



**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

Modification n°3 approuvée le 15/12/2022

Plan Local d'urbanisme Intercommunal

MODIFICATION n° 3

-

4.1. Règlement Ecrit

Extraits - Zone 1AUZ

Sommaire général

MODIFICATION N°3

1. Définition et règles communes à l'ensemble des zones	5
1.1. Définitions	5
1.2. Règles communes	11
2. Les zones urbaines multifonctionnelles	22
2.1. Zone UA	23
2.2. Zone UB	38
2.3. Zone UC	52
2.4. Zone UD	65
3. Les zones urbaines monofonctionnelles	78
3.1. Zone UG	79
3.2. Zone UZ	91
4. Les zones d'urbanisation future	102
4.1. Zone 1AU	103
4.2.1 Zone 1AUZ	115
4.2.2. Zone 1AUZn	126
4.3. Zone 2AU	133
5. La zone agricole	134
6. Les zones naturelles	146
6.1. Zone N	147
6.2. Zone NP	158

plui.

plan local d'urbanisme

de la Communauté d'Agglomération du Pays de Flers

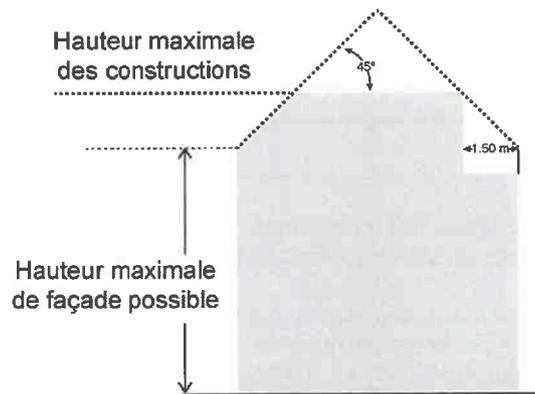
1. Définition et règles communes à l'ensemble des zones

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux placés au sommet d'une construction, situés en retrait 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.

**BATIMENT**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

5

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.

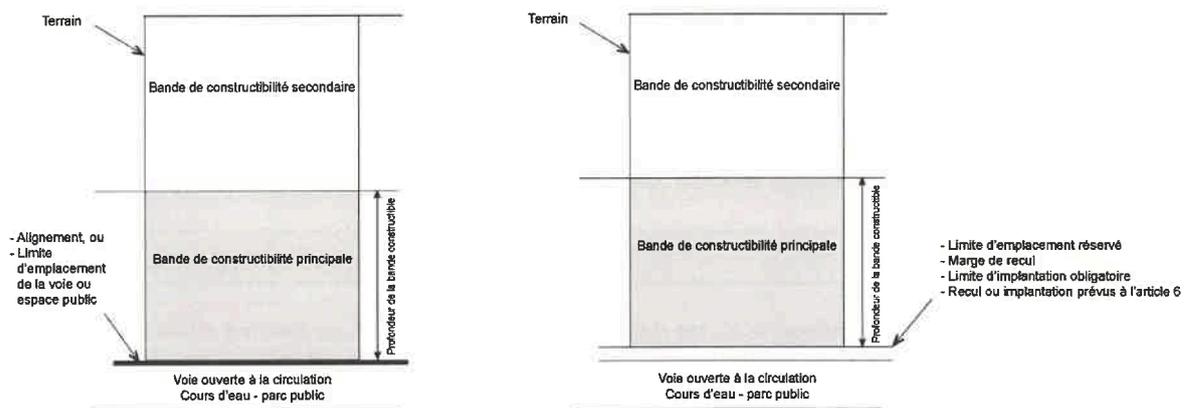
Délimitation des bandes de constructibilité :

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.



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

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme, en sous-sol ou en surface.

Les constructions se différencient des autres types d'édifices tels que les installations, ouvrages ou bâtiments. Les constructions comprennent notamment les éléments en surplomb (constructions sur pilotis, dans les arbres...) et les constructions qui n'entrent pas dans la définition du bâtiment telles que les pergolas, piscines, sous-sols etc.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

6

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut être considérée comme une construction existante.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les dépendances ayant un caractère accessoire ou complémentaire au regard de l'usage de la construction principale et séparés ou non 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 D'INTERET COLLECTIF OU D'INTERET GENERAL

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

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.

