



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

P.L.U.I. initial approuvé le 18 décembre 2014  
Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 octobre 2016  
Modification n°1 approuvée le 6 avril 2017  
Modification n°2 approuvée le 11 avril 2019  
Révision allégée n°1 approuvée le 11 avril 2019  
Modification n°3 approuvée le 15 décembre 2022

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

-----

**MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 2**

-----

**1 - RAPPORT DE PRESENTATION**

Vu pour être annexé à  
La délibération du Conseil Communautaire n° 2024-1224

Du **10 OCTOBRE 2024**

## **I – Le PLUI de Flers Agglo**

### **Evolution du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

Le PLUI concerne 14 des 42 communes de Flers Agglo, à savoir : les communes de Aubusson, Caligny, Cerisy Belle Etoile, Flers, La Bazoque, La Chapelle au Moine, La Chapelle Biche, Landigou, La Lande Patry, la Selle la Forge, Montilly sur Noireau, Saint Clair de Halouze, Saint Georges des Groseillers et Saint Paul.

Le PLUI est opposable depuis le 19 février 2015.

Une 1<sup>ère</sup> modification simplifiée portant sur la correction d'erreurs matérielles a été approuvée le 6 octobre 2016.

Une 1<sup>ère</sup> modification a été approuvée le 6 avril 2017. Elle portait sur l'évolution du règlement écrit, la prise en compte de la nouvelle rédaction du livre I du code de l'urbanisme suite à l'ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015, les modifications d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur les communes de Caligny et Cerisy belle Etoile, de mettre à jour les emplacements réservés, identifier certains bâtiments omis lors de l'élaboration du PLUI au titre des articles L151-19 ou L 151-11 du CU, modifier certaines limites de zone pour tenir compte de limite de propriété ou d'implantation de bâtiment, identifier ou supprimer des haies au titre de l'article L151-23 du CU, modifier des limites de zones Ah et Nh pour permettre des extensions ou la constructions d'annexes, modifier des limites de zones Ah en Ahc pour tenir compte de la réalisation de construction dans les dents creuses ou de dents creuses non identifiées lors de l'élaboration du PLUI et modifier des destinations de zones économiques pour clarifier la vocation de ces zones, a été approuvée le 6 avril 2017.

Une 2<sup>ème</sup> modification, approuvée le 11 avril 2019, portant sur les modifications d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur les communes de Flers et La Bazoque, la correction d'erreurs sur l'annexe du PBIL et sur le zonage, la mise à jour de la liste des emplacements réservés, la Modification de zonage de lotissements viabilisés de AU en U et la modification de certains articles du règlement,

Une 1<sup>ère</sup> révision allégée approuvée le 11 avril 2019, portait sur des classements d'habitations (autres que du logement d'exploitants agricoles) situées en zone agricole ou naturelle et qui n'ont pas été repérées lors de l'élaboration du PLUI.

La 3<sup>ème</sup> modification approuvée le 15 décembre 2022, portait sur la réduction de la distance à la règle de réciprocité avec une exploitation agricole à Caligny, les correction d'erreurs sur l'annexe du PBIL et sur le zonage, la mise à jour de la liste des emplacements réservés, la mise à jour des sites agricoles, les modifications d'Orientation d'Aménagement Programmée, les changements de zonage, la correction de référence cadastrale, les suppressions d'Orientation d'Aménagement Programmée, la modification de la servitude de maintien et de renforcement de la diversité commerciale sur Flers et la modification de certains articles du règlement.

Flers Agglo souhaite procéder à une 2<sup>ème</sup> modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

### **II - Objets de la modification simplifiée n°2**

La présente modification simplifiée du PLUI vient :

- Modifier le règlement de la zone Aa (secteur de l'aérodrome sur La Lande Patry) pour permettre l'implantation d'installations terrestres de production d'énergie renouvelable.
- Supprimer l'emplacement réservé n° 37 (création d'une voie) sur la commune de La Lande Patry.

**La modification simplifiée met en œuvre les dispositions des articles L 153-45 à L 153-48 et R 153-20 à R 153-22 et L 153-23 du Code de l'Urbanisme qui sont explicitées ci-après :**

**Article L153-45**

*Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)*

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

**Article L153-46**

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

**Article L153-47**

*Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17*

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

**Article L153-48***Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

**Article R153-20***Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 19*

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53 ;

6° La décision mentionnée à l'article R. 104-33, en cas de modification ou de mise en compatibilité, de réaliser ou non une évaluation environnementale.

**Article R153-21***Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 19*

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, à l'exception de la décision mentionnée au 6° de l'article R. 153-20.

Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

*Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.*

#### **Article R153-22**

#### **Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.**

A compter du 1er janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

#### **Article L153-23**

#### **Modifié par Ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 - art. 7**

I.- Par dérogation à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, le plan local d'urbanisme et la délibération qui l'approuve sont publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du présent code.

