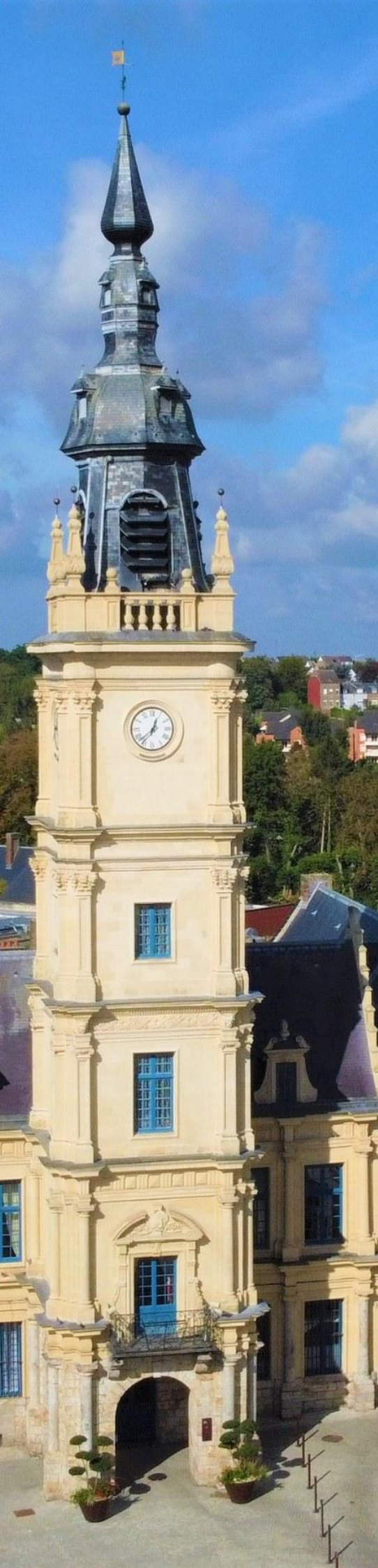




Plan Local d'Urbanisme

Commune du Cateau-Cambrésis

Règlement écrit

Date d'arrêt de projet	16 octobre 2025
Date d'approbation	1 ^{er} juillet 2026

SOMMAIRE

Sommaire	2
Dispositions générales.....	5
I. Préambule	5
II. Champ d'application territorial du règlement	5
III. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	5
IV. Division du territoire en zones	7
V. Adaptations mineures	8
VI. Modalités d'application du règlement	8
VII. Rappels des servitudes et obligations applicables à toutes les zones.....	9
Partie I : Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser	11
Chapitre I – Dispositions applicables à la zone U	12
I. Zone U : usage des sols et destinations des constructions	14
II. Zone U : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	19
III. Zone U : Equipements et réseaux.....	30
Chapitre II – Dispositions applicables à la zone Uec.....	32
I. Zone UEc : usage des sols et destinations des constructions.....	34
II. Zone UEc : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères..	38
III. Zone UEc : Equipements et réseaux.....	41
Chapitre III – Dispositions applicables à la zone Ueq	44
I. Zone UEq : Usage des sols et destinations des constructions.....	46
II. Zone UEq : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .	48
III. Zone UEq : équipements et réseaux	54
Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone 1AU.....	57
I. Zone 1AU : usage des sols et destinations des constructions.....	58
II. Zone 1AU : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .	60
III. Zone 1AU : équipements et réseaux	64
Chapitre V – Disposition applicable à la zone 1AUec	67
I. Zone 1AUec : Usage des sols et destinations des constructions.....	68
II. Zone 1AUec : caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère ..	70
III. Zone 1AUec : équipements et réseaux.....	73
Partie II : Dispositions applicables aux zones AGRICOLES ET NATURELLES	76
Chapitre I – Dispositions applicables à la zone A.....	77

I.	Zone A : usage des sols et destinations des constructions	79
II.	Zone A : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	86
III.	Zone A : équipements et réseaux.....	91
Chapitre II – Dispositions applicables à la zone N		93
I.	Zone N : usage des sols et destinations des constructions	95
II.	Zone N : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ...	104
III.	Zone N : équipements et réseaux	108
Lexique		110
I.	Destinations et sous-destinations	110
II.	Définitions et schémas explicatifs	114
1.	Annexes et extensions.....	114
2.	Accès et voirie.....	114
3.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	116
4.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	118
5.	Emprise au sol des constructions	120
6.	Hauteur maximale des constructions.....	121
Fiches techniques		122

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

I. Préambule

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.151-8 à L.151-42-1 et aux articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement et ses documents graphiques constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et sont, de ce fait, indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements des sols.

Le règlement est accompagné d'un rapport de présentation, d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, de documents graphiques et notamment des plans de zonage ainsi que des annexes prévues aux articles R.151-51 à R.151-53 du Code de l'Urbanisme.

II. Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire du Cateau-Cambrésis en vertu de l'article L.153-1 du code de l'Urbanisme.

III. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

I- Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'urbanisme :

1°/ Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Elles permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- à entraîner des conséquences dommageables pour l'environnement (R 111-26) ;
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme ne sont applicables qu'au stade de la délivrance des autorisations d'occupation du sol, mais font obstacle à la délivrance d'autorisations régulières au regard des seules dispositions du document local d'urbanisme.

2°/ L'article L.102-13 qui permet d'opposer le sursis à statuer :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, le sursis à statuer peut être prononcé dans les conditions définies à l'article L. 424-1 dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par le représentant de l'Etat dans le département et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée ; »

II- Prévalent sur les dispositions du PLU :

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

2°/ Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu (Article L.442-9 du code de l'urbanisme). L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

3°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme), à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

4°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU en dispose autrement.

5°/ Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret (article L.111-16 du code de l'urbanisme).

L'article L.111-17 du code de l'urbanisme énumère les cas dans lesquels les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables :

« 1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un

site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

III- Se conjuguent avec les dispositions du PLU :

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999 et 14 novembre 2001...

IV. Division du territoire en zones

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

- **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation.
- **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de l'intercommunalité, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de l'intercommunalité, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques font également apparaître :

- **Les risques** recensés sur le territoire,
- **Les éléments de patrimoine** urbain et naturel à protéger
- **Les chemins** à préserver ...

V. Adaptations mineures

Les adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, lesquelles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par exemple, ont pu être jugées régulières les adaptations suivantes : la desserte d'une parcelle par un chemin d'une largeur inférieure de 18 cm aux 6 mètres exigés (CE, 26 avril 1989, N° 72417) ; Un décalage de 20 cm de la ligne de construction autorisée (CE 21 juill. 1989, n° 66091) ; Un dépassement de 85 cm de la hauteur maximale autorisée sur une des façades de la construction (CE 15 nov. 2000, n° 194649).

VI. Modalités d'application du règlement

1. *Dérogations*

Les seules dérogations autorisées sont celles expressément prévues par la loi. Conformément aux articles L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut notamment, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraintes à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraintes à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;

2. *Structuration du règlement*

Le présent règlement comporte un règlement pour chaque zone, ainsi qu'une aide à la lecture du règlement et un lexique.

Chaque règlement de zone est structuré selon les grandes sections et articles suivants en référence au contenu du règlement précisé aux articles R.151-37 et suivants du Code de l'Urbanisme :

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : les usages, affectations de sols et constructions interdites

Article 2 : les types d'activités et les constructions admises sous conditions

Article 3 : les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Volumétrie et implantation des constructions

Article 4 : emprise au sol des constructions

Article 5 : hauteur maximale des constructions

Article 6 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 10 : obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Article 11 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 12 : stationnement

SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 13 : desserte par les voies publiques ou privées ;

Article 14 : desserte par les réseaux ;

Article 15 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

VII. Rappels des servitudes et obligations applicables à toutes les zones

Le territoire du Cateau-Cambrésis est concerné par :

- Un risque d'inondation par remontées de nappe (débordement et inondation de cave),
- Un risque de mouvement des argiles (faible à moyen),
- Un risque lié à la présence de cavités souterraines (15),
- Un risque sismique (type 3 - modéré),
- Un risque lié à la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement (5),
- Un risque lié à la présence d'une canalisation permettant le transport de matières dangereuses,
- Un risque lié à la présence d'engins de guerre,
- Un risque de pollution lié à la présence d'un site BASOL identifié,
- Un risque de pollution lié à la présence de 48 sites CASIAS potentiellement pollués,
- Un risque de pollution lié à la présence d'un secteur d'information sur les sols,
- Les nuisances sonores (catégories 2, 3 et 4),

Sont également applicables, les éléments suivants :

- **Archéologie** : Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, tous les projets d'aménagements affectant ou susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, selon la carte fournie en annexe du PLU.

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde. Les arrêtés ainsi que les zones de présomption de prescriptions archéologiques figurent en annexe du document PLU.

- **Retrait/gonflement des argiles** : Il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.
- **Sismicité** : Le pétitionnaire devra prendre en compte ce risque en vérifiant la stabilité des sols et des constructions projetées.
- **Inondation par remontée de nappe** : Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- **Patrimoine bâti et naturel** : Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation. Ils sont soumis à un régime de déclaration préalable en cas de travaux et à l'exigence d'un permis de démolir préalablement à leur destruction.
- **Bâtiments agricoles** : Certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par les Règlements Sanitaires Départementaux (RSD) ou par la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Le principe de réciprocité énoncé à l'article L.111-3 du Code Rural impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles et prévoit des cas d'exception.
- **Loi Barnier** : Conformément à la loi n°95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier codifiée aux articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites, sauf dérogations prévues, en dehors des espaces urbanisés des communes, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. L'article L.111-7 rappelle que cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public et enfin à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- **Nuisances sonores** : Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des infrastructures terrestres de catégorie 1, ainsi que dans une bande de 250 mètres de part et d'autre des infrastructures terrestres de catégorie 2 et dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des infrastructures terrestres de catégorie 3 telles qu'indiquées dans les annexes du PLU, les constructions sont soumises à des normes d'isolation acoustiques conformément à l'article R.111-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, aux articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'environnement, aux décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et aux arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.
- **Plan de Prévention des Risques Inondations** : Le territoire est concerné par le périmètre du PPRI de la vallée de la Selle, approuvé par arrêté préfectoral du 16/06/2017. Ce document vaut

servitude d'utilité publique et par conséquent supprime les règles du Plan Local d'Urbanisme. Il y a lieu de se référer aux pièces réglementaires du PPRN annexées au présent règlement.