EXTENSION

Une extension consiste en un agrandissement de la construction existante ayant un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

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

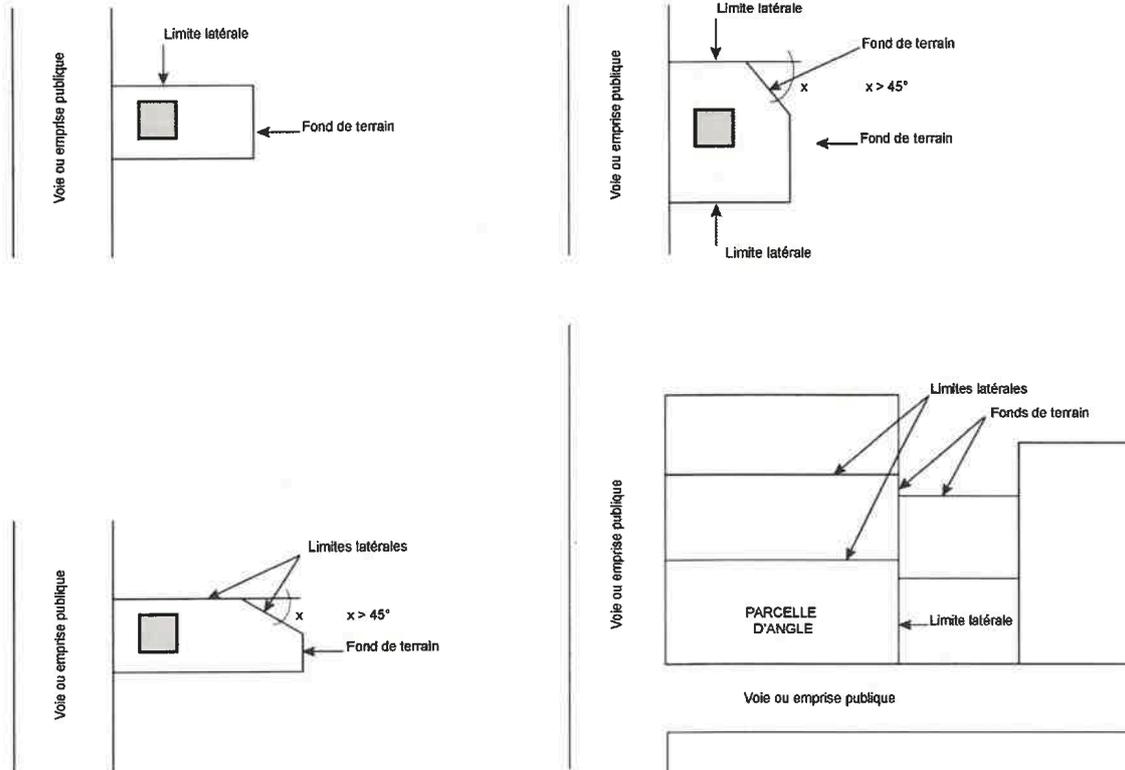
Dans les **articles 7 et 11**, le terme « façade » désigne tous les côtés extérieurs de la construction, y compris les « pignons ».

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.



IMPLANTATION OBLIGATOIRE

Dès lors qu'une implantation obligatoire (trait continu) est portée au document graphique, une façade principale de la construction doit être implantée sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction en saillie de façade, les équipements techniques liés aux différents réseaux, etc., ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement, ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit de l'ensemble des limites d'un terrain à l'exception de la limite sur voie.

MARGES DE REcul PORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Marges de recul applicables le long des autoroutes, routes express, routes à grande circulation et leurs déviations en dehors des parties actuellement urbanisées (marges de recul résultant de l'application des articles L. 111-6 à L. 11-9 du Code de l'Urbanisme-version 2016) :

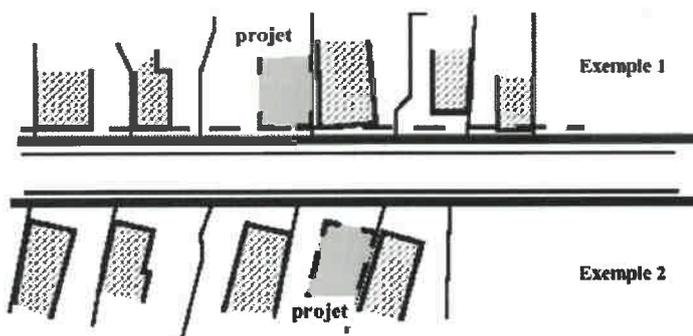


Dans les marges de recul portées aux plans le long de **la rocade (RD962)**, sont interdites les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes sauf :

- 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.