II.- Sous réserve qu'il ait été procédé à la publication prévue au I, le plan et la délibération sont exécutoires :

1° Si le plan porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, dès leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat ;

2° Si le plan ne porte pas sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, ou lorsqu'il comporte des dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat, un mois après leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat, sauf si dans ce délai elle a décidé de mettre en œuvre les dispositions de l'article L. 153-25 ou de l'article L. 153-26.

III.- Lorsque la publication prévue au I a été empêchée pour des raisons liées au fonctionnement du portail national de l'urbanisme ou à des difficultés techniques avérées, le plan et la délibération peuvent être rendus publics dans les conditions prévues au III ou au IV de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

Ils deviennent alors exécutoires dans les conditions prévues, selon le cas, au 1° ou au 2° du II du présent article.

La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent informe l'autorité administrative compétente de l'Etat des difficultés rencontrées. Il est procédé à une publication sur le portail national de l'urbanisme dans un délai de six mois à compter de la date à laquelle le plan et la délibération sont devenus exécutoires.

IV.- Le présent article est applicable aux évolutions du plan local d'urbanisme et aux délibérations qui les approuvent.

### III – Présentation et justification de la modification simplifiée

#### III – 1 Modification du règlement de la zone Aa pour permettre l'implantation d'installations terrestres de production d'énergie renouvelable

Un projet de centrale photovoltaïque pourrait se développer sur une partie des terrains classés en zone Aa du PLUI sur la commune de La Lande Patry. Les terrains classés en zone Aa correspondent aux seuls terrains de l'aérodrome sur la commune de La Lande Patry.

##### Extrait PLUI sur La Lande Patry



L'article L 153-31-II du Code de l'Urbanisme (modifié par la loi relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables n°2023-175 du 10 mars 2023) prévoit que « *Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.*

*Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

**Pour permettre l'implantation d'installations terrestres de production d'énergie renouvelable, il est proposé de modifier le règlement de la zone Aa (secteur de l'aérodrome sur La Lande Patry).**

LA REDACTION ACTUELLE EST LA SUIVANTE

**Article A2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**... Autres modes d'occupation du sol :**

- 1- Les constructions liées :
  - aux activités agricoles (y compris les ICPE),
  - aux équipements techniques liés aux différents réseaux (déchets, assainissement,...) et leurs bâtiments d'exploitation (y compris les ICPE).
- 2- Le camping à la ferme sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement<sup>1</sup> de l'activité de l'exploitation agricole et à condition de respecter un retrait de l'emprise totale du camping < 200 m des bâtiments de l'exploitation agricole concernée et un retrait de l'emprise totale du camping > 100 m des installations et bâtiments d'une autre exploitation<sup>2</sup>.
- 3- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- 4- Les panneaux solaires et photovoltaïques au sol ne sont autorisés que sur les délaissés de voirie, les merlons des infrastructures de transport terrestre sous réserve d'intégration paysagère.
- 5- Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve de leur intégration paysagère.
- 6 – Abris pour animaux (pour les particuliers non exploitants agricoles) sous réserve que l'emprise au sol totale des abris pour animaux, sur terrain nu ou bâti, ne peut excéder 60 m<sup>2</sup> maximum (création et bâti existant + extension), avec une hauteur au faîtage maximal de 4m.

En sous-secteur Aa

Les constructions, ouvrages ou travaux liés à l'activité de l'aérodrome.

...

LA NOUVELLE REDACTION PROPOSEE EST LA SUIVANTE

**Article A2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**... Autres modes d'occupation du sol :**

- 1- Les constructions liées :
  - aux activités agricoles (y compris les ICPE),
  - aux équipements techniques liés aux différents réseaux (déchets, assainissement,...) et leurs bâtiments d'exploitation (y compris les ICPE).
- 2- Le camping à la ferme sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement<sup>3</sup> de l'activité de l'exploitation agricole et à condition de respecter un retrait de l'emprise totale du

<sup>1</sup> Cf. article L. 311-1 du Code rural (modifié par Ordonnance n°2005-1127 du 8 septembre 2005), article L. 722-1 du Code rural (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002) et décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole.

<sup>2</sup> Les installations et bâtiments concernés sont ceux qui génèrent un périmètre sanitaire de protection (type stabulations, fosses à lisier, etc.), et non pas les logements, hangars de stockage de matériel, etc.

<sup>3</sup> Cf. article L. 311-1 du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole.

camping < 200 m des bâtiments de l'exploitation agricole concernée et un retrait de l'emprise totale du camping > 100 m des installations et bâtiments d'une autre exploitation<sup>4</sup>.

