1,5 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la création d'acrotère ou la pose de garde-corps.

Les règles de hauteur définies ci-après ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique ou phonique des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une hauteur de 0,30 mètres.

### 1.2 - Hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière

La hauteur maximale des façades principales sur rue et arrière ne peut dépasser **12 m**.

Sur la commune de Flers, cette hauteur est portée à **15 m**.

### 1.3 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **15 m**.

Sur Flers, cette hauteur maximale est portée à **18 m**.

## 2 – Cas particuliers - Protection spéciale d'architecture et d'aspect - Eoliennes

**2.1** - Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme** ou au titre des Monuments Historiques situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades principales sur rue et arrière et/ou des constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

**2.2** - La hauteur maximale des éoliennes ne peut dépasser de plus de 3 mètres la construction la plus élevée réalisée sur le terrain.

## ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'**article R.111-21 du Code de l'Urbanisme (version 2015)** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local »**.

#### **1 – Aspect extérieur des constructions**

##### **1.1 - Aspect général**

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

##### **1.2 - Façades : Matériaux, couleurs et ravalement**

Nonobstant les dispositions énoncées au **paragraphe 1.1 de l'article 11** de cette zone, les règles suivantes doivent être respectées.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et avoir un aspect qui s'harmonise entre elles et avec les constructions environnantes.

Les constructions font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées, de l'accroche aux constructions limitrophes.

Les extensions des constructions existantes s'harmonisent avec le bâti principal. La recherche de simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction existante, doivent être recherchées.

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction ;
- le ravalement des constructions vise à la fois la pérennité de l'immeuble et la qualité esthétique des façades.

##### **1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture**

Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant également une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

La couleur des toitures doit être en harmonie avec la couleur des toitures environnantes.

#### **2 - Aménagement des abords des constructions**

##### **2.1 - Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

##### **2.2 - Aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

**2.3 - Clôtures**

En cas de clôture, leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

En limite du domaine ferroviaire, la hauteur des clôtures peut s'élever à **2 m**.

**Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées**

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, qui peut être surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales d'essences locales. L'emploi à nu du parpaing ou de la brique de maçonnerie est interdit ;
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales d'essences locales ;
- Soit d'un grillage rigide, doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale.

En outre, les haies monospécifiques de résineux, ainsi que les clôtures constituées de matériaux hétéroclites, sont interdites.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée, pour les activités et pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

**Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

**Dispositions alternatives**

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

**2.4 - Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

**2.5 - Antennes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

---

**ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT**


---

**1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles**

Dans les limites définies aux articles L 151-30 à L 151-37 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le nombre de places devant être réalisé peut être réparti entre les places aménagées sur les terrains privés issus de la division et les aires de stationnement collectives aménagées dans l'opération.

**1.1 - Normes à respecter*****Constructions destinées à l'habitation***

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement par logement.

***Autres logements***

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche de 100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

***Hébergement hôtelier***

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 2 chambres**.

***Résidences communautaires***

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 3 logements ou chambres**.

***Etablissements pour personnes âgées***

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 4 logements ou chambres**.

***Restaurants***

Il n'est exigé **aucune place** de stationnement **pour la première tranche comprise entre 0 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

Au-delà, il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

***Bureaux, services et activités tertiaires***

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à **40% de la surface de plancher** de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m<sup>2</sup>.

**Commerces**

Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale. Au-delà, il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale.

**Autres constructions et autres destinations**

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

**1.2 - Modalités d'application**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

**Modalités de calcul**

Le nombre de stationnements sera arrondi à l'entier supérieur (exemple : 3,4 => 4).

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations. Dans le cas de l'extension, surélévation, réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation, créant de nouveaux logements, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1 de l'article 12** de cette zone, aussi bien pour les logements existants que pour les logements créés.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1 de l'article 12** de cette zone en faisant référence à des droits acquis.

**Dimensionnement du stationnement**

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de **5 m par 2,30 m** (2 m en cas de stationnement longitudinal). Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum **0,50 m**.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Les rampes d'accès ne doivent pas présenter de pente supérieure à **15%**.

**2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues**

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**2.1 - Normes à respecter****Constructions destinées à l'habitation**

Il est exigé au minimum **0,25 emplacement** par logement créé.

**Autres constructions**

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

#### 2.2 - Modalités d'application

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos, couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

#### *Dimensionnement du stationnement*

La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m<sup>2</sup>**, sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile au **paragraphe 1.2** de l'**article 12** de cette zone).

#### *Modalités de calcul*

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

---

### **ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

#### **1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres**

Des espaces libres paysagers doivent être aménagés.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

#### **2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations**

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.

Une attention particulière est portée à la conservation des plantations existantes en limites séparatives.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comportent **1 arbre** par tranche, même incomplète, de **4 emplacements** de stationnement en aérien.

Les espaces libres paysagers sont plantés à raison d'**1 arbre** par tranche, même incomplète, de **300 m<sup>2</sup>** tels que définis au **paragraphe 1** de l'**article 13** de cette zone.

Les haies seront constituées d'essences locales et les haies monospécifiques de résineux sont interdites.

Pour les constructions situées en limite avec la zone agricole ou la zone naturelle, la réalisation de haies est obligatoire, guidée par la recherche d'une bonne insertion paysagère entre la construction projetée et le milieu naturel.

---

### **ARTICLE 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

Dans l'ensemble de la zone :

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 2 - Les constructions, ouvrages ou travaux liés à une exploitation agricole ou forestière.
- 3 - Les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- 4 - Les installations classées entraînant un périmètre de protection, sauf en secteur 1AUZi.
- 5 - Le stationnement de plus de **3 mois par an**, consécutifs ou non, des caravanes hors terrains aménagés,
- 6 - Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.

Outre les interdictions énumérées ci-dessus et s'appliquant à l'ensemble de la zone, sont également interdites les occupations du sol suivantes :

- 7 - En **secteur 1AUZi**, les constructions, ouvrages ou travaux à destination de l'artisanat, du commerce et de bureaux sauf s'ils sont liés au fonctionnement des activités admises dans le secteur ou qu'ils contribuent à assurer la continuité d'une filière ou d'une activité admise dans le secteur,
- 8 - En **secteur 1AUZm**, les constructions, ouvrages ou travaux à destination de l'industrie,
- 9 - En **secteur 1AUZx** : sans objet.

### ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

**Risques et protections :**

- 1 - A l'intérieur du périmètre du **Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI)**, les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir l'annexe n°2 au Plan Local d'Urbanisme "Servitudes d'utilité publique").
- 2 - Dans les secteurs soumis au **risque d'inondation par débordement des cours d'eau** et situés en dehors du PPRI, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 3 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 4 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 5 - Dans les secteurs concernés par la **présence de sols argileux**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

**Constructions nouvelles ou existantes :**

- 1 - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, y compris les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, sont autorisés à condition qu'ils soient :
  - destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la présente zone, et
  - intégrés dans le volume principal du bâtiment dont l'usage est autorisé dans la zone, dans le respect des dispositions de l'**article 9** de cette zone.

- 2 - L'aménagement des habitations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone ;
- 3 - L'aménagement et/ou l'extension des établissements ou installations existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la création est interdite dans la présente zone ou ses secteurs, dans le respect des dispositions de l'article 9 de cette zone ;
- 4 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 14 de cette zone ;

---

#### **ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

##### **1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent 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 et des accès.

Les voies nouvelles doivent être en conformité avec les règlements sécurité - incendie en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de sécurité - incendie et de collecte des ordures ménagères.

La largeur de chaque voie piétonne ou piste cyclable monodirectionnelle doit être au minimum de **1,5 m**, sauf dispositions différentes indiquées sur le règlement graphique.

##### **2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile**

Les accès carrossables aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

---

#### **ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

##### **1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### **2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)**

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

#### **3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

##### **3.1 - Assainissement des eaux pluviales**

Les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau de collecte ou en cas de réseau de collecte insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux dispositifs visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en conformité avec les règlements en vigueur.

##### **3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif**

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

#### **4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

Dans les zones d'assainissement non collectif, toute construction ou installation nouvelle doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

#### **5 - Collecte et tri des déchets**

Toute construction nouvelle doit prévoir pour la gestion et le tri des déchets, un lieu de stockage adapté suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

#### **6 – Technologies de l'Information et de Communication**

Tout projet de lotissement ou de construction nouvelle avec création de voie devra prévoir les infrastructures d'accueil pour l'arrivée de la fibre optique jusqu'à la limite de la parcelle.

### **ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

##### 1 - Voies ouvertes à la circulation automobile

Le long de la **RD 962**, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 m de l'alignement de la voie.

Le long des **autres routes départementales**, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 m de l'alignement.

Dans les cas non visés ci-dessus, les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

**Une implantation entre 0 et 5 m peut toutefois être autorisée ou imposée dans les cas suivants :**

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade ;
- La construction d'annexes.

##### 2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 4 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

##### 3 - Cours d'eau

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **15 m par rapport aux berges des cours d'eau**.

##### 4 - Voies ferrées

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 m** de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par **l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845** sur la police des chemins de fer.

Pour les annexes (y compris les garages), les piscines et les préaux, cette distance minimale est ramenée à **2 m**.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés.

Modification n°2 du 11 avril 2019

### ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les socles des parkings souterrains à condition que leur hauteur n'excède pas **1,20 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel et qu'ils constituent le support, au moins partiellement, de la construction qui nécessite leur présence ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**, la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté et sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu ;
- soit avec un **retrait minimal de 5 m** d'une ou des limites séparatives.

Toutefois, lorsque le terrain d'assiette du projet jouxte une zone d'habitat, les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives périphériques à la zone 1AUZ à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieure à 10 m. En outre, la marge de recul correspondante devra être impérativement plantée d'arbres.

Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade.

119

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

#### 1 - Définition de l'emprise au sol

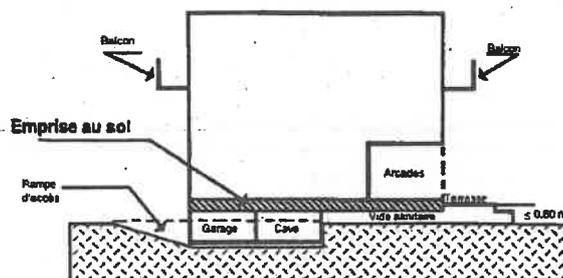
Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

## 4. Les zones d'urbanisation future

### 4.2. Zone d'urbanisation immédiate à vocation d'activités économiques

Zone 1AUZ

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



#### 2 - Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes (dont les garages), ne peut excéder 70% de la surface du terrain, sauf dans les cas prévus ci-dessous.

#### 3 - Cas particuliers

##### 3.1 - Constructions existantes

L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme n'est pas réglementée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

##### 3.2 - Equipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général

L'emprise au sol des équipements ou services, publics ou collectifs d'intérêt général n'est pas réglementée.

120

### ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme (version 2015) : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme (version 2015) (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local ».

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

Modification n°2 du 11 avril 2019

FLERS AGGLOMERATION (PLU - REGLEMENT ECRIT)

**1 – Aspect extérieur des constructions****1.1 - Aspect général**

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

**1.2 – Façades, devanture et rez-de-chaussée commerciaux**

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites séparatives doivent être marquées.

Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

**1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture**

Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel.

La toiture devra être de couleur sombre de manière à limiter l'impact visuel.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

**2 - Aménagement des abords des constructions****2.1 - Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

**2.2 - Aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

**2.3 - Clôtures**

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

En limite du domaine ferroviaire, la hauteur des clôtures peut s'élever à **2 m**.

**Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées**

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures seront composées de grillage rigide sur potelets d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elles seront doublées ou non d'une haie.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

#### **Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**. Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

#### **Dispositions alternatives**

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

#### **2.4 - Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

#### **2.5 - Antennes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

---

## **ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles**

Dans les limites définies aux articles L 151-30 à L 151-37 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après. Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le nombre de places devant être réalisé peut être réparti entre les places aménagées sur les terrains privatifs issus de la division et les aires de stationnement collectives aménagées dans l'opération.

#### **1.1 - Normes à respecter**

##### ***Constructions destinées à l'habitation***

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement par logement.

##### ***Hébergement hôtelier***

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 2 chambres**.