RESIDENCE COMMUNAUTAIRE

Une résidence communautaire correspond à des locaux d'hébergement ou d'habitations dont les résidents ont des besoins communs comportant à la fois des espaces privatifs et des espaces affectés à la vie collective.

Modification n°3

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 ;
- 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-Groseillers, 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.

Modification n°3

FLERS AGGLOMERATION PLU REGLEMENT ECRIT

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).

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.



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 date 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.

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 m² 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, exhaussement 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.



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 :

- 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'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquérir 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.

La dérogation à la règle de réciprocité est matérialisée de la manière suivante sur le règlement graphique : identification de la parcelle concernée par la disposition et signalement de la distance dérogoatoire.



6.10 – Servitudes d'urbanisme figurées au plan

6.10.1 – Servitudes dites « de maintien et de renforcement du commerce de la diversité commerciale »

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 » :

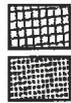
- le changement de destination des locaux d'activités et/ou de commerce situés à rez-de-chaussée, à destination de l'habitation et à destination des autres hébergements touristiques, est interdit,
- en cas de nouvelle construction, il est interdit d'affecter le rez-de-chaussée du bâtiment à une destination autre que celle de commerce et/ou 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 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 à 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 REcul HORS AGGLOMERATION SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

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.

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.

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, services publics ou équipements d'intérêt collectif ou 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.

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.

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

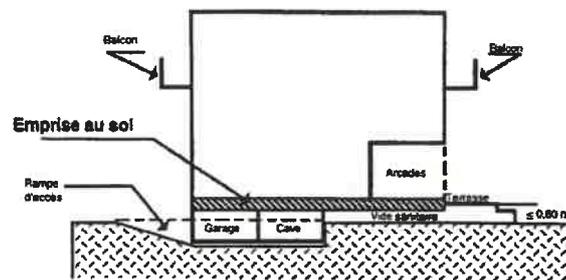
Il n'est pas fixé de règle particulière.

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 (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.

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 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 m² de surface de plancher**.

Au-delà, il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 40 m² 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 m².

Commerces

Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80 m² de surface de plancher commerciale. Au-delà, il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher commerciale.

Artisanat

Il est exigé au minimum **1 place** de stationnement **par tranche complète de 120 m² 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 m² 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 m²**, 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.

Les surfaces des toitures et de stationnement 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 (hors espaces de stationnement engazonnés) 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.

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 à destination de l'artisanat, du commerce de détail 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.
- 3 - Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation et d'hébergement (y compris hébergement hôtelier et touristique), ainsi que les garages, autres annexes et préaux liés à ces habitations.
- 4 - Le stationnement 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 de la zone.

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

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les constructions comportant des installations classées pour la protection de l'environnement 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 ;
- 2- Les constructions destinées à une activité d'entreposage et de bureaux dès lors qu'elles sont liées à une activité autorisée sur la zone ;
- 3- Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements publics, services publics ou équipements d'intérêt collectif ou 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 – 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 ;

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.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet.

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).

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.

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, sous réserve de l'accord 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, ...) 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 susceptible de générer des effluents en eaux usées 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 - 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.

5 – Technologies de l'Information et de la Communication

Tout projet d'aménagement ou de construction 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 pour 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 espaces verts 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).

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**.

4. Les zones d'urbanisation future

4.2.2 Zone d'urbanisation immédiate à vocation d'activités économiques, dérivée du zonage 1AU

Zone
1AUZn

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 dans le respect des règles de sécurité ;
- soit avec un **retrait minimal de 5 m** d'une ou des limites séparatives dans le respect des règles de sécurité.

Une implantation entre 0 et 5 m peut être autorisée ou imposée pour 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, sauf disposition imposée pour des raisons de sécurité, notamment incendie.

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.

2 - Règles d'emprise

Le coefficient d'emprise au sol (CES) des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 60% de la surface du terrain, sauf dans les cas prévus ci-dessous.