- 3 - Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- 4 - Les panneaux solaires et photovoltaïques au sol ne sont autorisés que sur les délaissés de voirie, **sur les délaissés d'aérodrome**, les merlons des infrastructures de transport terrestre sous réserve d'intégration paysagère.
- 5 - Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve de leur intégration paysagère.
- 6 – Abris pour animaux (pour les particuliers non exploitants agricoles) sous réserve que l'emprise au sol totale des abris pour animaux, sur terrain nu ou bâti, ne peut excéder 60 m<sup>2</sup> maximum (création et bâti existant + extension), avec une hauteur au faîtage maximal de 4m.

#### En sous-secteur Aa

Les constructions, ouvrages ou travaux liés à l'activité de l'aérodrome, **ainsi que les installations terrestres de production d'énergies renouvelables**.

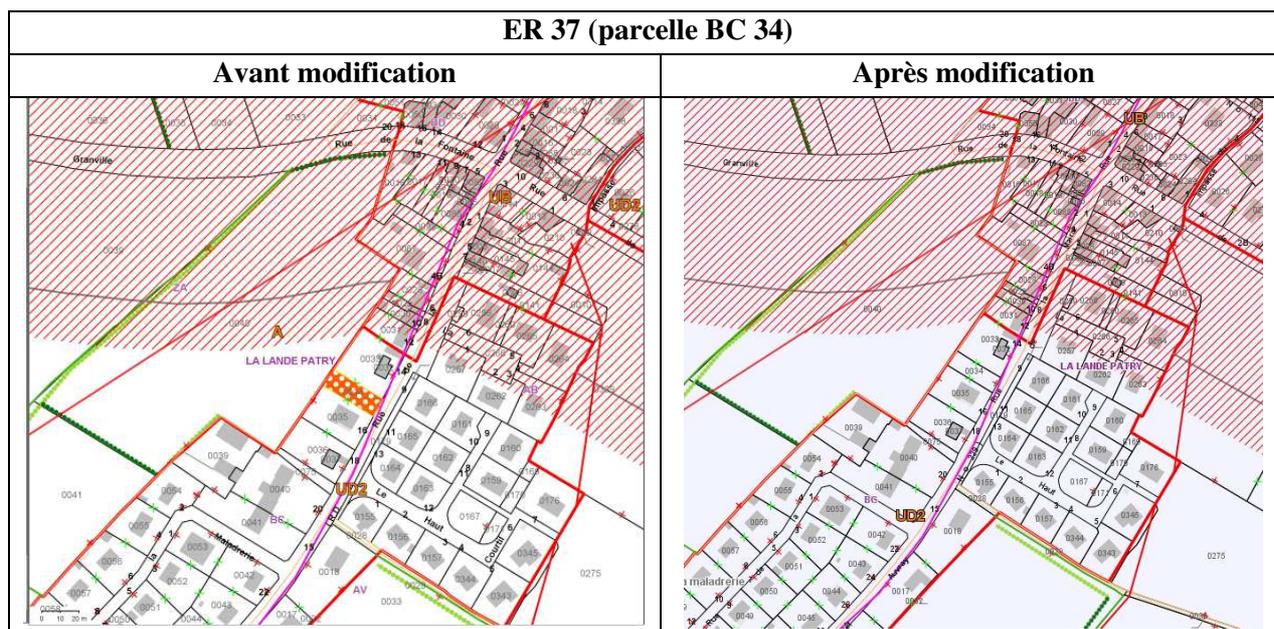
...

### **III-2 Suppression de l'emplacement réservé n° 37**

Un emplacement réservé, d'une surface de 331 m<sup>2</sup>, avait été créé afin de permettre à long terme la création d'une éventuelle voie entre la rue de la mairie et les terrains agricoles situés au nord, dans la perspective d'un classement ultérieur en zone d'urbanisation future.

Compte tenu des orientations de la Loi « Climat et Résilience » et du Zéro Artificialisation Nette, la commune a décidé de ne pas acquérir le terrain cadastré BC n°34 concerné par cet emplacement réservé.

Aussi, il convient de supprimer cet emplacement réservé comme suit :



<sup>4</sup> **Les installations et bâtiments concernés sont ceux qui génèrent un périmètre sanitaire de protection (type stabulations, fosses à lisier, etc.), et non pas les logements, hangars de stockage de matériel, etc.**