##### ***Restaurants***

Il n'est exigé **aucune place** de stationnement **pour la première tranche comprise entre 0 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

Au-delà, il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

#### ***Bureaux, services et activités tertiaires***

Il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à **40% de la surface de plancher** de l'établissement lorsque celle-ci excède 100 m<sup>2</sup>.

#### ***Commerces***

Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale. Au-delà, il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher commerciale.

#### ***Artisanat***

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

Aux surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules de transports de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, ainsi que les emplacements nécessaires au chargement, déchargement et à la manutention des véhicules utilitaires.

#### ***Autres constructions***

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

#### **1.2 - Modalités d'application**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

#### ***Modalités de calcul***

Le nombre de stationnements sera arrondi à l'entier supérieur (exemple : 3,4 => 4).

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations. Dans le cas de l'extension, surélévation, réhabilitation ou restructuration d'une construction d'habitation, créant de nouveaux logements, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1 de l'article 12** de cette zone, aussi bien pour les logements existants que pour les logements créés.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions du **paragraphe 1.1 de l'article 12** de cette zone sans référence à des droits acquis.

#### ***Dimensionnement du stationnement***

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de **5 m par 2,30 m (2 m en cas de stationnement longitudinal)**. Si l'angle développé entre l'axe de circulation et celui de la place de stationnement est inférieur ou égal à **45°**, la longueur du rectangle peut être réduite à **4,5 m**. Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum **0,50 m**.

Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules. Les rampes d'accès ne doivent pas présenter de pente supérieure à **15%**.

#### **2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues**

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

##### **2.1 - Normes à respecter**

###### ***Constructions destinées à l'habitation***

Il est exigé au minimum **0,25 emplacement** par logement créé.

###### ***Bureaux, commerces***

Il est exigé au minimum **1 emplacement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

###### ***Autres constructions***

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

##### **2.2 - Modalités d'application**

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos, couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

###### ***Dimensionnement du stationnement***

La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m<sup>2</sup>**, sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile au **paragraphe 1.2** de l'**article 12** de cette zone).

###### ***Modalités de calcul***

Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations.

---

## **ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

#### **1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres**

Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum **10%** de la superficie totale du terrain, hors emplacement réservé ou alignement.

Ces espaces peuvent comprendre des aires de jeux, de détente et de repos mais, en aucun cas, les aires de stationnement et aménagements de voirie.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits dans les espaces libres.

#### **2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations**

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Il respecte les principes suivants :

La composition se développe autour des principes suivants :

- les marges de recul (fixées à l'article 7) en limite des zones d'habitat devront être plantées d'arbres,

- les espaces de recul imposés sur voies **par l'article UZ6** sont traitées en espaces. Ces marges seront prises en compte dans les 10% d'espaces verts fixés ci-dessus. Ces retraits définis par l'article 1AUZ6 pourront toutefois être occupés par des voies de dessertes internes, dans ce cas ces espaces ne seront pas comptabilisés dans les 10% d'espaces verts fixés ci-dessus.
- les limites latérales, lorsqu'elles ne comportent pas de constructions, présentent une bande végétale d'une largeur de **2 m** minimum sous forme de plantations ;
- en fond de terrains, sont créés des écrans végétaux d'une largeur minimale de **4 m** comprenant au minimum un arbre par section de **10 m** de longueur ;
- des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets ;
- les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble comprenant des plantes arbustives et **1 arbre** pour **6 emplacements** de stationnement en aérien.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux.

---

#### **ARTICLE 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.



« La **zone 2AU** correspond aux secteurs pour lesquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

La vocation dominante de la zone est précisée pour chacun de ces secteurs :

<b>2AU</b>	L'habitat et les activités compatibles,
<b>2AUZm</b>	Les activités artisanales et commerciales,
<b>2AUt</b>	Les activités touristiques, de loisirs, d'habitat et d'hébergement (hôtel, PRL...) en lien direct avec l'aérodrome.

### ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2AU2 ci-après.

### ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, extension comprise.
- l'extension, à concurrence de 30% maximum de la surface de plancher, des bâtiments d'activités, des bâtiments publics et des bâtiments agricoles existants à condition qu'elle soit indispensable à la poursuite de l'activité,
- les installations légères nécessaires à l'exploitation des terres (serres...), dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation et ne compromettant pas l'opération projetée par le PLUI à terme.

### ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'extension des constructions existantes peut se faire en conservant un recul identique à l'existant.

### ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'extension des constructions existantes peut se faire en conservant un recul identique à l'existant.

### AUTRES ARTICLES

Pour **les articles suivants** les règles seront fixées au moment de l'ouverture à l'urbanisation :

- Article 3 - Desserte des terrains par les voies – Accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 – Desserte des terrains par les réseaux
- Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 – Emprise au sol des constructions
- Article 10 – Hauteur\* maximale des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 – Aires de stationnement
- Article 13 – Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations
- Article 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol



# plui.

**plan local d'urbanisme**

de la Communauté d'Agglomération du Pays de Flers

## 5. La zone agricole



## ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

### En zone A à l'exception des sous-secteurs Aa, Ae, Ah, Ahc et Ap

Les constructions, ouvrages ou travaux autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole, ou considérés comme leur prolongement<sup>1</sup>, ou autres que ceux visés à l'article 2 de cette zone.

### En sous-secteur Aa

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article 2 de cette zone.

### En sous-secteur Ae

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article 2 de cette zone.

### En sous-secteur Ah et Ahc

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article 2 de cette zone.

### En sous-secteur Ap

Les constructions de toute nature.

## ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

128

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

### Risques et protections :

- 1 - A l'intérieur du périmètre du **Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI)**, les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir l'annexe n°2 au Plan Local d'Urbanisme "Servitudes d'utilité publique").
- 2 - Dans les secteurs soumis au **risque d'inondation par débordement des cours d'eau** et situés en dehors du PPRI, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 3 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 4 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

<sup>1</sup> Cf. **article L. 311-1 du Code rural** (modifié par Ordonnance n°2005-1127 du 8 septembre 2005), **article L. 722-1 du Code rural** (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002) et **décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003** relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole.