- **Présence de zones à dominante humide et zones humides** : Toute demande d'autorisation devra être conforme à la réglementation en vigueur. Les futurs projets seront soumis à la Loi sur l'Eau, en cas de caractérisation de zones humides, selon les seuils. Le règlement du SAGE de l'Escaut (annexé au présent PLU) est à prendre en compte dans tous les projets.

PARTIE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de densité faible à forte. Elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités présentant peu de nuisances admissibles à proximité des habitations.

Elle comprend :

- **Un secteur Ua**, qui correspond à la zone urbaine mixte du centre-ville.
- **Un secteur Ub**, qui correspond aux zones urbaines mixte de la couronne urbaine des faubourgs. A dominante résidentielle, elles présentent des équipements et activités économiques. Elles présentent une densité moyenne à élevée.

Prise en compte des risques sur la zone

La zone est concernée par :

- **Le PPRI de la vallée de la Selle.** Le pétitionnaire est invité à consulter le dossier du PPRI afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour limiter les risques sur la construction projetée.
- **Un risque d'inondation par remontée de nappe** (inondations de cave, débordement de nappe). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Ces zones à risque sont présentées dans le rapport de présentation tome 1 et figure sur le plan de zonage « risques ». Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.
- **Un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des argiles** (aléa faible à moyen). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Le décret n°2019-495 du 22/05/2019 impose la réalisation de deux études dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN).
- **Un risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre.** Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.
- **Un risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées.** Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à

vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Les cavités souterraines recensées par le BRGM sont identifiées dans le rapport de présentation tome 1 et figure sur le plan de zonage « risques ».

- **Un risque sismique** (zone 3 - risque modéré). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- **Un risque industriel**, par la présence d'anciens sites industriels potentiellement pollués (CASIAS), de sites pollués (BASOL) et d'un secteur d'information sur les sols (SIS). Ces sites sont présentés dans le rapport de présentation tome 1 et matérialisés au sein du plan de zonage risques.
- **Un risque de nuisances sonores**, par la présence d'infrastructures de transports terrestres pour lesquelles des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application du Code de l'Environnement. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce risque et de respecter les normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée.
- **Un risque d'inondation**, inscrit au Plan de Prévention des risques de la Selle dont ce dernier est annexé au PLU.
- **Un risque technologique** lié à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses.

Outils de protection sur la zone

Sont recensés au sein des différents secteurs :

La zone comprend **des éléments de patrimoine naturel protégés** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : **cours d'eau et fossés, linéaires d'arbres et de haies. Elle comprend également des éléments de patrimoine urbain, protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

Elle comprend également **des chemins à préserver** au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme.

La zone est concernée par la présence de zones à dominante humide et zones humides. Toute demande d'autorisation devra être conforme à la réglementation en vigueur. Les futurs projets seront soumis à la Loi sur l'Eau, en cas de caractérisation de zones humides, selon les seuils. Il y a lieu de se référer au règlement du SAGE.

Un linéaire commercial à préserver est identifié ; il est applicable pour les commerces en activité et à l'arrêt au moment de l'approbation du PLU.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

I. Zone U : usage des sols et destinations des constructions

1. Article U1 : Destinations et sous-destinations

Pour le secteur Ua et Ub :

Destination	Sous-destination	Ua / Ub	
		Statut	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous conditions	Ne sont autorisées que les extensions des bâtiments agricoles existants (sauf d'élevage). Les extensions des bâtiments agricoles d'élevage sont interdites sauf dans le cas de mises aux normes. La construction de nouveaux bâtiments agricoles est interdite.
	Exploitation forestière	Non autorisé	
Habitation	Logement	Autorisé	
	Hébergement	Autorisé	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	
	Restauration	Autorisé	
	Commerce de gros	Non autorisé	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	
	Hôtel	Autorisé	
	Cinéma	Autorisé	
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	
	Salle d'art et de spectacles	Autorisé	
	Equipements sportifs	Autorisé	

	Lieux de culte	Non autorisé	
	Autres équipements recevant du public	Autorisé	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé sous conditions	Sont autorisées les extensions des installations industrielles existantes, dans une limite de 30% par rapport au bâtiment existant.
	Entrepôt	Autorisé sous conditions	Sont autorisées les extensions des entrepôts existants, dans une limite de 30% par rapport au bâtiment existant.
	Bureau	Autorisé	
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé	

2. Article U2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisations des sols interdites

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables :

- Pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- À la réalisation d'opérations d'intérêt écologique,
- À la réalisation de bassins de retenues des eaux réalisées par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Les terrains de camping caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou de tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public ou d'abri désaffectés sont interdits (sauf après sinistre, où dans ce cas la durée est portée au temps nécessaire des travaux).

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme	
Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme: 	Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers ou de randonnée à conserver ou à créer tels qu'ils sont présentés sur le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés.
Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme : 	A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article suivant, sont autorisés tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine urbain à protéger.
Pour les éléments de patrimoine naturel à préserver protégés au titre de l'article L.151-23 du Code l'Urbanisme : 	Protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.
Pour les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 : 	Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
Au sein du linéaire commercial identifié en application de l'article L.151-16 du code de l'Urbanisme. 	Le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée sur les voies et places publiques repérées au plan de zonage au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme est interdit. Sont uniquement autorisés, les travaux d'aménagement dans le volume des constructions existantes en rez-de-chaussée dès lors qu'ils n'ont pas pour effet d'en changer la destination. Cet article est applicable pour les commerces en activité et à l'arrêt au moment de l'approbation du PLU.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les logements temporaires pendant la réalisation de travaux de construction d'un logement sont autorisés.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules hors d'usage, épaves ou n'étant pas en état de circuler, de matériaux de démolition, de déchets, dès qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

Les sous-sols doivent être conçus de manière à éviter tout risque d'inondation.

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et à leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Ne sont autorisées que les extensions des bâtiments agricoles existants (sauf d'élevage).

Les extensions des bâtiments agricoles d'élevage sont interdites sauf dans le cas de mises aux normes. La construction de nouveaux bâtiments agricoles est interdite.

c. Prescriptions particulières dans les secteurs concernés par les aléas inondations figurant au règlement graphique

La zone urbaine est concernée par le zonage du Plan de Prévention des risques de la Selle. La zone urbaine est concernée par 4 types de zones inondables :

Enjeux PPR	Zones Non Actuellement Urbanisées*	Zones Actuellement Urbanisées**
Aléa		
Aléa très fort	Zone vert foncé	Zone rouge
Aléa fort		
Aléa moyen	Zone vert clair	Zone bleue
Aléa faible		

Zone vert foncé

Types de Projet	Admis	Références	Prescriptions
Construction neuve hors activité agricole	N	II.1.3.1	Sans objet
Extension mesurée inférieure à 10m ²	O	II.1.3.3.1	III.2
Garage, abris de jardin	N	II.1.3.1	Sans objet
Bâtiments neufs dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable	N	II.1.3.1	Sans objet
Extension de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable	N	II.1.3.1	Sans objet
Extension significative et annexes supérieures à 10m ²	N	II.1.3.1	Sans objet
Extension mesurée d'activités économiques	N	II.1.3.1	Sans objet
Constructions et extension activités agricoles	O	II.1.3.3.1	III.2 et III.6
Changement de destination avec augmentation de la vulnérabilité	N	II.1.3.3.3	Sans objet
Changement de destination sans augmentation de la vulnérabilité	O	II.1.3.2	Sans objet
Démolition/Construction	O	II.1.3.3.2	III.3

Zone vert clair

Types de Projet	Admis	Références	Prescriptions
Construction neuve hors activité agricole	N	II.2.3.1	Sans Objet
Extension mesurée inférieure à 20m ²	O	II.2.3.3.1	III.2
Garage, abris de jardin	O	II.2.3.3.1	III.2
Bâtiments neufs dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable	N	II.2.3.1	Sans Objet
Extension de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable	O	II.2.3.3.2	III.3
Extension significative et annexes supérieures à 20m ²	N	II.2.3.1	Sans Objet
Extension mesurée d'activités économiques	O	II.2.3.3.1	III.2
Constructions et extension activités agricoles	O	II.2.3.3.1	III.2 et III.6
Changement de destination avec augmentation de la vulnérabilité	O	II.2.3.3.3	III.4
Changement de destination sans augmentation de la vulnérabilité	O	II.2.3.2	Sans Objet
Démolition/Construction	O	II.2.3.3.2	III.3

Zone rouge

Types de Projet	Admis	Références	Prescriptions
Construction neuve hors activité agricole	N	II.3.3.1	Sans Objet
Extension mesurée inférieure à 10 m ²	O	II.3.3.3.1	III.2
Garage, abris de jardin	N	II.3.3.1	Sans Objet
Bâtiments neufs dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable	N	II.3.3.1	Sans Objet
Extension de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable	N	II.3.3.1	Sans Objet
Extension significative et annexes supérieures à 20 m ²	N	II.3.3.1	Sans Objet
Extension mesurée d'activités économiques	N	II.3.3.1	Sans Objet
Constructions et extension activités agricoles	O	II.3.3.3.2	III.2 et III.6
Changement de destination avec augmentation de la vulnérabilité	N	II.3.3.3.3	Sans Objet
Changement de destination sans augmentation de la vulnérabilité	O	II.3.3.2	Sans Objet
Démolition/Construction	O	II.3.3.3.2	III.3

Zone bleue

Types de Projet	Admis	Références	Prescriptions
Construction neuve hors activité agricole	O	II.4.3.3.2	III.2
Extension mesurée inférieure à 20 m ²	O	II.4.3.3.1	III.2
Garage, abris de jardin	O	II.4.3.3.1	III.2
Bâtiments neufs dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable	N	II.4.3.1	Sans Objet
Extension de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable	O	II.4.3.3.2	III.3
Extension significative et annexes supérieures à 20 m ²	O	II.4.3.3.2	III.3
Extension mesurée d'activités économiques	O	II.4.3.3.1	III.2
Constructions et extension activités agricoles	O	II.4.3.3.1	III.2 et III.6
Changement de destination avec augmentation de la vulnérabilité	O	II.4.3.3.3	III.4
Changement de destination sans augmentation de la vulnérabilité	O	II.4.3.2	Sans Objet
Démolition/Construction	O	II.4.3.3.2	III.3

Tableaux extraits du PPRI de la vallée de la Selle

Il convient de suivre les recommandations du règlement et des cartes d'aléas réalisées dans le cadre du projet du PPRI de la Selle. Ces documents sont en annexe du PLU.