L'emprise au sol minimale est de 12,5% de la surface du terrain.

3 - Cas particuliers : 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

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.

Modification n°3

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

1 – Aspect extérieur des constructions

Les articles 1.1 à 1.2 ne s'appliquent pas dans le cadre d'un projet architectural innovant ou de haute qualité environnementale.

1.1 - Aspect général

Tout projet de construction doit participer à la mise en valeur de son environnement bâti et paysager, y compris par l'expression architecturale contemporaine.

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

1.2 – Couronnement : toiture, couverture, ouvertures de toiture

Les éléments techniques sur les toitures seront obligatoirement masqués.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

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 aires de stationnement extérieures sont conçues 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.
- Les espaces engazonnés seront comptés dans les surfaces d'espaces verts

2.3 - Clôtures

Les clôtures sont d'une hauteur maximale de 2 mètres.

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.

Le stockage extérieur doit être masqué par un prolongement du bâtiment ou par un écran paysager.

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

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

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.

1.2 - Normes minimales

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Les aires de stationnement se réalisent sur le terrain d'assiette ou sur les terrains mutualisés réalisés à cet effet, à préciser au permis de construire.

1.2 - Modalités d'application

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

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.

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

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.

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

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, au sol ou sur des mâts, sont autorisés dans les espaces libres sous réserve du respect du coefficient d'emprise au sol et des surfaces minimales d'espaces libres paysagers à dominante végétale.

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 espaces de recul imposés sur voies sont traités en espaces verts (cf. règles communes concernant les marges de recul) ;
- Les limites latérales, lorsqu'elles ne comportent ni de construction ni de voie de desserte interne, présentent une bande végétale d'une largeur de 2 m minimum sous forme de plantations ;

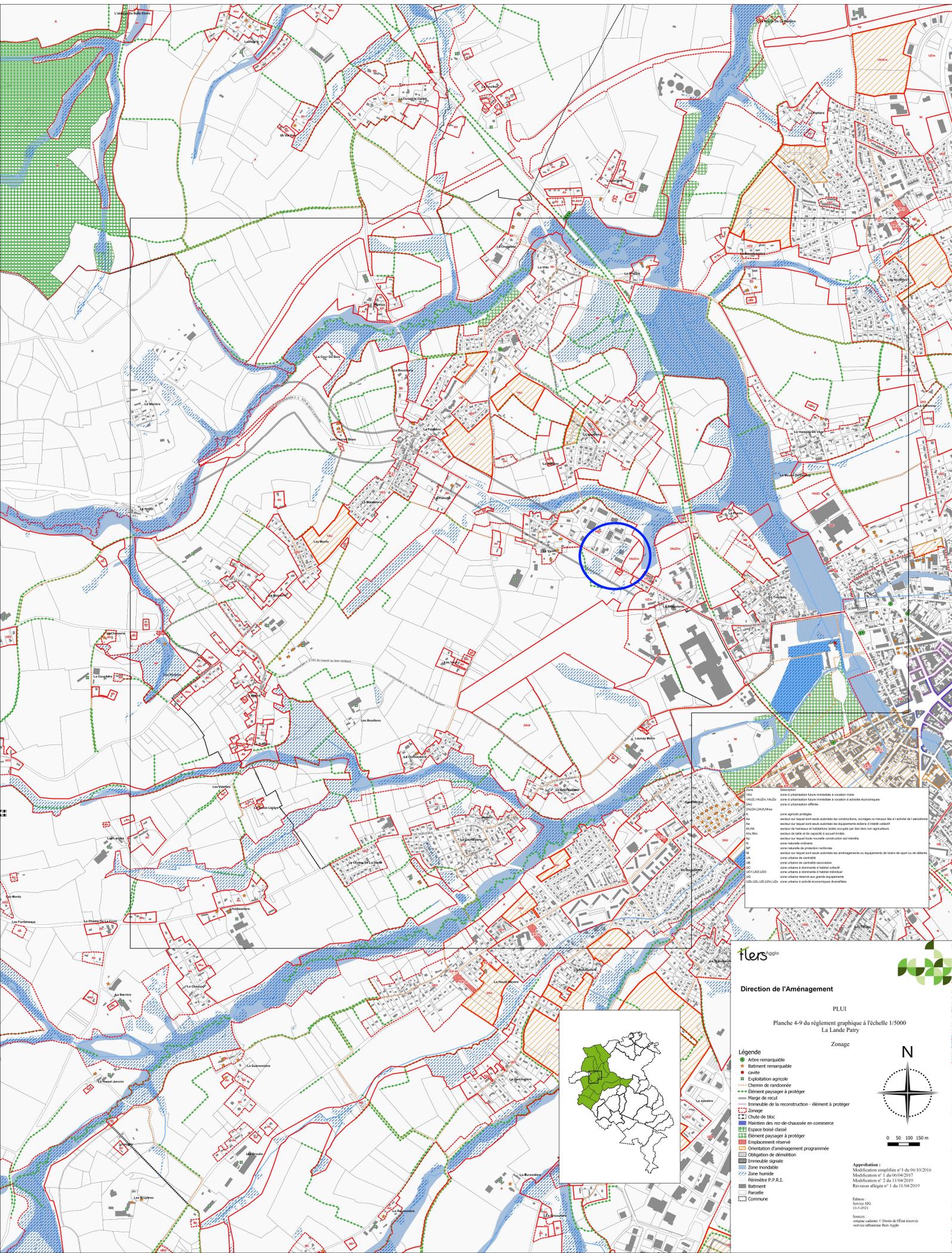
- En fond de terrains, sont créés des écrans végétaux comprenant au minimum un arbre par section de 10 m de longueur ;
- Des écrans végétaux doivent être réalisés autour des aires de stockage, des dépôts de matériaux et matériels, des stockages ou installations de récupération des déchets ;
- Les aires 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