#### IV – Impact environnemental de la modification

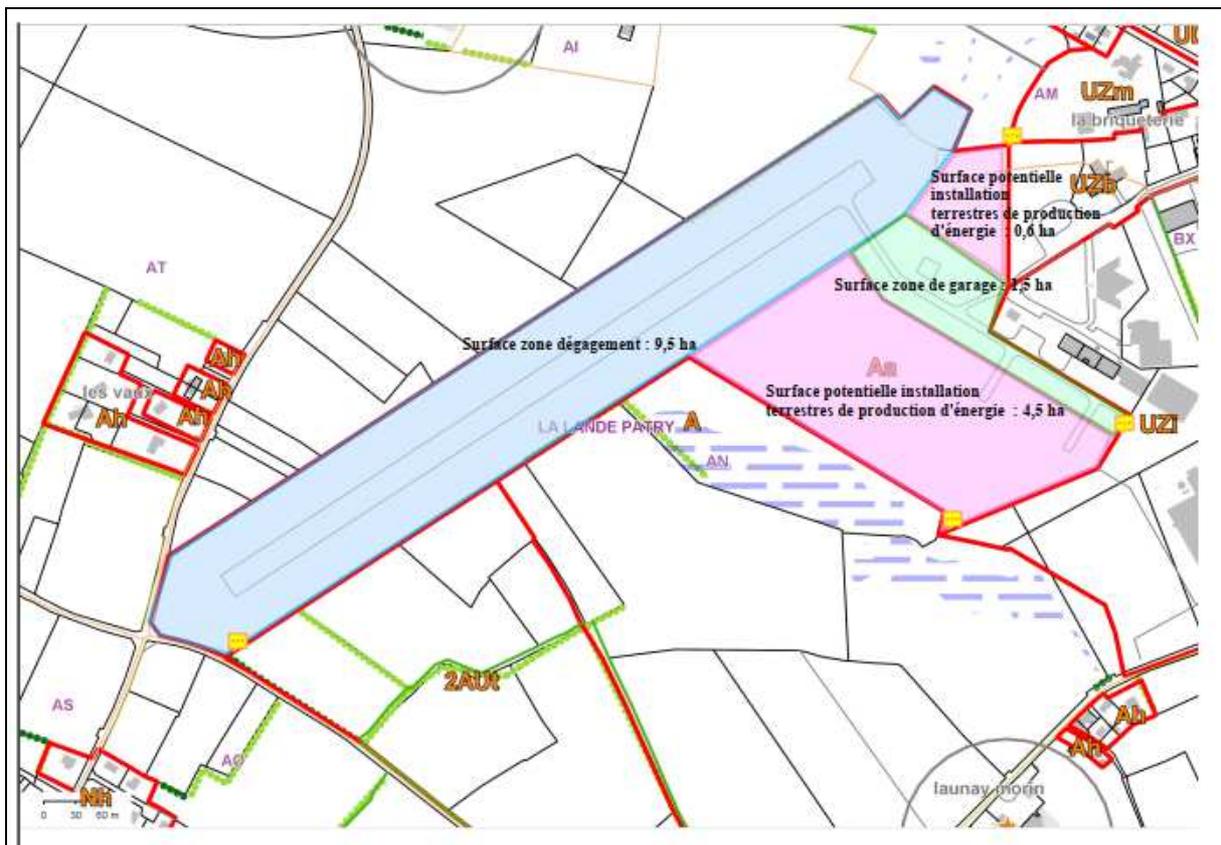
En application de l'article L 104-1 et R 104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme, Flers Agglo **va saisir, dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas ad hoc, l'autorité environnementale (AE) pour avis conforme sur la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale.** A défaut de réponse de l'AE dans les deux mois à compter de la réception du dossier, l'évaluation environnementale ne sera pas exigée.

Il convient de préciser que les projets d'installations terrestres de production d'énergie renouvelable feront l'objet d'une étude environnementale conformément à l'annexe à l'article R.122-2. du code de l'environnement.

La modification simplifiée n°2 du PLUI n'a pas d'incidence notable sur l'environnement et la santé humaine.

En effet, la surface concernée correspond au secteur de l'aérodrome (zone Aa). La surface de la zone Aa est de 16,5 hectares, ce qui représente seulement 0,20% de la surface de la zone A (8 306,2 ha) du PLUI. De plus, il est à noter que seules 5,1 ha sur les 16,3 ha de la zone Aa peuvent accueillir des installations terrestres de production d'énergie renouvelable (Cf. plan ci-dessous), ce qui représente au niveau du PLUI seulement 0,061 % de la surface de la zone A.

Schéma des espaces de la zone Aa



En outre, la zone Aa est bordée de zones industrielles ou artisanales. Les maisons d'habitations sont situées à plus de 150 mètres de cette zone.

La suppression d'un emplacement réservé, autre objet de la présente modification simplifiée n°2, n'a pas d'incidence sur l'environnement.

Par ailleurs, en application de l'article R 122-17 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée n°2 n'a pas d'incidence sur les sites Natura 2000 qui sont situés sur les communes de Bellou en Houlme, Briouze, Champsecret, Athis Val de Rouvre, Berjou, Cahan et Ménil Hubert et se situe au-delà du périmètre de protection du Château de Flers, classé monument historique, et de son parc, site classé.