- 5 - A l'intérieur des **périmètres de protection des forages**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies dans l'arrêté préfectoral correspondant (voir l'annexe n°2 au Plan Local d'Urbanisme "Servitudes d'utilité publique").
- 6 - Dans les secteurs concernés par la **présence de sols argileux**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

#### Constructions nouvelles ou existantes :

- 1 - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local ».

L'extension de ces bâtiments ne pourra excéder la limite d'une **emprise au sol supérieure à 200 m<sup>2</sup> (existant + extension), hors annexes.**

#### Zone A, à l'exception des sous-secteurs Ae, Ah et Ap

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, indispensables à l'exploitation agricole, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion architecturale et paysagère, et sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni :

- se situer à **plus de 100 m** des bâtiments agricoles d'une autre exploitation
- se situer à **moins de 100 m** d'un des bâtiments de l'exploitation concernée,

Cette dernière peut toutefois être adaptée pour des motifs d'ordre paysager ou fonctionnel.

- 2 - Les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension des constructions existantes, sous réserve qu'elles se situent à **plus de 100 m** des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et à **moins de 100 m** d'un des bâtiments de l'exploitation concernée, et lorsqu'il s'agit de créer :

- soit une activité considérée comme le **prolongement de l'activité agricole**,
- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la **présence permanente** est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,
- soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.

2bis - Les extensions des habitations existantes destinées au logement des personnes dont la **présence permanente** est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée sont autorisées.

- 3 - Les travaux d'aménagement et de remise en état des autres constructions existantes :

- sans extension à l'exception de celles nécessaires aux travaux d'amélioration du confort sanitaire et de l'habitabilité dans la limite de **20 m<sup>2</sup>** de surface de plancher (pouvant générer de la surface de plancher partiellement ou totalement) à la date d'approbation du PLUI,
- sans changement de destination.

- 4 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

#### Autres modes d'occupation du sol :

- 1- Les constructions liées :

- aux activités agricoles (y compris les ICPE),

Modification n°2 du 11 avril 2019

FLERS AGGLOMERATION PLUI REGLEMENT ECRIT

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux (déchets, assainissement,...) et leurs bâtiments d'exploitation (y compris les ICPE).
- 2 - Le camping à la ferme sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement<sup>2</sup> de l'activité de l'exploitation agricole et à condition de respecter un retrait de l'emprise totale du camping < 200 m des bâtiments de l'exploitation agricole concernée et un retrait de l'emprise totale du camping > 100 m des installations et bâtiments d'une autre exploitation<sup>3</sup>.
- 3 - Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- 4 - Les panneaux solaires et photovoltaïques au sol ne sont autorisés que sur les délaissés de voirie, les merlons des infrastructures de transport terrestre sous réserve d'intégration paysagère.
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve de leur intégration paysagère.
- 6 - **Abris pour animaux (pour les particuliers non exploitants agricoles) sous réserve que l'emprise au sol totale des abris pour animaux, sur terrain nu ou bâti, ne peut excéder 60 m<sup>2</sup> maximum (création et bâti existant + extension), avec une hauteur au faitage maximal de 4m.**

**En sous-secteur Aa**

Les constructions, ouvrages ou travaux liés à l'activité de l'aérodrome.

**En sous-secteur Ae**

Les équipements collectifs et ouvrages techniques liés au service public ou d'intérêt collectif, dont les éoliennes.

**En sous-secteur Ah**

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes (à usage actuel ou futur d'habitation) dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (existant + extension), hors annexes,
- Pour les constructions existantes (à usage actuel ou futur d'habitation) dont l'emprise au sol a atteint 200 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUI, l'extension est limitée à 33% de cette emprise au sol.
- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de l'emprise au sol des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services existants à la date d'approbation du PLUI,
  - les annexes (non accolées) aux habitations ou aux bâtiments d'activités existants, ce qui inclut les piscines, les garages et les abris de jardins notamment, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de la construction dont elles dépendent et en limitant l'impact paysager du projet,
  - le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation ou d'activités, d'un bâtiment agricole identifié sur les documents graphiques du règlement en application de l'article **L 151-11 (version 2016) du code de l'urbanisme.**
  - Abris pour animaux (pour les particuliers non exploitants agricoles), sur terrain nu ou bâti, sous réserve du respect des articles 9 et 10.

<sup>2</sup> Cf. **article L. 311-1 du Code rural** (modifié par Ordonnance n°2005-1127 du 8 septembre 2005), **article L. 722-1 du Code rural** (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002) et **décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003** relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole.

<sup>3</sup> Les installations et bâtiments concernés sont ceux qui génèrent un périmètre sanitaire de protection (type stabulations, fosses à lisier, etc.), et non pas les logements, hangars de stockage de matériel, etc.

#### **En sous-secteurs Ahc**

- les nouvelles constructions à usage d'habitation, leurs extensions, leurs annexes, compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone, sous réserve de la prise en compte des dispositions des articles 3 à 14, et notamment celles définies à l'article 9.

### **ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES — ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent 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.

#### **2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile**

Les accès carrossables aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

### **ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

#### **2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)**

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doivent être desservies par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

#### **3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement**

##### **3.1 - Assainissement des eaux pluviales**

Les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau de collecte ou en cas de réseau de collecte insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux dispositifs visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en conformité avec les règlements en vigueur.

#### **3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif**

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

#### **4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

Toute construction ou installation nouvelle doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

#### **5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Toute construction nouvelle doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

---

### **ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

---

### **ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

#### **1 - Voies ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 5 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

**Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :**

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;

- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade ;
- La construction d'annexes.

#### **2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics**

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

#### **3 - Cours d'eau**

Les constructions et extensions doivent être implantées à une distance minimale de **20 m par rapport aux berges des cours d'eau**.

#### **4 - Voies ferrées**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 m** de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par **l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845** sur la police des chemins de fer.

Pour les annexes (y compris les garages), les piscines et les préaux, cette distance minimale est ramenée à **2 m**.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et des équipements d'intérêt collectif, ainsi qu'à l'exploitation du trafic ferroviaire, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés.

133

### **ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**, la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté ;
- soit avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;

- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- La mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- La construction d'annexes.