Non réglementé.



Zone

U1	zone d'habitat futur immédiat àocation main
U2, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14, U15, U16, U17, U18, U19, U20, U21, U22, U23, U24, U25, U26, U27, U28, U29, U30, U31, U32, U33, U34, U35, U36, U37, U38, U39, U40, U41, U42, U43, U44, U45, U46, U47, U48, U49, U50, U51, U52, U53, U54, U55, U56, U57, U58, U59, U60, U61, U62, U63, U64, U65, U66, U67, U68, U69, U70, U71, U72, U73, U74, U75, U76, U77, U78, U79, U80, U81, U82, U83, U84, U85, U86, U87, U88, U89, U90, U91, U92, U93, U94, U95, U96, U97, U98, U99, U100	zone d'habitat futur immédiat àocation à terme économique
U11	zone d'habitat futur
U12	zone d'habitat futur
U13	zone d'habitat futur
U14	zone d'habitat futur
U15	zone d'habitat futur
U16	zone d'habitat futur
U17	zone d'habitat futur
U18	zone d'habitat futur
U19	zone d'habitat futur
U20	zone d'habitat futur
U21	zone d'habitat futur
U22	zone d'habitat futur
U23	zone d'habitat futur
U24	zone d'habitat futur
U25	zone d'habitat futur
U26	zone d'habitat futur
U27	zone d'habitat futur
U28	zone d'habitat futur
U29	zone d'habitat futur
U30	zone d'habitat futur
U31	zone d'habitat futur
U32	zone d'habitat futur
U33	zone d'habitat futur
U34	zone d'habitat futur
U35	zone d'habitat futur
U36	zone d'habitat futur
U37	zone d'habitat futur
U38	zone d'habitat futur
U39	zone d'habitat futur
U40	zone d'habitat futur
U41	zone d'habitat futur
U42	zone d'habitat futur
U43	zone d'habitat futur
U44	zone d'habitat futur
U45	zone d'habitat futur
U46	zone d'habitat futur
U47	zone d'habitat futur
U48	zone d'habitat futur
U49	zone d'habitat futur
U50	zone d'habitat futur
U51	zone d'habitat futur
U52	zone d'habitat futur
U53	zone d'habitat futur
U54	zone d'habitat futur
U55	zone d'habitat futur
U56	zone d'habitat futur
U57	zone d'habitat futur
U58	zone d'habitat futur
U59	zone d'habitat futur
U60	zone d'habitat futur
U61	zone d'habitat futur
U62	zone d'habitat futur
U63	zone d'habitat futur
U64	zone d'habitat futur
U65	zone d'habitat futur
U66	zone d'habitat futur
U67	zone d'habitat futur
U68	zone d'habitat futur
U69	zone d'habitat futur
U70	zone d'habitat futur
U71	zone d'habitat futur
U72	zone d'habitat futur
U73	zone d'habitat futur
U74	zone d'habitat futur
U75	zone d'habitat futur
U76	zone d'habitat futur
U77	zone d'habitat futur
U78	zone d'habitat futur
U79	zone d'habitat futur
U80	zone d'habitat futur
U81	zone d'habitat futur
U82	zone d'habitat futur
U83	zone d'habitat futur
U84	zone d'habitat futur
U85	zone d'habitat futur
U86	zone d'habitat futur
U87	zone d'habitat futur
U88	zone d'habitat futur
U89	zone d'habitat futur
U90	zone d'habitat futur
U91	zone d'habitat futur
U92	zone d'habitat futur
U93	zone d'habitat futur
U94	zone d'habitat futur
U95	zone d'habitat futur
U96	zone d'habitat futur
U97	zone d'habitat futur
U98	zone d'habitat futur
U99	zone d'habitat futur
U100	zone d'habitat futur