Le projet de modification sera soumis à l'avis de la Commission Départemental de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, conformément à l'article L 153-31 du code de l'urbanisme

#### **V- Illustrations graphiques et annexes**

Sont joints au présent dossier :

- Liste des emplacements réservés modifiés
- Règlement écrit modifié de la zone A



**P.L.U.I. initial approuvé le 18 décembre 2014**  
**Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 octobre 2016**  
**Modification n°1 approuvée le 6 avril 2017**  
**Modification n°2 approuvée le 11 avril 2019**  
**Révision allégée n°1 approuvée le 11 avril 2019**  
**Modification n°3 approuvée le 15 décembre 2022**

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

### **MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 2**

-

#### **1.1. Liste des Emplacements Réservés**

## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

| N° de l'ER | Nom de la commune                                    | Désignation de l'opération                                       | Bénéficiaire | Superficie approchée en m2 |
|------------|--|--|--------------|----------------------------|
| 1          | Saint-Georges-des-Groseillers                        | Création parking école   | Commune      | 404                        |
| 2          | Saint-Georges-des-Groseillers                        | Agrandissement école   | Commune      | 1 539                      |
| 3          | Saint-Georges-des-Groseillers                        | Equipement public (logement ou hébergement pour personnes âgées) | Commune      | 11 387                     |
| 5          | Saint-Georges-des-Groseillers                        | Stationnement public   | Commune      | 189                        |
| 6          | Saint-Georges-des-Groseillers<br>-<br>La Lande-Patry | Création d'un cheminement piéton                                 | Commune      | 1 156                      |
| 7          | Saint-Georges-des-Groseillers                        | Création d'un cheminement piéton                                 | Commune      | 262                        |
| 8          | Saint-Georges-des-Groseillers                        | Création d'un cheminement piéton                                 | Commune      | 295                        |
| 9          | Saint-Georges-des-Groseillers                        | Création d'une placette de retournement                          | Commune      | 198                        |
| 10         | Saint-Georges-des-Groseillers                        | Elargissement de la voie   | Commune      | 257                        |
| 11         | Flers  | Création d'un cheminement piéton                                 | Commune      | 711                        |
| 12         | Saint-Georges-des-Groseillers                        | Création d'un cheminement piéton                                 | Commune      | 137                        |
| 17         | Saint-Paul   | Aménagement de carrefour   | Commune      | 1 500                      |
| 19         | Flers  | Création d'une voie  | Commune      | 596                        |
| 21         | Flers  | Aménagement d'un espace public                                   | Commune      | 1 286                      |
| 22         | Flers  | Création d'une voie  | Commune      | 1 573                      |
| 23         | Flers  | Extension d'une station d'eau potable                            | FA           | 1 489                      |
| 24         | La Selle-la-Forge                                    | Elargissement de la voie   | Commune      | 965                        |
| 25         | La Selle-la-Forge                                    | Elargissement de la voie   | Commune      | 951                        |
| 26         | Caligny  | Création d'un cheminement piéton                                 | Commune      | 330                        |
| 27         | Landigou   | Aménagement d'un cheminement piéton                              | Commune      | 1 622                      |
| 28         | Landigou   | Aménagement d'un accès   | Commune      | 392                        |
| 30         | Flers  | Création d'un cheminement piéton                                 | Commune      | 68                         |
| 31         | La Selle-la-Forge                                    | Elargissement de la voie   | Commune      | 195                        |
| 32         | La Chapelle-au-Moine                                 | Extension des équipements  | Commune      | 1 695                      |
| 33         | La Chapelle-au-Moine                                 | Création de stationnement  | Commune      | 5 037                      |
| 34         | Saint-Clair-de-Halouze                               | Elargissement de la voie   | Commune      | 527                        |
| 35         | Saint-Clair-de-Halouze                               | Création d'un poste de refoulement                               | FA           | 30                         |
| 36         | Saint-Clair-de-Halouze                               | Création d'un poste de refoulement                               | FA           | 34                         |
| 37         | La Lande-Patry                                       | Création d'une voie  | Commune      | <del>331</del>             |
| 38         | La Lande-Patry                                       | Création d'un poste de refoulement                               | FA           | 30                         |
| 39         | La Lande-Patry                                       | Création d'un poste de refoulement                               | FA           | 36                         |
| 41         | Saint-Georges-des-Groseillers                        | Création d'une voie d'accès                                      | FA           | 1 358                      |
| 43         | Cerisy-Belle-Etoile                                  | Création d'une bâche incendie                                    | Commune      | 79                         |
| 46         | Cerisy-Belle-Etoile                                  | Création d'une bâche incendie                                    | Commune      | 83                         |
| 48         | Caligny  | Création d'un poste de refoulement                               | FA           | 28                         |
| 49         | Caligny  | Création d'un poste de refoulement                               | FA           | 35                         |
| 50         | Caligny  | Création d'un poste de refoulement                               | FA           | 31                         |
| 51         | Montilly-sur-Noireau                                 | Création d'une station d'épuration                               | FA           | 3 964                      |