3. Article U3 : mixité fonctionnelle et sociale

En secteur Ua, la transformation en logement de rez-de-chaussée à usage de commerce ou d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, est interdite sur les linéaires identifiés de la façon suivante sur le règlement graphique :



II. Zone U : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Article U4 : Volumétrie et implantation des constructions

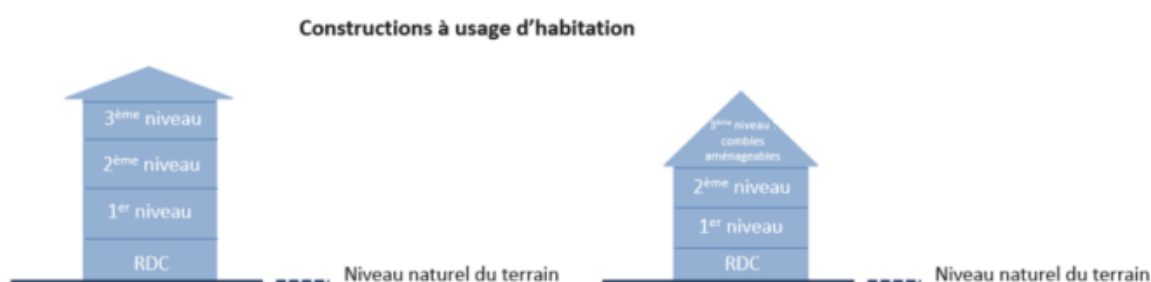
a. Emprise au sol

Sont autorisées les extensions des installations industrielles existantes, dans une limite de 30% par rapport au bâtiment existant.

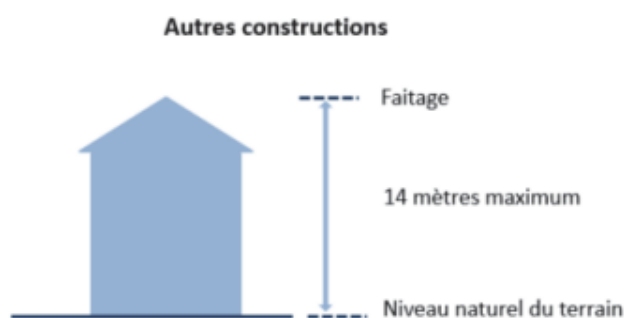
Sont autorisées les extensions des entrepôts existants, dans une limite de 30% par rapport au bâtiment existant.

b. Hauteur

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables (R+3 ou R+2+ combles aménageables).



La hauteur mesurée à l'axe de chaussée des autres constructions est limitée à 14 m au faîtage.



En cas de restauration, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit des bâtiments existants ne peut être modifiée.

Toutefois, les bâtiments déjà rehaussés peuvent retrouver leur gabarit d'origine.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette hauteur, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes, ...

La hauteur des extensions autorisées ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment existant objet de l'extension (hors création d'un niveau supplémentaire).

La hauteur des annexes d'habitations est limitée à 4 mètres au point le plus haut du bâtiment.

C. Recul par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Dans le secteur Ua :

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines ;
- Soit avec une possibilité d'un retrait de 5 mètres maximum avec obligation de continuité par le biais d'une clôture ou d'un muret végétalisé, qui sera en harmonie avec les constructions voisines.

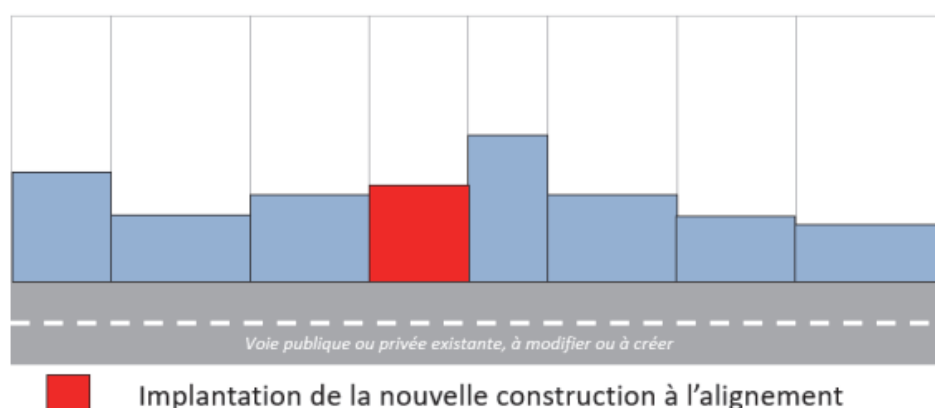
Aucune construction ne pourra présenter un recul inférieur à celui de la construction principale implantée sur l'unité foncière.

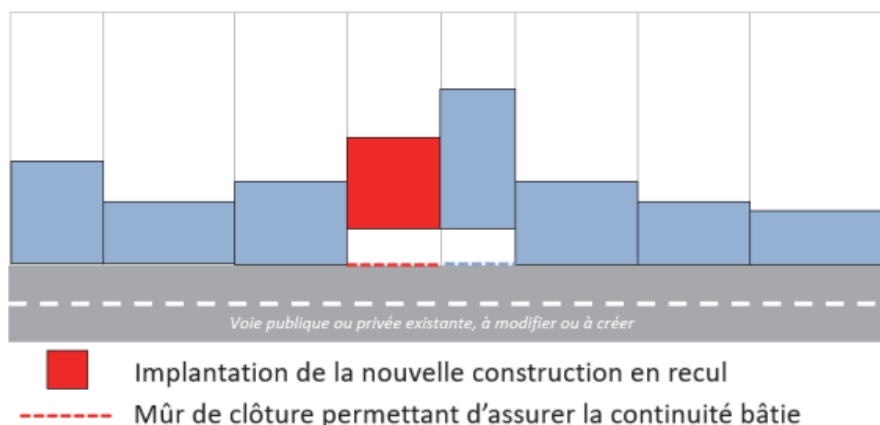
Les constructions devront s'implanter avec un recul au moins égal à 10 m de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres de la berge des cours d'eau.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

En cas de recul d'implantation, l'alignement sera matérialisé par une clôture.





Dans le secteur Ub :

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines ;
- Soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Les constructions en double rideau sont autorisées.

En cas d'extension d'un bâtiment existant, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant depuis l'emprise publique ou privée.

Les constructions devront s'implanter avec un recul au moins égal à 10 m de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres de la berge des cours d'eau.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

d. Recul par rapport aux limites séparatives

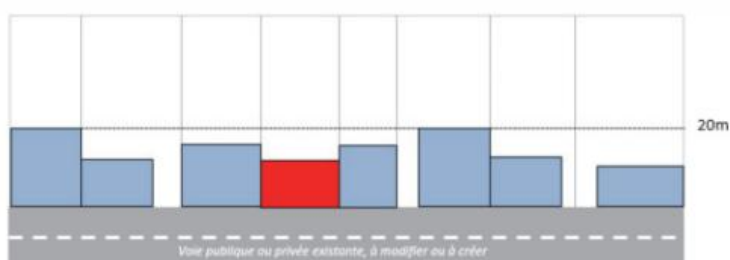
Dans le secteur Ua :

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

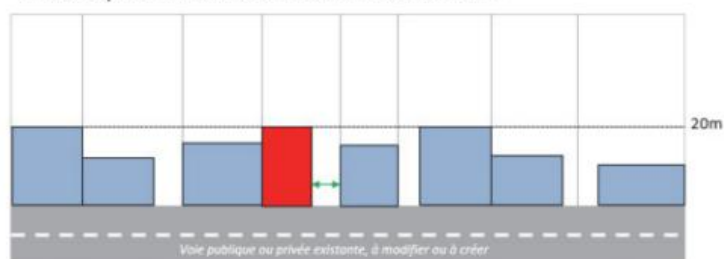
Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- À l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement ou de l'emprise publique, ou des reculs minimum imposés.
- Au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extension dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au faîtage.

En cas de retrait, les abris de jardin et annexes dont la hauteur n'excède pas 4 m au point le plus haut du bâtiment pourront quant à eux s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

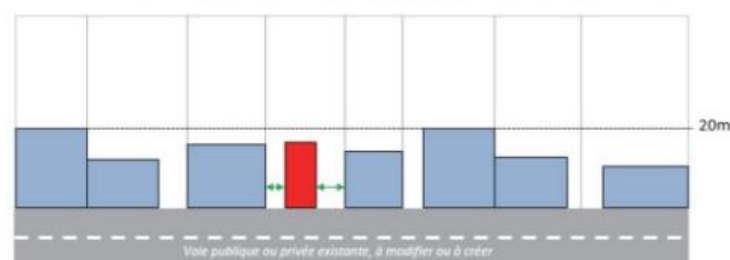


Possibilité 1 : Implantation de la nouvelle construction sur les deux limites séparatives latérales dans une bande de 20m



Possibilité 2 : Implantation de la nouvelle construction sur au moins une limite séparative latérale dans une bande de 20 m

Le recul est alors équivalent à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
Exemples : pour une construction de 10m, le recul sera de minimum de 5m. Pour une construction de 5 mètres, le recul sera quand même de 3 mètres minimum.