flers taglio

Direction de l'Aménagement

PLUI

Planche 4-9 du règlement graphique à l'échelle 1/5000
La Lande Patry

Zonage

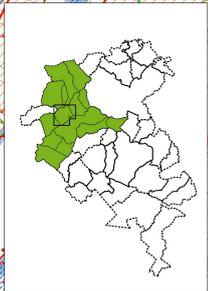
Légende

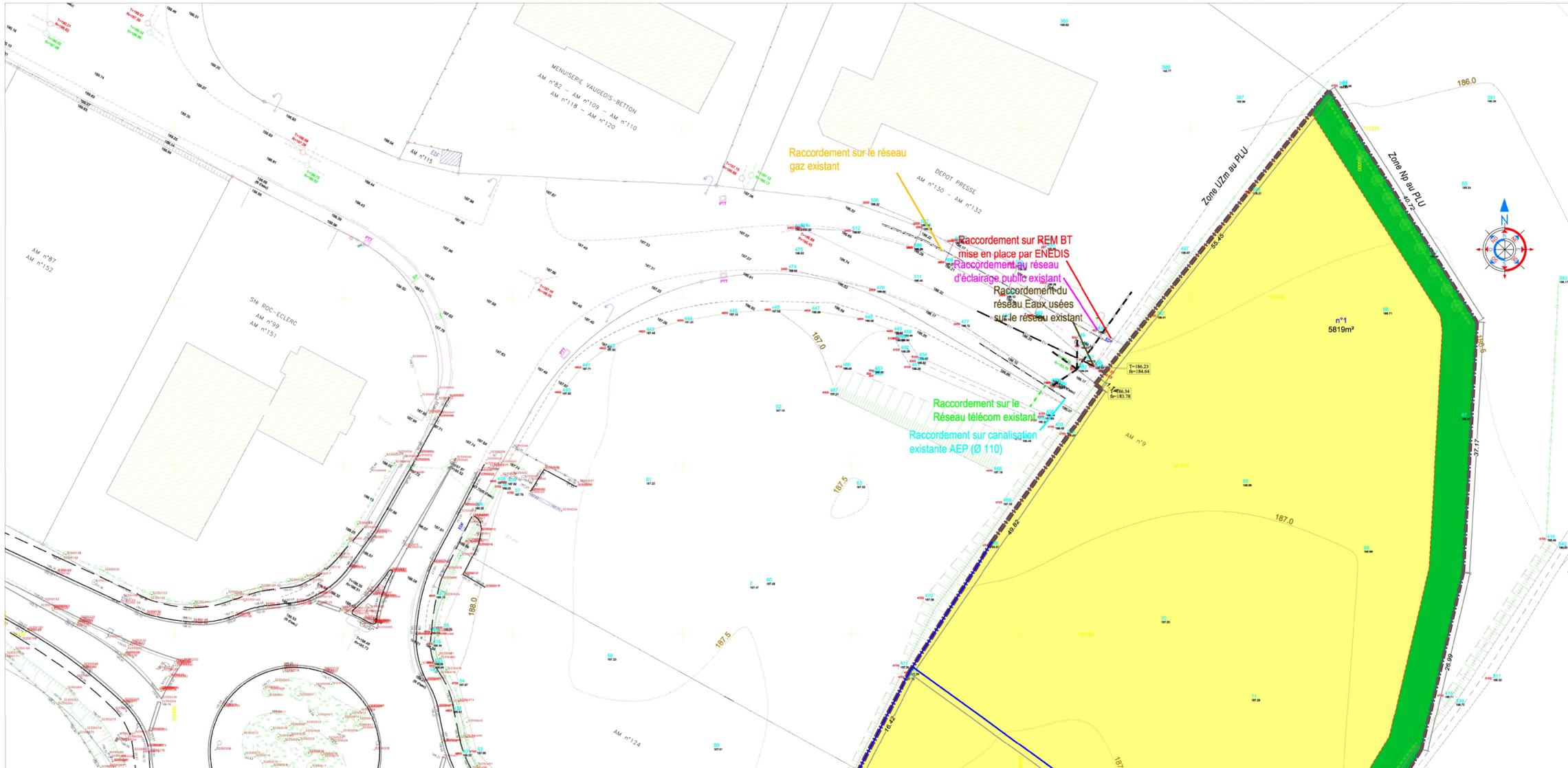
- Aire remarquable
- Bâtiment remarquable
- cavité
- Exploitation agricole
- Chemin de randonnée
- Élément paysager à protéger
- Marge de recul
- Intercalle de la reconstruction - élément à protéger
- Zonage
- Chute de bloc
- Murs des rez-de-chaussée en commun
- Espace boisé classé
- Élément paysager à protéger
- Emplacement réservé
- Orientation d'aménagement programmée
- Intercalle signalé
- Obligation de démolition
- Zone inondable
- Zone humide
- Patrimoine P.P.R.I.
- Bâtiment
- Parcelle
- Commune