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

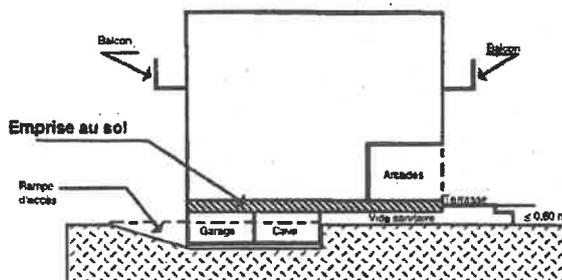
Il n'est pas fixé de règle particulière.

### ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

#### 1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



#### 2 - Règles d'emprise en A ou Ah

##### 2.1 - Habitations liées ou non à une exploitation agricole (y compris les gîtes)

L'emprise au sol totale des habitations ne peut excéder **200 m<sup>2</sup> maximum** (création OU bâti existant + extension), hors annexes (y compris garages), préaux et piscines couvertes ou non. Dans le cas où l'emprise au sol totale du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est supérieure à **200 m<sup>2</sup>**, il est possible d'aménager dans le volume existant.

##### 2.2 - Garages en annexe des habitations

L'emprise au sol totale des garages, en annexe aux habitations liées à une exploitation agricole ne peut excéder **60 m<sup>2</sup> maximum** (création OU bâti existant + extension). Dans le cas où l'emprise au sol totale du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est supérieure à **60 m<sup>2</sup>**, il est possible d'aménager dans le volume existant.

##### 2.3 - Préaux en annexe aux habitations

L'emprise au sol totale des préaux, en annexe aux habitations liées à une exploitation agricole ne peut excéder **60 m<sup>2</sup> maximum** (création OU bâti existant + extension). Dans le cas où l'emprise au sol totale

du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est supérieure à **60 m<sup>2</sup>**, il est possible d'aménager dans le volume existant.

### 3 - Règles d'emprise spécifiques

#### 3.1 – Abris pour animaux en sous-secteur Ah

L'emprise au sol totale des abris pour animaux, sur terrain nu ou bâti, ne peut excéder **60 m<sup>2</sup> maximum**.

#### 3.2 – Nouvelles constructions à usage d'habitation en sous-secteur Ahc

L'emprise au sol totale de la construction ne pourra pas dépasser 20% de la superficie totale de la parcelle.

#### 3.3 – Equipements publics et d'intérêt collectif

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

## ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Hauteur maximale des constructions

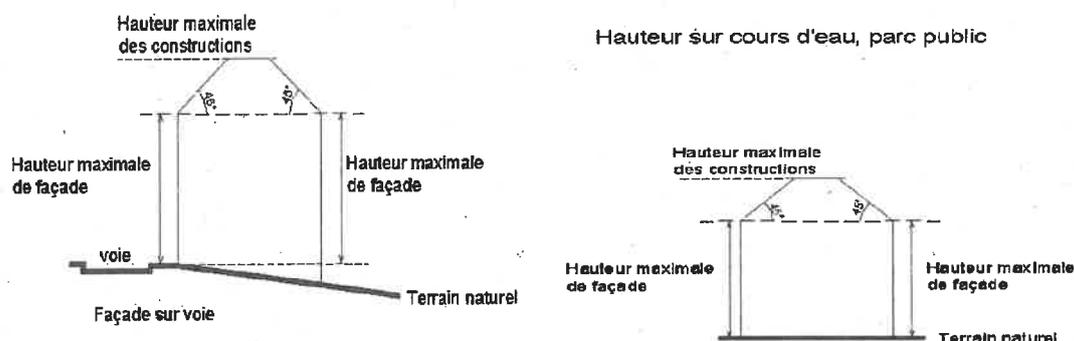
#### 1 - Définition de la hauteur

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques); y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs et les éléments en saillie de la façade.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable, etc.) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction ;
- pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction ;

Lorsque la voie ou le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser **20 m** de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue déterminant deux lignes horizontales ;
- d'un plan incliné à **45°** partant de chacune de ces horizontales ;
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les éléments en saillie de la façade.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1,5 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de garde-corps ou la création d'acrotère.

Les règles de hauteur définies ci-après ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique ou phonique des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une hauteur de 0,30 mètres.

## 2 - Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions autres que celles liées à l'usage agricole ou aux équipements d'intérêt collectif, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **9 m** et 4 m pour les abris à animaux (pour les particuliers non exploitants).

### ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'**article R.111-21 du Code de l'Urbanisme (version 2016)** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme (version 2016)** (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de **L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local »**.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

#### 1 – Aspect extérieur des constructions

##### 1.1 - Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

##### 1.2 – Façades

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits, sauf si ces matériaux sont liés aux soubassements des bâtiments agricoles.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

#### 1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

Les matériaux employés pour les toitures devront être de couleur sombre.

## 2 - Aménagement des abords des constructions

### 2.1 - Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

### 2.2 - Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

### 2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

En limite du domaine ferroviaire, la hauteur des clôtures peut s'élever à **2 m**.

#### Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, qui peut être surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales. L'emploi de matériaux brut est autorisé à la condition que leur mise en œuvre concoure à la mise en valeur de la construction projetée ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie, ou d'un grillage, pouvant être doublé de haies végétales.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

#### Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Les murs pleins sont interdits.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

#### **Dispositions alternatives**

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

#### **2.4 - Locaux et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

La même logique de dissimulation doit être recherchée pour les aérothermes et autres éléments techniques divers (gaine...).

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

#### **2.5 - Antennes**

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

---

### **ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

---

### **ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions ou installations nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde, devront être traitées en espaces plantés et végétalisés, sauf accès et stationnements.

Pour les haies libres ou taillées, les essences locales comme le charme, le hêtre, le houx, l'aubépine, l'if, le troène... sont recommandées.

Les haies d'une seule essence de résineux sont interdites.

---

### **ARTICLE 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.



# plui.

**plan local d'urbanisme**

de la Communauté d'Agglomération du Pays de Flers

## 6. Les zones naturelles



### ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article 2 de cette zone.

### ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

#### Risques et protections :

- 1 - A l'intérieur du périmètre du **Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI)**, les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir l'annexe n°2 au Plan Local d'Urbanisme "Servitudes d'utilité publique").
- 2 - Dans les secteurs soumis au **risque d'inondation par débordement des cours d'eau** et situés en dehors du PPRI, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 3 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 4 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 5 - A l'intérieur des **périmètres de protection des forages**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies dans l'arrêté préfectoral correspondant (voir l'annexe n°2 au Plan Local d'Urbanisme "Servitudes d'utilité publique").
- 6 - Dans les secteurs concernés par la **présence de sols argileux**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

#### Dans l'ensemble de la zone

- 1 - Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local ».