|    |                               |                                    |             |     |
|----|-------------------------------|------------------------------------|-------------|-----|
| 52 | Montilly-sur-Noireau          | Création d'une station d'épuration | FA          | 352 |
| 53 | Caligny                       | Extension de parking               | Commune     | 754 |
| 54 | Flers                         | Aménagement d'un carrefour         | Flers Agglo | 50  |
| 55 | Flers                         | Aménagement d'un carrefour         | Flers Agglo | 50  |
| 56 | Saint Georges des Groseillers | Création d'un parking              | Commune     | 122 |



**P.L.U.I. initial approuvé le 18 décembre 2014**  
**Modification simplifiée n°1 approuvée le 6 octobre 2016**  
**Modification n°1 approuvée le 6 avril 2017**  
**Modification n°2 approuvée le 11 avril 2019**  
**Révision allégée n°1 approuvée le 11 avril 2019**  
**Modification n°3 approuvée le 15 décembre 2022**

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

### **MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 2**

-

#### **1.2. Règlement Ecrit**

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

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

##### **En zone A à l'exception des sous-secteurs Aa, Ae, Ah, Ahc et Ap**

Les constructions, ouvrages ou travaux autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole, ou considérés comme leur prolongement<sup>1</sup>, ou autres que ceux visés à l'**article 2** de cette zone.

##### **En sous-secteur Aa**

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article 2 de cette zone.

##### **En sous-secteur Ae**

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article 2 de cette zone.

##### **En sous-secteur Ah et Ahc**

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisations du sol de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article 2 de cette zone.

##### **En sous-secteur Ap**

Les constructions de toute nature.

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

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

##### **Risques et protections :**

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

<sup>1</sup> Cf. **article L. 311-1 du Code rural** (modifié par Ordonnance n°2005-1127 du 8 septembre 2005), **article L. 722-1 du Code rural** (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002) et **décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003** relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole.

- 5 - A l'intérieur des **périmètres de protection des forages**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies dans l'arrêté préfectoral correspondant (voir l'annexe n°2 au Plan Local d'Urbanisme "Servitudes d'utilité publique").
- 6 - Dans les secteurs concernés par la **présence de sols argileux**, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.

#### **Constructions nouvelles ou existantes :**

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

L'extension de ces bâtiments ne pourra excéder la limite d'une **emprise au sol supérieure à 200 m<sup>2</sup> (existant + extension), hors annexes.**

#### **Zone A, à l'exception des sous-secteurs Ae, Ah et Ap**

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, indispensables à l'exploitation agricole, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion architecturale et paysagère, et sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni :

- se situer **à plus de 100 m** des bâtiments agricoles d'une autre exploitation
- se situer **à moins de 100 m** d'un des bâtiments de l'exploitation concernée,

Cette dernière peut toutefois être adaptée pour des motifs d'ordre paysager ou fonctionnel.

- 2 - Les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension des constructions existantes, sous réserve qu'elles se situent **à plus de 100 m** des bâtiments agricoles d'une autre exploitation et **à moins de 100 m** d'un des bâtiments de l'exploitation concernée, et lorsqu'il s'agit de créer :

- soit une activité considérée comme le **prolongement de l'activité agricole**,
- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la **présence permanente** est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée,
- soit une construction ou installation nécessaire aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement.

2bis – Les extensions des habitations existantes destinées au logement des personnes dont la **présence permanente** est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée sont autorisées.

- 3 - Les travaux d'aménagement et de remise en état des autres constructions existantes :

- sans extension à l'exception de celles nécessaires aux travaux d'amélioration du confort sanitaire et de l'habitabilité dans la limite de **20 m<sup>2</sup>** de surface de plancher (pouvant générer de la surface de plancher partiellement ou totalement) à la date d'approbation du PLUI,
- sans changement de destination.

- 4 - Les constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, les éoliennes, ainsi que les réseaux de transport ferroviaire (fonctionnement du service public et exploitation du réseau ferroviaire), routiers (voiries, etc.), transports en commun et stationnements publics, 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.