Possibilité 3 : Implantation de la nouvelle construction en retrait des limites séparatives

Le recul est alors équivalent à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
Exemples : pour une construction de 10m, le recul sera de minimum de 5m. Pour une construction de 5 mètres, le recul sera quand même de 3 mètres minimum.

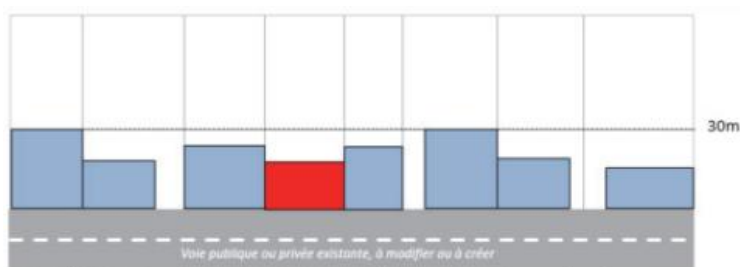
Dans les secteurs Ub :

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

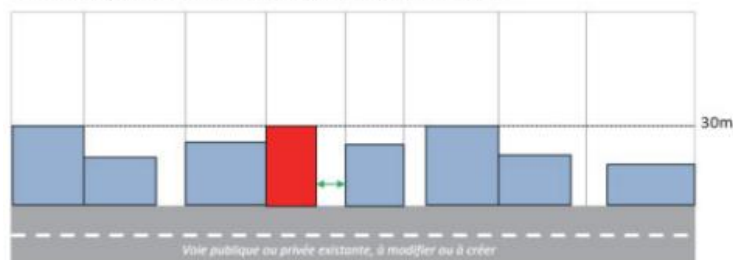
Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- À l'intérieur d'une bande de 30 m comptés à partir de l'alignement ou de l'emprise publique, ou des reculs minimum imposés.
- Au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extension dont la hauteur n'excède pas 4 m au faîtiage.

Les abris de jardin et annexes dont la hauteur n'excède pas 4 m au point le plus haut du bâtiment pourront quant à eux s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.



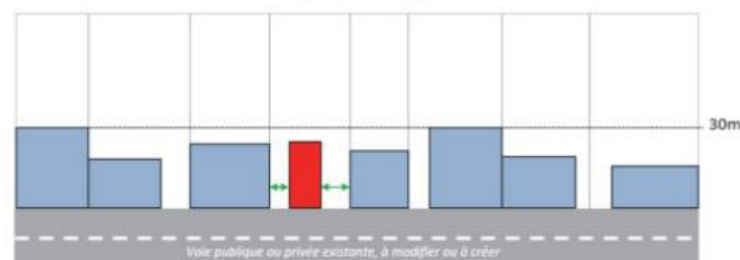
Possibilité 1 : Implantation de la nouvelle construction sur les deux limites séparatives latérales dans une bande de 30m



Possibilité 2 : Implantation de la nouvelle construction sur au moins une limite séparative latérale dans une bande de 30 m

↔ Le recul est alors équivalent à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Exemples : pour une construction de 10m, le recul sera de minimum de 5m. Pour une construction de 5 mètres, le recul sera quand même de 3 mètres minimum.



Possibilité 3 : Implantation de la nouvelle construction en retrait des limites séparatives

↔ Le recul est alors équivalent à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Exemples : pour une construction de 10m, le recul sera de minimum de 5m. Pour une construction de 5 mètres, le recul sera quand même de 3 mètres minimum.

e. Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Les dispositions du paragraphe 1 ne s'appliquent pas :

- Aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre ;
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux réseaux de distribution.

2. Article U5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

Dans le cadre d'une isolation par l'extérieur, les matériaux devront s'intégrer de manière harmonieuse à l'environnement immédiat. Dans tous les cas, la suppression d'éléments de décoration ou d'ornement (en les recouvrant par exemple) est interdite.

Dans le secteur Ua :

1 - Principe général

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles,).



- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune (matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées...).

Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les vérandas sont autorisées si elles ne sont pas visibles de la voie publique.

2 - Dispositions particulières

a) aspect des constructions à usage d'habitation, de commerces et de services

Les toitures des constructions principales seront de préférence à versants et couvertes de matériaux reprenant l'aspect et les teintes bleues-noires de l'ardoise naturelle ou l'aspect et la teinte rouge de la tuile.

En outre, dans le cadre de restauration de bâtiments existants :

1. sont interdits :

- Les modifications et/ou suppressions :
 - Du rythme entre pleins (maçonneries) et vides (ouvertures),
 - Des dimensions, formes et positions des percements,
 - De la hiérarchie des niveaux de la façade (soubassement, ouvertures, bandeau d'allège...),
 - De sa ponctuation par la modénature (appuis, cordons, corniches, casquette, auvent...),
 - La volumétrie de la toiture (versant, brisis...).

Ces modifications et/ou suppressions ne s'appliquent pas en cas de retour à l'architecture d'origine du bâtiment, ni en cas de travaux ne dénaturant pas la composition architecturale du bâtiment.

- La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent l'architecture.

2. Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées dans le respect des dimensions, profil, décomposition et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que l'immeuble concerné.

3. Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques au matériau d'origine ou être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.

4. Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur et/ou la composition de la façade.

5. Les volets battants ou les volets roulants doivent :

- Soit être intégrés au linteau inférieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie
- Soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de décomposition de la menuiserie.

b) bâtiments annexes

Les annexes à l'habitation principale visibles du domaine public doivent être réalisées de préférence dans les mêmes matériaux que celle-ci.

c) Création de façades commerciales :

L'emprise des façades commerciales se limite :

- Verticalement à la hauteur du rez-de-chaussée (même si l'activité commerciale se développe sur plusieurs niveaux), définie par le niveau de plancher du 1er étage ou du bandeau saillant lorsqu'il existe.
- Horizontalement à la largeur de la cellule commerciale ou de l'immeuble concerné.

Dans le secteur Ub :

1-Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

Dans le cadre d'une isolation par l'extérieur, les matériaux devront s'intégrer de manière harmonieuse à l'environnement immédiat. Dans tous les cas, la suppression d'éléments de décoration ou d'ornement (en les recouvrant par exemple) est interdite.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles...)

Exemples de matériaux destinés à être recouverts	
<i>Mur en parpaings</i>	<i>Mur en briques creuses</i>
	

- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, ... réalisés avec des moyens de fortune (matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées...)

2-Dispositions particulières

a) Aspect des constructions à usage d'habitation, de commerces et de services

- Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les murs, les toitures des bâtiments annexes et les ajouts.
- Les toitures devront être couvertes, de préférence, de tuiles, d'ardoises ou de matériaux similaires. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux constructions liées au réseau de distribution.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

b) Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être réalisés en matériaux choisis en harmonie avec l'architecture régionale.

3. Article U6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

a. Clôtures

Dans le secteur Ua :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

1) Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

- De haies vives composées d'essences locales (liste en annexes),
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou de grillages ou tout autre dispositif à clairevoie inspiré des modèles locaux d'une hauteur totale maximale de 2 m et doublées ou non d'une haie végétale d'essences locales (voir liste annexée au règlement) taillée de la même hauteur que la clôture.
- D'un mur plein, d'une hauteur minimale de 1,80 m et maximale de 2 m, maçonné dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Les plaques béton d'une hauteur supérieure à 0,5m en clôtures sur rue et dans la marge de recul sont interdites.

2) Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

3) Ces différentes dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux portails, pilastres et supports de portail qui doivent être réalisées en harmonie avec le reste de la clôture et dans des matériaux appropriés.
- Aux reconstructions de murs pleins patrimoniaux constituant le front bâti, dont la hauteur était supérieure à celle exposée ci-dessus.

Dans le secteur Ub :

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

- De haies vives composées d'essences locales (liste en annexes),
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou de grillages ou tout autre dispositif à clairevoie inspiré des modèles locaux d'une hauteur totale maximale de 2 m et doublées ou non d'une haie végétale d'essences locales (voir liste annexée au règlement) taillée de la même hauteur que la clôture.
- D'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Les plaques béton d'une hauteur supérieure à 0,5m en clôtures sur rue et dans la marge de recul sont interdites.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.

3) Ces différentes dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux portails, pilastres et supports de portail qui doivent être réalisées en harmonie avec le reste de la clôture et dans des matériaux appropriés.
- Aux reconstructions de murs pleins patrimoniaux constituant le front bâti, dont la hauteur était supérieure à celle exposée ci-dessus.

b. Règles générales de plantation

Dans le secteur Ua :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé de préférence dans le respect de la liste d'essences locales annexée au règlement.

Les espaces libres (ceux non affectés aux constructions et installations, à leur desserte et au stationnement) doivent être aménagés en espaces verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté...).

Dans le secteur Ub :

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé de préférence dans le respect de la liste d'essences locales annexée au règlement.

Les espaces libres (ceux non affectés aux constructions et installations, à leur desserte et au stationnement) doivent représenter une superficie minimum de 20% de la surface de l'unité foncière, et doivent être aménagés en espaces verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté...). Cette disposition ne s'applique pas :

- Lorsque le projet intègre la création ou l'extension d'une construction d'équipements d'intérêt collectif ou à usage d'activités,
- Pour les terrains présentant une superficie inférieure ou égale à 200m² ou pour les terrains existants qui ne respecteraient pas la norme à la condition que soit maintenu un espace vert de superficie au moins équivalente à celle qui existait.

Les toitures terrasse végétalisées et les aires de stationnement végétalisées permettant l'infiltration des eaux de pluie compteront dans le calcul des espaces verts (à hauteur de 50 % pour les aires de stationnement).

c. Règles particulières

La création ou l'extension de bâtiment à usage industriel, agricole ou d'entrepôt est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure.

Les aires de stationnement doivent être plantées, au minimum, à raison d'un arbre par tranche de 10 places de stationnement à créer.

Les haies préservées au règlement graphique ne peuvent être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) pour la création d'un accès ou pour la réalisation d'une construction autorisée dans la zone et après autorisation des autorités compétentes. Un linéaire équivalent de haie d'essences locales doit alors être replanté sur l'unité foncière.