Approbation :
Modifications simplifiées n°1 du 06/10/2016
Modifications n°1 du 06/04/2017
Modifications n°2 du 11/04/2019
Révision allégée n°1 du 11/04/2019

Éditéur :
Sovlux SIG
1163-2019

Source :
-mairie commune (1) -Brisa Actif (EPA) -norme
-mairie commune (2) -App.





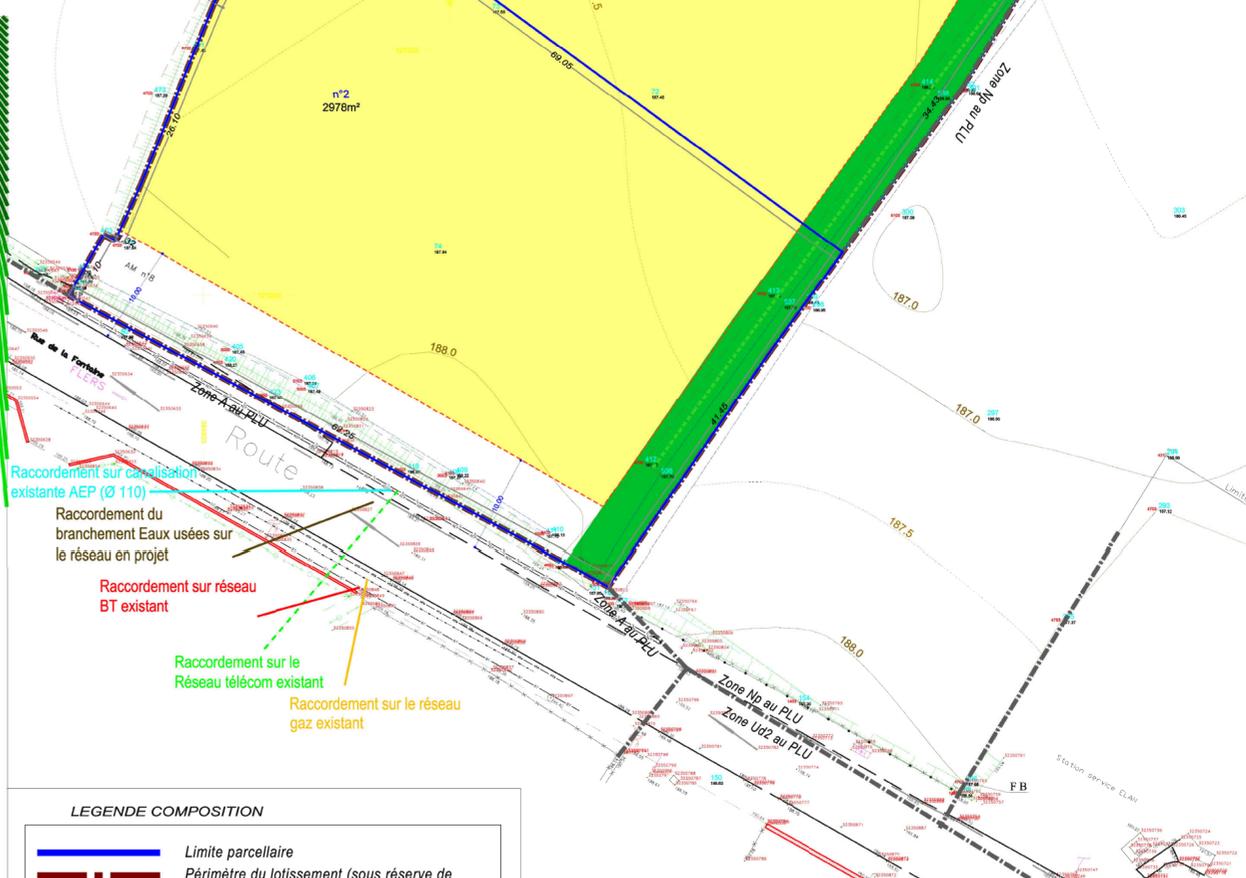
Permis d'Amenager
COMMUNE DE LA LANDE PATRY
 Zone d'Activités des JOSNETS