#### **Autres modes d'occupation du sol :**

- 1- Les constructions liées :
  - aux activités agricoles (y compris les ICPE),

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux (déchets, assainissement,...) et leurs bâtiments d'exploitation (y compris les ICPE).
- 2** - Le camping à la ferme sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement<sup>2</sup> de l'activité de l'exploitation agricole et à condition de respecter un retrait de l'emprise totale du camping < 200 m des bâtiments de l'exploitation agricole concernée et un retrait de l'emprise totale du camping > 100 m des installations et bâtiments d'une autre exploitation<sup>3</sup>.
- 3** - Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- 4** - Les panneaux solaires et photovoltaïques au sol ne sont autorisés que sur les délaissés de voirie, **sur les délaissés d'aérodrome**, les merlons des infrastructures de transport terrestre sous réserve d'intégration paysagère.
- 5** - Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve de leur intégration paysagère.
- 6 – Abris pour animaux (pour les particuliers non exploitants agricoles) sous réserve que l'emprise au sol totale des abris pour animaux, sur terrain nu ou bâti, ne peut excéder 60 m<sup>2</sup> maximum (création et bâti existant + extension), avec une hauteur au faîtage maximal de 4m.**

#### **En sous-secteur Aa**

Les constructions, ouvrages ou travaux liés à l'activité de l'aérodrome, **ainsi que les installations terrestres de production d'énergies renouvelables.**

#### **En sous-secteur Ae**

Les équipements collectifs et ouvrages techniques liés au service public ou d'intérêt collectif, dont les éoliennes.

#### **En sous-secteur Ah**

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes (à usage actuel ou futur d'habitation) dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (existant + extension), hors annexes,  
  
Pour les constructions existantes (à usage actuel ou futur d'habitation) dont l'emprise au sol a atteint 200 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLUI, l'extension est limitée à 33% de cette emprise au sol.
- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de l'emprise au sol des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services existants à la date d'approbation du PLUI,
- les annexes (non accolées) aux habitations ou aux bâtiments d'activités existants, ce qui inclut les piscines, les garages et les abris de jardins notamment, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de la construction dont elles dépendent et en limitant l'impact paysager du projet,
- le cas échéant, le changement de destination à des fins d'habitation ou d'activités, d'un bâtiment agricole identifié sur les documents graphiques du règlement en application de l'article **L 151-11 (version 2016) du code de l'urbanisme.**
- Abris pour animaux (pour les particuliers non exploitants agricoles), sur terrain nu ou bâti, sous réserve du respect des articles 9 et 10.

<sup>2</sup> Cf. **article L. 311-1 du Code rural** (modifié par Ordonnance n°2005-1127 du 8 septembre 2005), **article L. 722-1 du Code rural** (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002) et **décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003** relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole.

<sup>3</sup> Les installations et bâtiments concernés sont ceux qui génèrent un périmètre sanitaire de protection (type stabulations, fosses à lisier, etc.), et non pas les logements, hangars de stockage de matériel, etc.

#### **Modification simplifiée n°2**

#### **En sous-secteurs Ahc**

- les nouvelles constructions à usage d'habitation, leurs extensions, leurs annexes, compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone, sous réserve de la prise en compte des dispositions des articles 3 à 14, et notamment celles définies à l'article 9.

---

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

---

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

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

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

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

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

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

---

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toute construction nouvelle doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet.

---

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

---

Il n'est pas fixé de règle particulière.

---

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

---

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

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

#### **1 - Voies ouvertes à la circulation automobile**

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

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

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;

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

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

Les constructions doivent être implantées avec un **retrait minimal de 3 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

#### **3 - Cours d'eau**

Les constructions et extensions doivent être implantées à une distance minimale de **20 m par rapport aux berges des cours d'eau**.

#### **4 - Voies ferrées**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 m** de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par **l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845** sur la police des chemins de fer.

Pour les annexes (y compris les garages), les piscines et les préaux, cette distance minimale est ramenée à **2 m**.

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

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

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

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

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

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent être implantées :

- soit **en limite(s) séparative(s)**, la mitoyenneté n'étant possible que d'un seul côté ;
- soit avec un **retrait minimal de 3 m** d'une ou des limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 3 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L 151-19 (version 2016) du Code de l'Urbanisme, soit au titre des Monuments Historiques ;

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

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

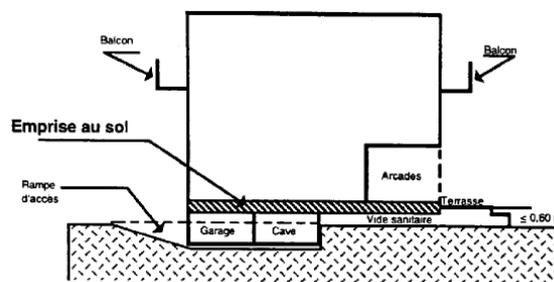
Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

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

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

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



##### 2 - Règles d'emprise en A ou Ah

###### 2.1 - Habitations liées ou non à une exploitation agricole (y compris les gîtes)

L'emprise au sol totale des habitations ne peut excéder **200 m<sup>2</sup> maximum** (création OU bâti existant + extension), hors annexes (y compris garages), préaux et piscines couvertes ou non. Dans le cas où l'emprise au sol totale du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est supérieure à **200 m<sup>2</sup>**, il est possible d'aménager dans le volume existant.