L'extension de ces bâtiments ne pourra excéder une emprise au sol supérieure à **200 m<sup>2</sup>** (existant + extension), hors annexes.

- 2 - Les constructions à usage d'habitation, indispensables à l'exploitation agricole, sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni :
  - se situer à **plus de 100 m** des bâtiments agricoles d'une autre exploitation
  - se situer à **moins de 100 m** d'un des bâtiments de l'exploitation concernée,

Cette dernière peut toutefois être adaptée pour des motifs d'ordre paysager ou fonctionnel.

- 3 - Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension des constructions existantes, sous réserve qu'elles se situent à **plus de 100 m** des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et à **moins de 100 m** d'un des bâtiments de l'exploitation concernée, et lorsqu'il s'agit de créer :
  - soit une activité considérée comme le **prolongement de l'activité agricole**,
  - soit une habitation destinée au logement des personnes dont la **présence permanente** est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée, avec comme limite pour le logement **200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**.
  - soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.

- 4 - Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes, sans extension à l'exception de celles nécessaires aux travaux d'amélioration du confort sanitaire et de l'habitabilité dans la limite de **20 m<sup>2</sup>** de surface de plancher (pouvant générer de la surface de plancher partiellement ou totalement) à la date d'approbation du PLU, ni changement de destination.
- 5 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements, publics ou collectifs d'intérêt général, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère. Ces occupations et utilisations du sol ne sont pas soumises aux dispositions des **articles 3 à 14** de cette zone.

#### Autres modes d'occupation du sol :

- 1- Les constructions liées :
- aux activités agricoles et à la condition que soit démontrée l'impossibilité de réaliser le projet en zone A (y compris les ICPE),
  - aux équipements techniques liés aux différents réseaux (déchets, assainissement,...) et leurs bâtiments d'exploitation (y compris les ICPE).
- 2 - Les campings à la ferme, sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement<sup>1</sup> de l'activité de l'exploitation agricole ET à condition de respecter un retrait de l'emprise totale du camping < 200 m des bâtiments de l'exploitation agricole concernée ET un retrait de l'emprise totale du camping > 100 m des installations et bâtiments d'une autre exploitation<sup>2</sup>.
- 3 - Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- 4- Les affouillement et exhaussements du sol sous réserve de leur intégration paysagère.

#### En sous-secteurs Nh

- l'aménagement et l'extension limitée à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (existant + extension), hors annexes,  
Pour les habitations dont l'emprise au sol atteint 200 m<sup>2</sup> (hors annexe) à la date d'approbation du PLUI, l'extension est limitée à 33% de la surface de plancher existante.
- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services existants à la date d'approbation du PLUI,
- les annexes (non accolées) aux habitations ou aux bâtiments d'activités existants (les piscines, les garages, les abris de jardins...), sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité de la construction dont elles dépendent, et en limitant l'impact paysager du projet,
- le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation ou d'activités, d'un bâtiment identifié sur les documents graphiques du règlement en application de l'article **L 151-11 (version 2016) du code de l'urbanisme**.

<sup>1</sup> Cf. **article L. 311-1 du Code rural** (modifié par Ordonnance n°2005-1127 du 8 septembre 2005), **article L. 722-1 du Code rural** (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002) et **décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003** relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole.

<sup>2</sup> Les installations et bâtiments concernés sont ceux qui génèrent un périmètre sanitaire de protection (type stabulations, fosses à lisier, etc.), et non pas les logements, hangars de stockage de matériel, etc.

**En sous-secteurs Nhc**

- les nouvelles constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes, compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone, sous réserve de la prise en compte des dispositions des articles 3 à 14, et notamment celles définies à l'article 9.

**En sous-secteur Nhce**

- les nouvelles constructions à usage artisanal et de services, sous réserve de la prise en compte des dispositions des articles 3 à 14, et notamment celles définies à l'article 9.

**En sous-secteurs NI**

- les constructions, ouvrages ou travaux destinés à la réalisation d'aménagements ou d'équipements de loisirs, de sports ou de détente, compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone, sous réserve du respect des dispositions de l'article 9 de cette zone.

---

**ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES —  
ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

**1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains doivent 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.

**2 - Conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile**

Les accès carrossables aux voies ouvertes à la circulation automobile doivent être étudiés de façon à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Aucun accès privé, excepté piétons et cycles, ne peut être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

---

**ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

**1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à desservir.

**2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, etc.)**

Toute construction ou installation nouvelle (à l'exception de certaines annexes) doit être desservie par le réseau de distribution d'électricité.

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu à moyen terme ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés et intégrés au bâti ou à la clôture.

**3 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement****3.1 - Assainissement des eaux pluviales**

Les eaux pluviales des constructions nouvelles, doivent être récupérées ou infiltrées sur place.

En cas d'impossibilité technique, le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire.

Les dispositifs de récupération d'eau sur place sont autorisés.

Pour les installations ou occupations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (débourbeur, décanteur, déshuileur, ...) et/ou des dispositifs de régulation de débits de rejets seront imposés (sur le terrain et à la charge du pétitionnaire) avant rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau de collecte, s'il existe, conformément aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau de collecte ou en cas de réseau de collecte insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement aux dispositifs visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en conformité avec les règlements en vigueur.

**3.2 - Assainissement des eaux usées dans les zones relevant de l'assainissement collectif**

Toute construction ou installation nouvelle (hors certaines annexes, ex : abris de jardin, garage...) doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux règlements en vigueur.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (exemple : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires ou agricoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié et doit être réalisé conformément aux règlements en vigueur.

**4 - Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

Dans les zones d'assainissement non collectif, toute construction ou installation nouvelle doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuels conformément aux règlements en vigueur.

**5 - Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Toute construction nouvelle à usage d'habitation collective ou groupée, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

---

**ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

---

**ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**, sans débord sur le domaine public ;
- l'implantation des éléments bâtis sur le domaine public.