Dans l'ensemble de la zone urbaine, pour toute création de logement (construction neuve ou transformation de bâti existant), le stockage des déchets ménagers devra être assuré sur l'unité foncière.

Dans l'ensemble de la zone urbaine, pour les immeubles de logements collectifs d'au moins 10 logements, un local permettant le stockage des déchets ménagers devra être réalisé.

4. *Article U7 : Stationnement*

Pour les bâtiments à usage d'activité autres que les commerces de détail, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les bâtiments à usage de commerce de détail, il ne sera pas exigé de place de stationnement.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum une place de stationnement par logement (garage compris).

Pour les immeubles de logements collectifs d'au moins 10 logements, il sera exigé un local vélo permettant le stationnement d'au moins 1 vélo par logement.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Pour les travaux ayant pour effet de :

- Transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement,
- D'augmenter le nombre de logements, par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant,

Il doit être créé :

- 1 place de stationnement automobile par logement supplémentaire lorsqu'il s'agit de transformation de bâtiments à usage d'habitat existant.
- 1 place de stationnement automobile par logement à partir du deuxième logement créé lorsqu'il s'agit de transformer en logement des surfaces de destination autre que l'habitat.
- Un local vélo permettant le stationnement d'au moins 1 vélo par logement, pour les immeubles de logements collectifs d'au moins 10 logements.

Ces règles ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

III. Zone U : Equipements et réseaux

1. *Article U8 : Desserte par les voies publiques ou privées*

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou servitude de passage. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique 2 lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas la largeur de cet accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Les groupes de plus de deux garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposées sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf lorsque pour des raisons de sécurité, un double accès est rendu nécessaire.

b. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

La largeur des voiries doit permettre la circulation des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Les connexions interquartiers doivent être favorisées (automobiles et piétonnes). Les voies en impasse sont interdites sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

2. *Article U9 : Desserte par les réseaux*

a. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution

d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

b. Assainissement

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales (eaux de toiture) issues du terrain, de ses constructions et aménagements doivent être gérées sur la parcelle. Seule la part résiduelle de celles-ci ne pouvant pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Des dispositifs permettant la réutilisation des eaux pluviales seront mis en place tant que faire se peut. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une impossibilité technique dument justifiée d'une gestion des eaux pluviales sur la parcelle, les aménagements réalisés devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Eaux usées domestiques :

Le raccordement, par canalisations souterraines, au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel, raccordable au réseau futur, doit être installé conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement doivent être rejetées conformément aux conditions législatives et réglementaires en vigueur.

Effluents agricoles :

Les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des textes réglementaires. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

c. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent obligatoirement l'être également. L'enfouissement des réseaux est également obligatoire dans le cadre de lotissements ou de permis groupés.

d. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les opérations d'aménagement ou tout projet créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux constructions et installations à caractère économique.

Prise en compte des risques sur la zone

La zone est concernée par :

- **Le PPRI de la vallée de la Selle.** Le pétitionnaire est invité à consulter le dossier du PPRI afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour limiter les risques sur la construction projetée.
- **Un risque d'inondation par remontée de nappe** (inondations de cave, débordement de nappe). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Ces zones à risque sont présentées dans le rapport de présentation tome 1 et figure sur le plan de zonage « risques ». Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.
- **Un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des argiles** (aléa faible à fort). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Le décret n°2019-495 du 22/05/2019 impose la réalisation de deux études dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN).
- **Un risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre.** Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.
- **Un risque sismique** (zone 3 - risque modéré). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- **Un risque industriel**, par la présence d'anciens sites industriels potentiellement pollués (CASIAS), de sites pollués (BASOL) et d'un secteur d'information sur les sols (SIS). Ces sites sont présentés dans le rapport de présentation tome 1 et matérialisés au sein du plan de zonage risques.
- **Un risque de nuisances sonores**, par la présence d'infrastructures de transports terrestres pour lesquelles des prescriptions d'isolation acoustique ont été édictées en application du Code de l'Environnement. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce risque et de respecter les normes d'isolation acoustique de façade à toute construction érigée.
- **Le plan de prévention des risques de la Selle, inscrit** au Plan de Prévention des risques de la Selle dont ce dernier est annexé au PLU.

- **Un risque technologique** lié à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses.

Outils de protection sur la zone

Sont recensés au sein des différents secteurs :

La zone comprend **des éléments de patrimoine naturel protégés** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : **cours d'eau et fossés, linéaires d'arbres et de haies. Elle comprend également des éléments de patrimoine urbain, protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

La zone est concernée par la présence de zones à dominante humide et zones humides. Toute demande d'autorisation devra être conforme à la réglementation en vigueur. Les futurs projets seront soumis à la Loi sur l'Eau, en cas de caractérisation de zones humides, selon les seuils. Il y a lieu de se référer au règlement du SAGE.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

I. Zone UEc : usage des sols et destinations des constructions

1. Article UEc1 : Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Uec	
		Statut	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé	
	Exploitation forestière	Non autorisé	
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions	Seuls les logements de fonction sont autorisés. Pour les logements déjà existants dans ces secteurs à la date d'approbation du PLU, sont autorisées les extensions dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol de la construction existante (dans la limite de 50 m²).
	Hébergement	Non autorisé	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	
	Restauration	Autorisé	
	Commerce de gros	Autorisé	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	
	Hôtel	Autorisé	
	Cinéma	Autorisé	
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	
	Salle d'art et de spectacles	Autorisé	
	Equipements sportifs	Non autorisé	
	Lieux de culte	Non autorisé	
	Autres équipements recevant du public	Autorisé	
	Industrie	Autorisé	

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Autorisé	
	Bureau	Autorisé	
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé	

2. Article UEc2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisations des sols interdites

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables :

- Pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- À la réalisation d'opérations d'intérêt écologique,
- À la réalisation de bassins de retenues des eaux réalisées par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Les terrains de camping caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou de tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public ou d'abri désaffectés sont interdits (sauf après sinistre, où dans ce cas la durée est portée au temps nécessaire des travaux).

b. Occupations et utilisation des sols sous conditions

Les logements temporaires pendant la réalisation de travaux de construction d'un logement sont autorisés.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules hors d'usage, épaves ou n'étant pas en état de circuler, de matériaux de démolition, de déchets, dès qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

Les sous-sols doivent être conçus de manière à éviter tout risque d'inondation.

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et à leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

c. Prescriptions particulières dans les secteurs concernés par les aléas inondations figurant au règlement graphique

La zone urbaine est concernée par le zonage du Plan de Prévention des risques de la Selle. La zone urbaine est concernée par 4 types de zones inondables :

Enjeux PPR	Zones Non Actuellement Urbanisées*	Zones Actuellement Urbanisées**
Aléa		
Aléa très fort	Zone vert foncé	Zone rouge
Aléa fort		
Aléa moyen	Zone vert clair	Zone bleue
Aléa faible		

Zone vert foncé

Types de Projet	Admis	Références	Prescriptions
Construction neuve hors activité agricole	N	II.1.3.1	Sans objet
Extension mesurée inférieure à 10m ²	O	II.1.3.3.1	III.2
Garage, abris de jardin	N	II.1.3.1	Sans objet
Bâtiments neufs dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable	N	II.1.3.1	Sans objet
Extension de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable	N	II.1.3.1	Sans objet
Extension significative et annexes supérieures à 10m ²	N	II.1.3.1	Sans objet
Extension mesurée d'activités économiques	N	II.1.3.1	Sans objet
Constructions et extension activités agricoles	O	II.1.3.3.1	III.2 et III.6
Changement de destination avec augmentation de la vulnérabilité	N	II.1.3.3.3	Sans objet
Changement de destination sans augmentation de la vulnérabilité	O	II.1.3.2	Sans objet
Démolition/Construction	O	II.1.3.3.2	III.3

Zone vert clair

Types de Projet	Admis	Références	Prescriptions
Construction neuve hors activité agricole	N	II.2.3.1	Sans Objet
Extension mesurée inférieure à 20m ²	O	II.2.3.3.1	III.2
Garage, abris de jardin	O	II.2.3.3.1	III.2
Bâtiments neufs dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable	N	II.2.3.1	Sans Objet
Extension de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable	O	II.2.3.3.2	III.3
Extension significative et annexes supérieures à 20m ²	N	II.2.3.1	Sans Objet
Extension mesurée d'activités économiques	O	II.2.3.3.1	III.2
Constructions et extension activités agricoles	O	II.2.3.3.1	III.2 et III.6
Changement de destination avec augmentation de la vulnérabilité	O	II.2.3.3.3	III.4
Changement de destination sans augmentation de la vulnérabilité	O	II.2.3.2	Sans Objet
Démolition/Construction	O	II.2.3.3.2	III.3

Zone rouge

Types de Projet	Admis	Références	Prescriptions
Construction neuve hors activité agricole	N	II.3.3.1	Sans Objet
Extension mesurée inférieure à 10 m ²	O	II.3.3.3.1	III.2
Garage, abris de jardin	N	II.3.3.1	Sans Objet
Bâtiments neufs dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable	N	II.3.3.1	Sans Objet
Extension de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable	N	II.3.3.1	Sans Objet
Extension significative et annexes supérieures à 20 m ²	N	II.3.3.1	Sans Objet
Extension mesurée d'activités économiques	N	II.3.3.1	Sans Objet
Constructions et extension activités agricoles	O	II.3.3.3.2	III.2 et III.6
Changement de destination avec augmentation de la vulnérabilité	N	II.3.3.3.3	Sans Objet
Changement de destination sans augmentation de la vulnérabilité	O	II.3.3.2	Sans Objet
Démolition/Construction	O	II.3.3.3.2	III.3

Zone bleue

Types de Projet	Admis	Références	Prescriptions
Construction neuve hors activité agricole	O	II.4.3.3.2	III.2
Extension mesurée inférieure à 20 m ²	O	II.4.3.3.1	III.2
Garage, abris de jardin	O	II.4.3.3.1	III.2
Bâtiments neufs dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable	N	II.4.3.1	Sans Objet
Extension de bâtiments dont la vocation principale est d'accueillir ou d'héberger un public vulnérable	O	II.4.3.3.2	III.3
Extension significative et annexes supérieures à 20 m ²	O	II.4.3.3.2	III.3
Extension mesurée d'activités économiques	O	II.4.3.3.1	III.2
Constructions et extension activités agricoles	O	II.4.3.3.1	III.2 et III.6
Changement de destination avec augmentation de la vulnérabilité	O	II.4.3.3.3	III.4
Changement de destination sans augmentation de la vulnérabilité	O	II.4.3.2	Sans Objet
Démolition/Construction	O	II.4.3.3.2	III.3

Tableaux extraits du PPRI de la vallée de la Selle

Il convient de suivre les recommandations du règlement et des cartes d'aléas réalisées dans le cadre du projet du PPRI de la Selle. Ces documents sont en annexe du PLU.