###### 2.2 – Garages en annexe des habitations liés ou non à une exploitation agricole

L'emprise au sol totale des garages, en annexe aux habitations ne peut excéder **60 m<sup>2</sup> maximum** (création OU bâti existant + extension). Dans le cas où l'emprise au sol totale du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est supérieure à **60 m<sup>2</sup>**, il est possible d'aménager dans le volume existant.

### 2.3 – Préaux en annexe aux habitations liés ou non à une exploitation agricole

L'emprise au sol totale des préaux, en annexe aux habitations ne peut excéder **60 m<sup>2</sup> maximum** (création OU bâti existant + extension). Dans le cas où l'emprise au sol totale du bâtiment existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme est supérieure à **60 m<sup>2</sup>**, il est possible d'aménager dans le volume existant.

### 3 - Règles d'emprise spécifiques

#### 3.1 – Abris pour animaux en sous-secteur Ah

L'emprise au sol totale des abris pour animaux, sur terrain nu ou bâti, ne peut excéder **60 m<sup>2</sup> maximum**.

#### 3.2 – Nouvelles constructions à usage d'habitation en sous-secteur Ahc

L'emprise au sol totale de la construction ne pourra pas dépasser 20% de la superficie totale de la parcelle.

#### 3.3 – Equipements publics et d'intérêt collectif

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

## ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Hauteur maximale des constructions

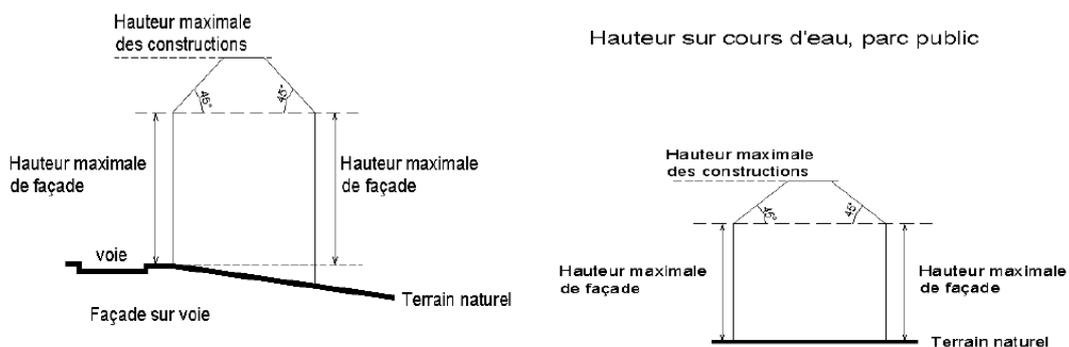
#### 1 - Définition de la hauteur

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

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

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

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



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

- d'une hauteur maximale des façades principales sur rue déterminant deux lignes horizontales ;

- d'un plan incliné à **45°** partant de chacune de ces horizontales ;
- d'une hauteur maximale des constructions.

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

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

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

#### **2 - Hauteur maximale des constructions**

Pour les constructions autres que celles liées à l'usage agricole ou aux équipements d'intérêt collectif, la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser **9 m** et 4 m pour les abris à animaux (pour les particuliers non exploitants).

---

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

---

En référence à l'**article R.111-21 du Code de l'Urbanisme (version 2016)** : Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des **articles R.431-8 et R.441-3 du Code de l'Urbanisme (version 2016)** (volet paysager des permis).

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

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

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

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

##### **1.1 - Aspect général**

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

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

#### 1.2 – Façades

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits, sauf si ces matériaux sont liés aux soubassements des bâtiments agricoles.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction, et d'autre part les constructions avoisinantes. Le blanc est interdit.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à offrir des garanties de bonne conservation. Les matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

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

Les constructions de grand volume adopteront une toiture minimisant leur impact visuel.

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

Les matériaux employés pour les toitures devront être de couleur sombre.

### 2 - Aménagement des abords des constructions

#### 2.1 - Bâtiments annexes

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

#### 2.2 - Aires de stationnement

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

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

#### 2.3 - Clôtures

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

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

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

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

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

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

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

Les portails doivent être en adéquation avec la clôture.

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

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

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

Les murs pleins sont interdits.

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

#### **Dispositions alternatives**

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

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

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

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

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

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

#### **2.5 - Antennes**

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

---

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

---

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

---

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

---

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions ou installations nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde, devront être traitées en espaces plantés et végétalisés, sauf accès et stationnements.

Pour les haies libres ou taillées, les essences locales comme le charme, le hêtre, le houx, l'aubépine, l'if, le troène... sont recommandées.

Les haies d'une seule essence de résineux sont interdites.

---

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

---

Sans objet.