**1 - Voies ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal** :

- de **10 m** par rapport à l'alignement ou la limite de l'emprise des routes départementales,
- de **5 m** par rapport à l'alignement ou la limite de l'emprise des autres voies.

**En dehors des routes départementales, une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :**

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans réduire le retrait existant.
- La réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; la surface totale des décrochés et retraits devant être au plus égale à **50%** de la surface de la façade ;
- La construction d'annexes.

**2 - Autres voies et emprises publiques : Voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics**

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

**3 - Cours d'eau**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **20 m par rapport aux berges des cours d'eau.**

**4 - Voies ferrées**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 m** de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'**article 5 de la loi du 15 juillet 1845** sur la police des chemins de fer.

Pour les annexes (y compris les garages), les piscines et les préaux, cette distance minimale est ramenée à **2 m**.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain doit effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés.

---

### **ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas **0,60 m** mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- les éléments en saillie de la façade ;
- l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**, la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté ;
- soit avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité identifié au règlement graphique au titre de l'article L 151-23 (version 2016) du Code de l'Urbanisme ou au titre du classement en Espace Boisé Classé (EBC) ;
- La mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article sans augmenter ou réduire le retrait existant ;
- La construction d'annexes.

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

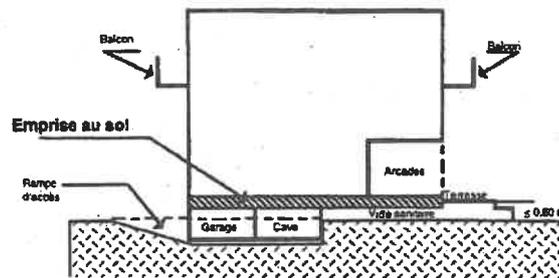
Il n'est pas fixé de règle particulière.

### ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

#### 1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à **0,60 m** par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.



#### 2 - Règles d'emprise

##### 2.1 - Habitations liées ou non à une exploitation agricole (y compris les gîtes)

L'emprise au sol totale des habitations ne peut excéder **200 m<sup>2</sup> maximum** (création OU bâti existant + extension), hors annexes (y compris garages), préaux et piscines couvertes ou non. Dans le cas où l'emprise au sol totale du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est supérieure à **200 m<sup>2</sup>**, l'extension est limitée à 33% de la surface de plancher existante.

**2.2 – Garages en annexe aux habitations liées ou non à une exploitation agricole**

L'emprise au sol totale des garages, en annexe aux habitations liées à une exploitation agricole ne peut excéder **60 m<sup>2</sup> maximum** (création OU bâti existant + extension). Dans le cas où l'emprise au sol totale du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est supérieure à **60 m<sup>2</sup>**, il est possible d'aménager dans le volume existant.

**2.3 – Préaux en annexe aux habitations liées à une exploitation agricole à l'exception des sous-secteurs Nh**

L'emprise au sol totale des préaux, en annexe aux habitations liées à une exploitation agricole ne peut excéder **60 m<sup>2</sup> maximum** (création OU bâti existant + extension). Dans le cas où l'emprise au sol totale du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est supérieure à **60 m<sup>2</sup>**, il est possible d'aménager dans le volume existant.

**2.4 – Nouvelles constructions à usage d'habitation en sous-secteur Nhc**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 20%.

**2.5 – Nouvelles constructions à usage artisanal ou de services en sous-secteur Nhce**

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 33%.

**2.6 – Abris pour animaux en sous-secteur Nh**

L'emprise au sol totale des abris pour animaux, sur terrain nu ou bâti, ne peut excéder **60 m<sup>2</sup> maximum** (création ou bâti existant + extension).

**2.7 – Activités autres qu'agricoles, forestières ou de loisirs**

L'emprise au sol totale des constructions destinées à des activités autres qu'agricoles, forestières ou de loisirs ne peut excéder **200 m<sup>2</sup> maximum** (bâti existant + extension). Dans le cas où l'emprise au sol totale du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est supérieure à **200 m<sup>2</sup>**, il est possible d'aménager dans le volume existant.

**2.8 En secteur NI uniquement**

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder **20%** de la superficie du terrain, y compris les bâtiments annexes (dont garages), préaux et piscines couvertes ou non.

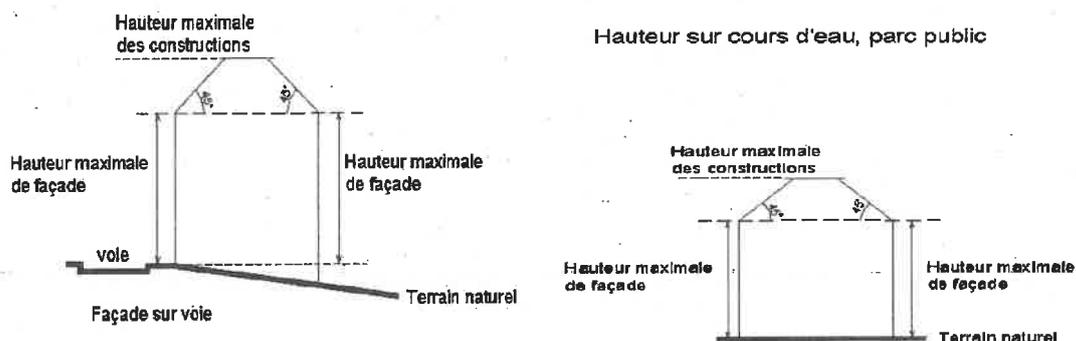
**ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Hauteur maximale des constructions****1 - Définition de la hauteur**

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère. Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs et les éléments en saillie de la façade.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

- pour les façades sur voie (automobile, piétonne, piste cyclable, etc.) à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction ;
- pour les façades sur cours d'eau et parc public, à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction ;

Lorsque la voie ou le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser **20 m** de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



La hauteur maximale des constructions est définie par un gabarit résultant de l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue déterminant deux lignes horizontales ;
- d'un plan incliné à  $45^\circ$  partant de chacune de ces horizontales ;
- d'une hauteur maximale des constructions.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les éléments en saillie de la façade.

Une variation des éléments de ce gabarit peut être autorisée ou imposée dans la limite d'**1,5 m** de hauteur dans le but de permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës, la réalisation de garde-corps ou la création d'acrotère.