Maitre d'ouvrage
flers Agglo

FLERS AGGLO
 CS 149,
 41 Rue de la Boule
 61103 Flers Cedex
 02 33 64 66 00

Zone d'activités de 2 parcelles
 Zone 1AUZm,

Maitre d'oeuvre
ABL Atelier Basile Lhullier
 Paysagiste Concepteur
 Atelier Basile Lhullier
 25, Rue des roches
 14120 Mondeville
 06 32 19 76 84
 atelier.basile.lhullier@gmail.com

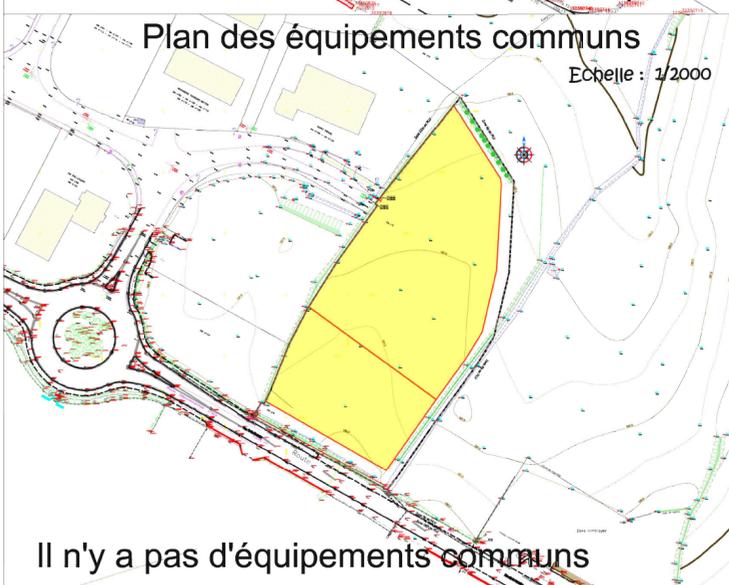


LEGENDE COMPOSITION

- Limite parcellaire
- Périmètre du lotissement (sous réserve de bornage périmétrique définitif)
- Limite de zonage au PLU
- Haie restaurée/créée par l'aménageur à conserver
- n°1 100m²
- 3.31 Cotes de limites parcellaires
- 3.05
- Zone constructible
- Retrait de constructibilité

LEGENDE NIVELLEMENT

- 10.00 Cote de niveau fini (fil d'eau)
- 139.30 Cote de niveau fini (dessus de bordure)
- 1% Pente et sens d'écoulement



Il n'y a pas d'équipements communs

Pièce n° : PA--	Echelle : 1/500
Nom du fichier : Plan PA ZA Josnets Lande Patry	Dessiné par : Basile
Aout 2023	Dossier de PA
Oct 2023	Dossier de PA corrigé