3. Article UEc3 : mixité fonctionnelle et sociale

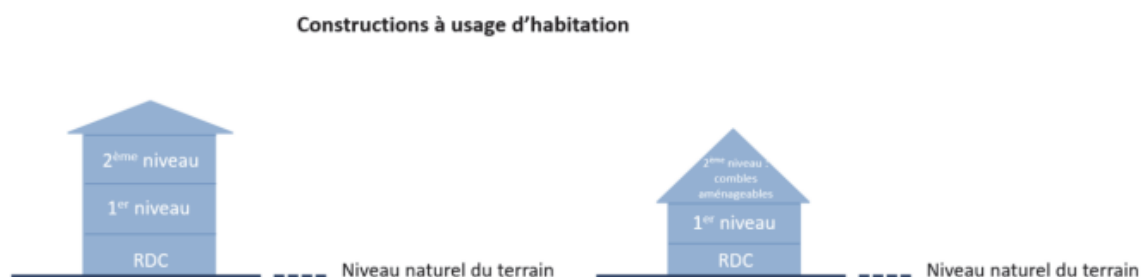
Non réglementé.

II. Zone UEc : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Article UEc4 : Volumétrie et implantation des constructions

a. Hauteur

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables (R+2 ou R+1+ combles aménageables).



La hauteur des extensions autorisées ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment existant objet de l'extension.

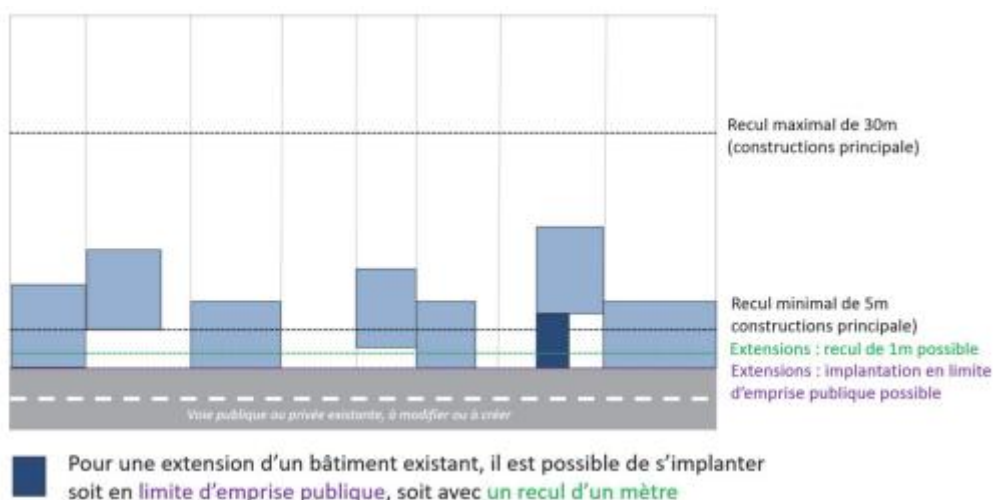
La hauteur des annexes d'habitations est limitée à 4 mètres au point le plus haut du bâtiment.

La hauteur des autres constructions est limitée à 10 mètres, hors ouvrages techniques.

b. Recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée depuis le sol naturel, sans pouvoir être inférieur à 5 m.

Lorsqu'il s'agit d'extensions de bâtiments existants, la construction pourra être édifiée en limite d'emprise publique, ou avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique.



En cas d'extension d'un bâtiment existant présentant d'ores et déjà un recul de moins de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant depuis l'emprise publique.

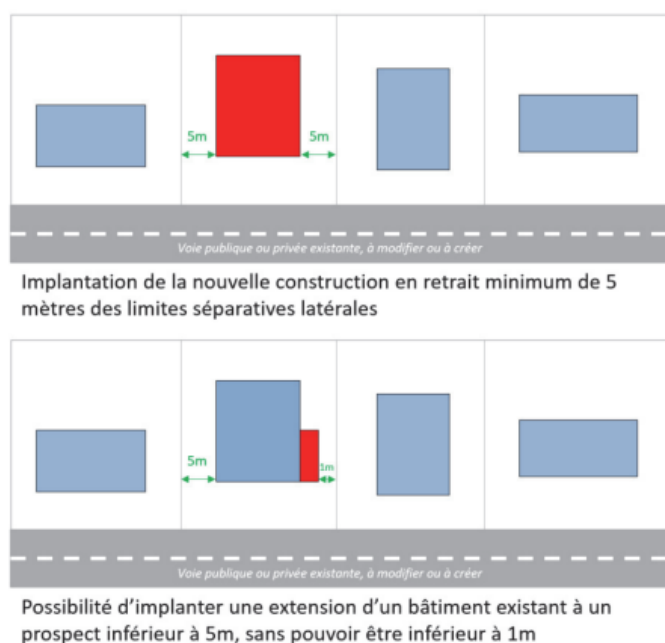
En outre les constructions devront s'implanter :

- Avec un recul au moins égal à 10 m. de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire,
- Avec un recul au moins égal à 35 m de la limite d'emprise de la RD 643.
- Avec un recul minimum de 10 mètres de la berge des cours d'eau.

c. Recul par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5m.

Lorsqu'il s'agit d'extensions de bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un prospect inférieur au prospect minimum du bâtiment existant, sans pouvoir être inférieur à 1 mètre.



d. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- Aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre ;
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux réseaux de distribution.

2. Article UEc5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing...).

Les dépôts provisoires à l'air libre rendus nécessaires par l'activité doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Ils seront de préférence implantés dans le prolongement du bâtiment et feront l'objet d'un écran de verdure (cf. liste d'essences locale annexée au règlement).

L'ensemble des dispositions précitées du paragraphe 2 ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux réseaux de distribution.
- Aux constructions ayant recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable (sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale).

3. Article UEc6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

a. Clôture

La hauteur des clôtures le long de la voie ne peut excéder 2m.

Toutefois, cette hauteur pourra être exceptionnellement dépassée pour des raisons de sécurité.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaing, ...).

Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas gêner la visibilité tant au niveau de l'accès à la voie de circulation (sortie des établissements) qu'aux carrefours de voies ouvertes à la circulation.

b. Règles générales de plantation

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé de préférence dans le respect de la liste d'essences locales annexée au règlement.

Les espaces libres (ceux non affectés aux constructions et installations, à leur desserte et au stationnement) doivent être aménagés en espaces verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté...).

c. Règles particulières

La création ou l'extension de bâtiment à usage industriel, agricole ou d'entrepôt est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure.

Les aires de stationnement doivent être plantées, au minimum, à raison d'un arbre par tranche de 10 places de stationnement à créer.

Les haies préservées au règlement graphique ne peuvent être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) pour la création d'un accès ou pour la réalisation d'une construction autorisée dans la zone et après autorisation des autorités compétentes. Un linéaire équivalent de haie d'essences locales doit alors être replanté sur l'unité foncière.

Dans l'ensemble de la zone urbaine, pour toute création de logement (construction neuve ou transformation de bâti existant), le stockage des déchets ménagers devra être assuré sur l'unité foncière.

4. Article UEc7 : Stationnement

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies publiques pour les véhicules de livraison, de transports, de services, du personnel et des visiteurs, ainsi que pour les véhicules 2 roues motorisés ou non.

III. Zone UEc : Equipements et réseaux

1. Article UEc8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou servitude de passage.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique 2 lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas la largeur de cet accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

b. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

La largeur des voiries doit permettre la circulation des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les connexions interquartiers doivent être favorisées (automobiles et piétonnes). Les voies en impasse sont interdites sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

2. Article UEc9 : desserte par les réseaux

a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

b. Eaux usées domestiques et eaux de vannes

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées et eaux vannes sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec l'accord du gestionnaire du réseau. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

c. Eaux résiduelles de activités

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

d. Eaux pluviales

Tout projet devra favoriser la récupération et le stockage des eaux de pluie, notamment les eaux de pluie qui ruissèlent sur la ou les toiture(s), pour un usage non noble (arrosage, chasse d'eau...).

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

e. Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Si les réseaux de fibre optique (ou réseau numérique équivalent) n'existent pas encore, des fourreaux vides permettant leur mise en place ultérieurement doivent être réalisés. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEQ

Caractère de la zone

Elle correspond à une zone à vocation d'équipements et de services.

Prise en compte des risques sur la zone

La zone est concernée par :

- **Le PPRI de la vallée de la Selle.** Le pétitionnaire est invité à consulter le dossier du PPRI afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour limiter les risques sur la construction projetée.
- **Un risque d'inondation par remontée de nappe** (inondations de cave, débordement de nappe). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Ces zones à risque sont présentées dans le rapport de présentation tome 1 et figure sur le plan de zonage « risques ». Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.
- **Un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des argiles** (aléa faible à moyen). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Le décret n°2019-495 du 22/05/2019 impose la réalisation de deux études dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN).
- **Un risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre.** Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.
- **Un risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées.** Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Les cavités souterraines recensées par le BRGM sont identifiées dans le rapport de présentation tome 1 et figure sur le plan de zonage « risques ».
- **Un risque sismique** (zone 3 - risque modéré). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- **Un risque de nuisances sonores**, par la présence d'infrastructures de transports terrestres pour lesquelles des prescriptions d'isolation acoustique ont été édictées en application du Code de l'Environnement. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce risque et de respecter les normes d'isolation acoustique de façade à toute construction érigée.