Les règles de hauteur définies ci-après ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique ou phonique des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans la limite d'une hauteur de 0,30 mètres.

### 2 - Hauteur maximale des façades sur rue

Pour les constructions autres que celles liées à l'usage agricole ou aux équipements d'intérêt collectif, la hauteur maximale des façades sur rue ne peut dépasser **6 m**.

La hauteur des façades sur rue des autres constructions n'est pas réglementée.

### 3 — Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions autres que celles liées à l'usage agricole ou aux équipements d'intérêt collectif, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **9 m**.

## ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En référence à l'article **R.111-21 (version 2015) du Code de l'Urbanisme** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme (version 2015)** (volet paysager des permis).

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local »**.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, ou au titre des Monuments Historiques, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine.

### **1 – Aspect extérieur des constructions**

#### **1.1 - Aspect général**

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée – en ce qui concerne l'intégration et la préservation des caractéristiques du bâtiment d'origine – dans le cas d'extension de constructions existantes.

#### **1.2 – Façades**

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits.

Les couleurs pour les enduits et peintures des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes.

#### **1.3 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture**

Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel.

Les toitures terrasses seront, dans la mesure du possible, végétalisées.

Les matériaux employés pour les toitures devront être de couleur sombre.

### **2 - Aménagement des abords des constructions**

#### **2.1 - Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

#### **2.2 - Aires de stationnement**

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- La réduction des emprises des voies de circulation qui sont recouvertes d'une couche de roulement ;
- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

#### **2.3 - Clôtures**

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

En limite du domaine ferroviaire, la hauteur des clôtures peut s'élever à **2 m**.

#### **Clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées**

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut n'excédant pas **1 m** de hauteur moyenne, qui peut être surmonté d'un claustra ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales. L'emploi à nu du parpaing
- ou de la brique de maçonnerie est interdit ;
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé de haies végétales.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **1,50 m**. Néanmoins, toutes les clôtures peuvent comporter des piliers dont la hauteur est limitée à **1,80 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

#### Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de **2 m**.

Les murs pleins sont interdits.

Dans les marges de recul sur voie, les clôtures en limites séparatives doivent respecter les mêmes hauteurs que celles en bordure de voie.

#### Dispositions alternatives

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

#### 2.4 - Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

#### 2.5 - Antennes

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

---

### ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré par la création effective des emplacements sur le terrain de la construction.

---

### ARTICLE 13. ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

---

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions ou installations nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde, devront être traitées en espaces plantés et végétalisés, sauf accès et stationnements.

Pour les haies libres ou taillées, les essences locales comme le charme, le hêtre, le houx, l'aubépine, l'if, le troène... sont recommandées.

Les haies d'une seule essence de résineux sont interdites.

---

#### **ARTICLE 14. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.



### ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article 2 de cette zone.

### ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

#### Risques et protections :

- 1 - A l'intérieur du périmètre du **Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI)**, les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir l'annexe n°2 au Plan Local d'Urbanisme "Servitudes d'utilité publique").
- 2 - Dans les secteurs soumis au **risque d'inondation par débordement des cours d'eau** et situés en dehors du PPRI, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement ;
- 3 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques de remontées de la nappe phréatique**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 4 - Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **zones humides**, les travaux admis dans la présente zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.
- 5 - A l'intérieur des **périmètres de protection des forages**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies dans l'arrêté préfectoral correspondant (voir l'annexe n°2 au Plan Local d'Urbanisme "Servitudes d'utilité publique").
- 6 - Dans les secteurs concernés par la **présence de sols argileux**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

#### Constructions nouvelles ou existantes :

- 1- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination, sans dépasser les emprises et volumes initiaux, et sous réserve de la préservation du caractère architectural original.
- 2 - Les ouvrages nécessaires à la découverte des sites et à l'accessibilité aux équipements de sport et loisirs (aires de stationnement, abris bus, sanitaires, ...) dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- 3 - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

#### Autres utilisations de sols :

- 5 - Les ouvrages et travaux nécessaires à la découverte et à l'accessibilité des sites, soit les cheminements piétons et cycles et le mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient intégrés à l'environnement et rendus nécessaires par la fréquentation du site et qu'ils n'aggravent pas l'imperméabilisation des sols.

---

**ARTICLES 3 à 5**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

---

**ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

L'aménagement des constructions existantes et la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de **10 ans** doit s'effectuer à l'intérieur des emprises au sol et volumes initiaux.

En-dehors de ces emprises et volumes initiaux, seule l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est autorisée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés.

---

**ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS  
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

L'aménagement des constructions existantes et la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de **10 ans** doit s'effectuer à l'intérieur des emprises au sol et volumes initiaux.

En-dehors de ces emprises et volumes initiaux, seule l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est autorisée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

---

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

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

---

**ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'aménagement des constructions existantes et la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de **10 ans** doit s'effectuer à l'intérieur des emprises au sol initiales.

En-dehors de ces emprises initiales, seule l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est autorisée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

---

**ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

L'aménagement des constructions existantes et la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de **10 ans** doit s'effectuer à l'intérieur des hauteurs d'égout de toiture et de faîtage et volumes initiaux.

En-dehors de ces hauteurs et volumes initiaux, seule l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est autorisée dans la limite d'une épaisseur de **0,30 m**.

---

**ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS  
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'**article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme**, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts, tels qu'ils sont présentés dans l'**annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local »**.

**1 – Aspect extérieur des constructions**

L'aménagement des constructions existantes et la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de **10 ans** doit se faire sous réserve de la préservation du caractère architectural original.

**2 – Aménagement des abords des constructions****Clôtures**

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

En limite du domaine ferroviaire, la hauteur des clôtures peut s'élever à **2 m**.

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures sur les espaces publics et les voies publiques ou privées, dans les marges de recul sur voie, ainsi qu'en limites séparatives, doivent être constituées d'un dispositif à claire-voie grillagé, sur poteaux de bois, pouvant être doublé de haies végétales.

La hauteur totale ne doit pas dépasser **2 m**. Une hauteur différente peut être autorisée pour la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

**Dispositions alternatives**

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour des motifs liés à la topographie ou pour des règles de sécurité particulières.

---

**ARTICLE 12 à 14**

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