- **Un risque d'inondation** lié à la présence de zones inondables en cas de panne des stations de relevage des eaux.
- **Une servitude d'utilité publique liée à un captage d'eau potable.** Il y a lieu de se référer aux pièces réglementaires de la servitude d'utilité publique.

Outils de protection sur la zone

Sont recensés au sein des différents secteurs :

La zone comprend **des éléments de patrimoine naturel protégés** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : **cours d'eau et fossés, linéaires d'arbres et de haies. Elle comprend également des éléments de patrimoine urbain, protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

La zone est concernée par la présence de zones à dominante humide et zones humides. Toute demande d'autorisation devra être conforme à la réglementation en vigueur. Les futurs projets seront soumis à la Loi sur l'Eau, en cas de caractérisation de zones humides, selon les seuils. Il y a lieu de se référer au règlement du SAGE.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

I. Zone UEq : Usage des sols et destinations des constructions

1. Article UEq1 : destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Statut
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Seuls les logements de fonction sont autorisés.
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtel	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

2. Article UEq2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisations des sols interdites

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables :

- pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- à la réalisation d'opérations d'intérêt écologique,
- à la réalisation de bassins de retenues des eaux réalisées par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Les terrains de camping caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou de tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public ou d'abri désaffectés sont interdits (sauf après sinistre, où dans ce cas la durée est portée au temps nécessaire des travaux).

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme : 	A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article suivant, sont autorisés tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine urbain à protéger.
---	---

b. Occupations et utilisations des sols sous conditions

Les logements temporaires pendant la réalisation de travaux de construction d'un logement sont autorisés.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules hors d'usage, épaves ou n'étant pas en état de circuler, de matériaux de démolition, de déchets, dès qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

Les sous-sols doivent être conçus de manière à éviter tout risque d'inondation.

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et à leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme :



- Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

c. Prescriptions particulières dans les secteurs concernés par les aléas inondations figurant au règlement graphique (plans bis – plans des risques et contraintes n°1 et 2)

Voir annexe PPRI de la Selle.

3. Article UEq3 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

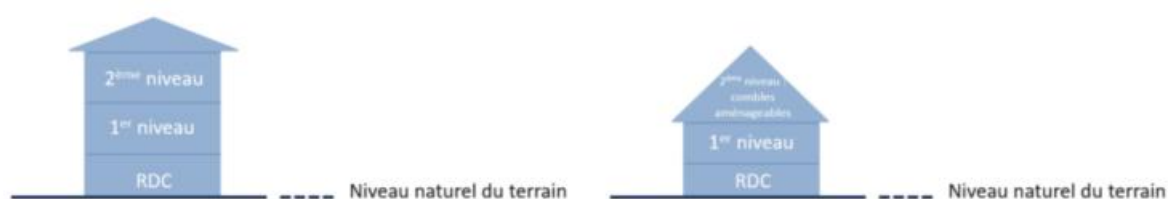
II. Zone UEq : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Article UEq4 : volumétrie et implantation des constructions

a. Hauteur

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables (R+2 ou R+1+ combles aménageables).

Constructions à usage d'habitation



La hauteur des extensions autorisées ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment existant objet de l'extension.

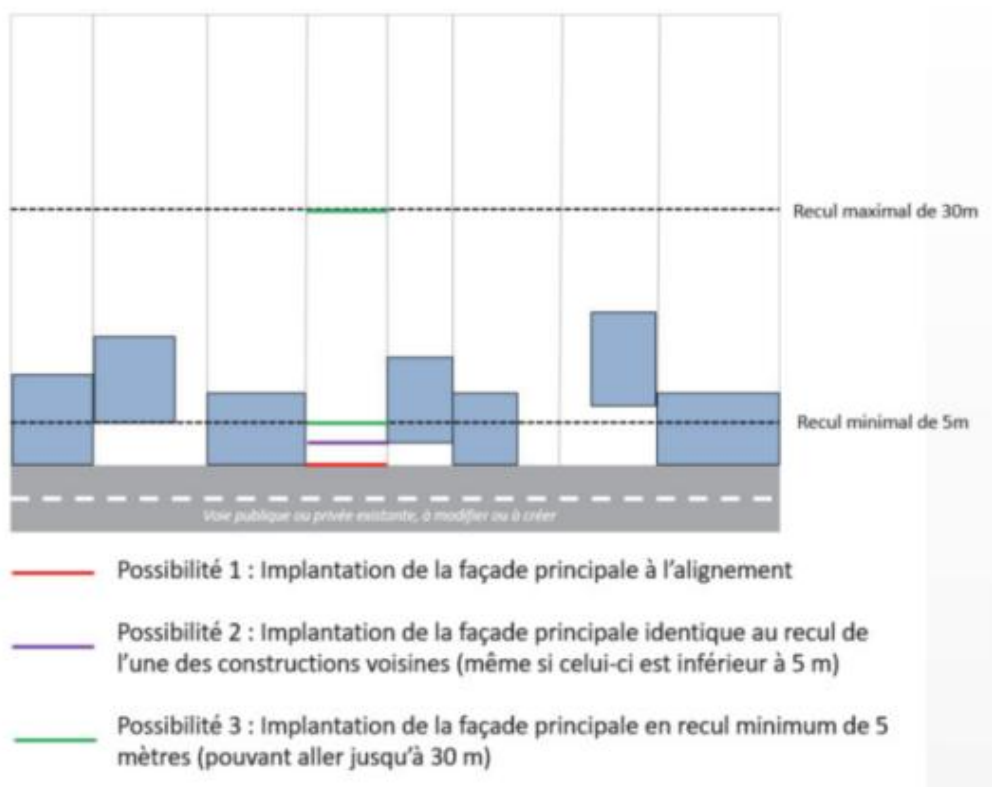
La hauteur des annexes d'habitations est limitée à 4 mètres au point le plus haut du bâtiment.

La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres.

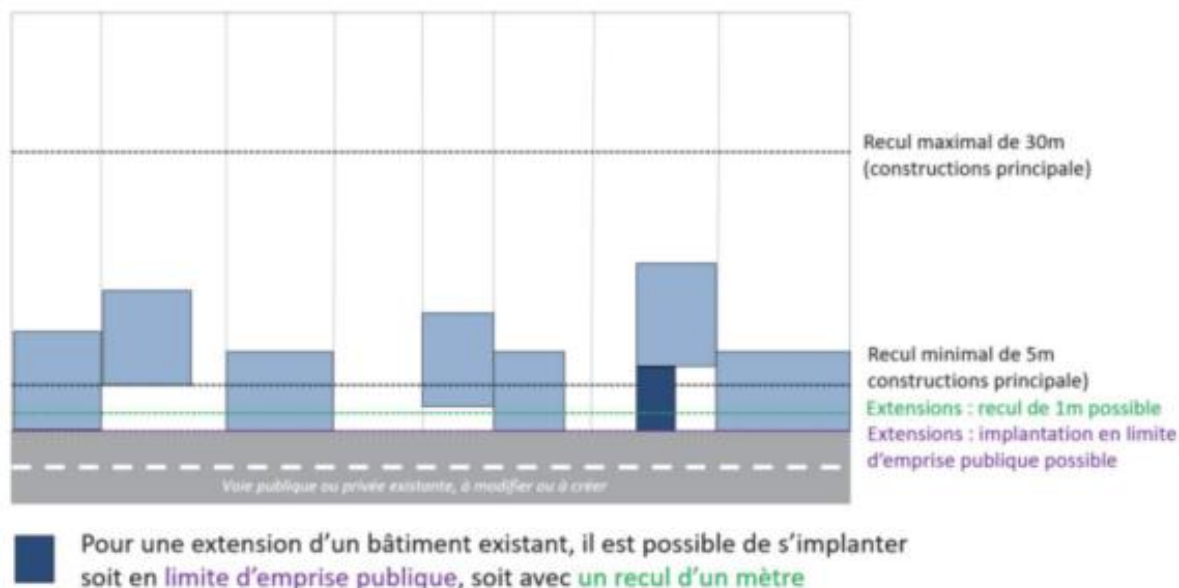
b. Recul par rapport aux voies et emprises publiques et privées

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines ;
- soit avec un recul minimum de 5 m et maximum de 30 m par rapport à l'alignement.



Lorsqu'il s'agit d'extensions de bâtiments existants, la construction pourra être édifiée en limite d'emprise, ou avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise.



En cas d'extension d'un bâtiment existant présentant d'ores et déjà un recul de moins de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul du bâtiment existant depuis la limite d'emprise.

Les constructions devront s'implanter avec un recul au moins égal à 10 m de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire.

Les constructions devront s'implanter avec un recul au moins égal à 10 m de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres de la berge des cours d'eau.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

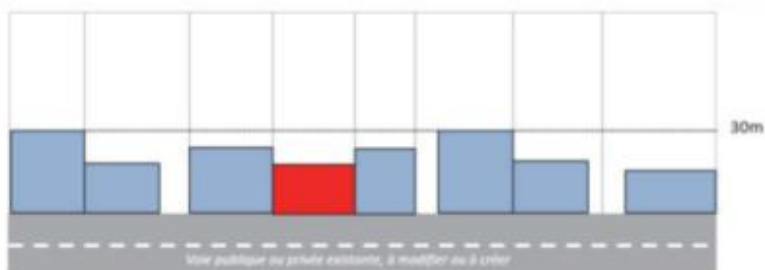
c. Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

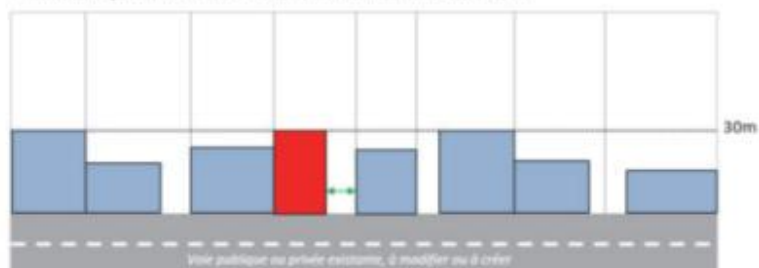
Toutefois, la construction en limite séparative est autorisée :

- À l'intérieur d'une bande de 30 m comptés à partir de l'alignement ou de l'emprise de la voie, ou des reculs minimum imposés.
- Au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extension dont la hauteur n'excède pas 4 m au faîtage.

Les abris de jardin et annexes dont la hauteur n'excède pas 4 m au point le plus haut du bâtiment pourront quant à eux s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

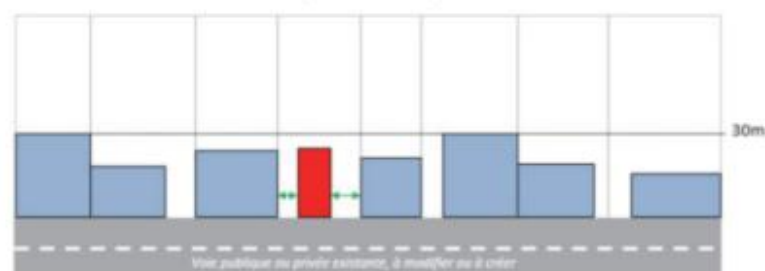


Possibilité 1 : Implantation de la nouvelle construction sur les deux limites séparatives latérales dans une bande de 30m



Possibilité 2 : Implantation de la nouvelle construction sur au moins une limite séparative latérale dans une bande de 30 m

→ Le recul est alors équivalent à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
Exemples : pour une construction de 10m, le recul sera de minimum de 5m. Pour une construction de 5 mètres, le recul sera quand même de 3 mètres minimum.



Possibilité 3 : Implantation de la nouvelle construction en retrait des limites séparatives

→ Le recul est alors équivalent à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
Exemples : pour une construction de 10m, le recul sera de minimum de 5m. Pour une construction de 5 mètres, le recul sera quand même de 3 mètres minimum.

d. Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- Aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre ;
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux réseaux de distribution.

2. Article UEq5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles...).
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune (matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées...).

L'ensemble des dispositions précitées du paragraphe 2 ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux réseaux de distribution.
- Aux constructions ayant recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable (sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale).

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</i>	
Eléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme 	Il est interdit de détruire, d'endommager ou de masquer les édifices majeurs localisés sur les documents graphiques par des étoiles en référence au L151-19. Les travaux de valorisation – requalification doivent être entrepris en respectant la forme originelle de l'édifice et en utilisant des matériaux cohérents avec l'ouvrage. Il convient de conserver, restaurer ces édifices suivant les règles de l'art cohérentes avec leurs édifications : composition urbaine et architecturale, couverture, charpente, décors et équipement de toiture, maçonnerie, façades,

	menuiseries, clôtures, portails, grilles, parcs et jardins. Les abords immédiats du patrimoine doivent être maintenus dégagés (espace public, pelouse, cultures basses, etc.) pour que les éléments référencés restent visibles depuis le domaine public. Les aménagements sur le site ne doivent pas porter préjudice à l'environnement local, à l'harmonie paysagère du site, etc. Les vues sur ces édifices depuis l'espace public doivent être préservées. Aucun élément pouvant nuire à leur lisibilité, leur caractère et leur identité architecturale et patrimoniale ne doit encombrer le domaine public.
--	--

3. Article UEq6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

a. Clôture

La hauteur des clôtures le long de la voie publique ne peut excéder 2m.

Toutefois, cette hauteur pourra être exceptionnellement dépassée pour des raisons de sécurité.

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaing...).

Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas gêner la visibilité tant au niveau de l'accès à la voie de circulation (sortie des établissements) qu'aux carrefours de voies ouvertes à la circulation.

b. Règles générales des plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé de préférence dans le respect de la liste d'essences locales annexée au règlement.

Les espaces libres (ceux non affectés aux constructions et installations, à leur desserte et au stationnement) doivent être aménagés en espaces verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté...).

c. Règles particulières

Les aires de stationnement doivent être plantées, au minimum, à raison d'un arbre par tranche de 10 places de stationnement à créer.

Les haies préservées au règlement graphique ne peuvent être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) pour la création d'un accès ou pour la réalisation d'une construction

autorisée dans la zone et après autorisation des autorités compétentes. Un linéaire équivalent de haie d'essences locales doit alors être replanté sur l'unité foncière.

Dans l'ensemble de la zone urbaine, pour toute création de logement (construction neuve ou transformation de bâti existant), le stockage des déchets ménagers devra être assuré sur l'unité foncière.

4. *Article UEq7 : stationnement*

Pour les bâtiments à usage d'activité et d'équipement, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par logement (garage compris).

III. Zone UEq : équipements et réseaux

1. *Article UEq8 : desserte par les voies publiques ou privées*

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou servitude de passage.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique 2 lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas la largeur de cet accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

b. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

La largeur des voiries doit permettre la circulation des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les connexions interquartiers doivent être favorisées (automobiles et piétonnes). Les voies en impasse sont interdites sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

2. Article UEq9 : Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

b. Eaux usées domestiques et eaux vannes

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées et eaux vannes sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec l'accord du gestionnaire du réseau. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

c. Eaux résiduelles des activités

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

d. Eaux pluviales

Tout projet devra favoriser la récupération et le stockage des eaux de pluie, notamment les eaux de pluie qui ruissèlent sur la ou les toiture(s), pour un usage non noble (arrosage, chasse d'eau...).

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

e. Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau.

La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Si les réseaux de fibre optique (ou réseau numérique équivalent) n'existent pas encore, des fourreaux vides permettant leur mise en place ultérieurement doivent être réalisés. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, au fur à mesure de la réalisation des réseaux. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, services et aux activités peu nuisantes.

Ce secteur fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ces documents avant tout projet d'aménagement.

Prise en compte des risques sur la zone

La zone est concernée par :

- **Un risque d'inondation par remontée de nappe** (inondations de cave, débordement de nappe). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Ces zones à risque sont présentées dans le rapport de présentation tome 1 et figure sur le plan de zonage « risques ». Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.
- **Un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des argiles** (aléa faible à moyen). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Le décret n°2019-495 du 22/05/2019 impose la réalisation de deux études dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN).
- **Un risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre**. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.
- **Un risque sismique** (zone 3 - risque modéré). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- **Un risque de nuisances sonores**, par la présence d'infrastructures de transports terrestres pour lesquelles des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application du Code de l'Environnement. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce risque et de respecter les normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

I. Zone 1AU : usage des sols et destinations des constructions

1. Article 1AU1 : destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Statut
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtel	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non Autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non Autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

2. Article 1AU2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisations des sols interdits

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables :

- Pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés
- À la réalisation d'opérations d'intérêt écologique,
- À la réalisation de bassins de retenues des eaux réalisées par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Les terrains de camping caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou de tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public ou d'abri désaffectés sont interdits (sauf après sinistre, où dans ce cas la durée est portée au temps nécessaire des travaux).

b. Occupations et utilisations des sols sous conditions

Les logements temporaires pendant la réalisation de travaux de construction d'un logement sont autorisés.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules hors d'usage, épaves ou n'étant pas en état de circuler, de matériaux de démolition, de déchets, dès qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

Les sous-sols doivent être conçus de manière à éviter tout risque d'inondation.

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et à leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les prescriptions et recommandations listées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

c. Prescriptions particulières dans les secteurs concernés par les aléas inondations figurant au règlement graphique (plans bis – plans des risques et contraintes n°1 et 2)

Voir annexe PPRI de la Selle.

3. Article 1AU3 : mixité fonctionnelle et sociale

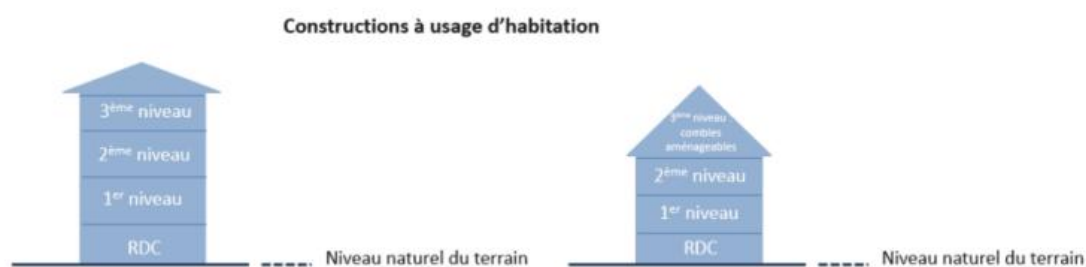
Le programme de logements devra respecter les principes énoncés dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation.

II. Zone 1AU : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

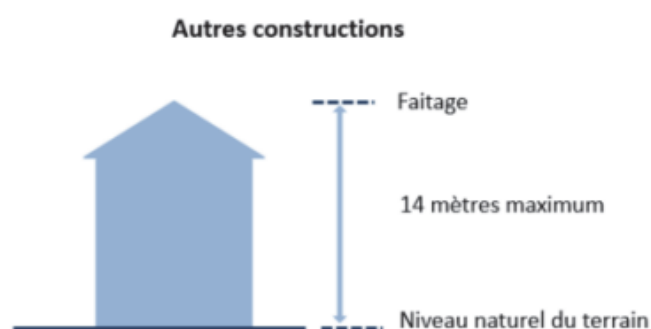
1. Article 1AU4 : volumétrie et implantation des constructions

a. Hauteur

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de trois niveaux habitables sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables (R+3 ou R+2+ combles aménageables).



La hauteur mesurée à l'axe de chaussée des autres constructions est limitée à 14 m au faîtage.



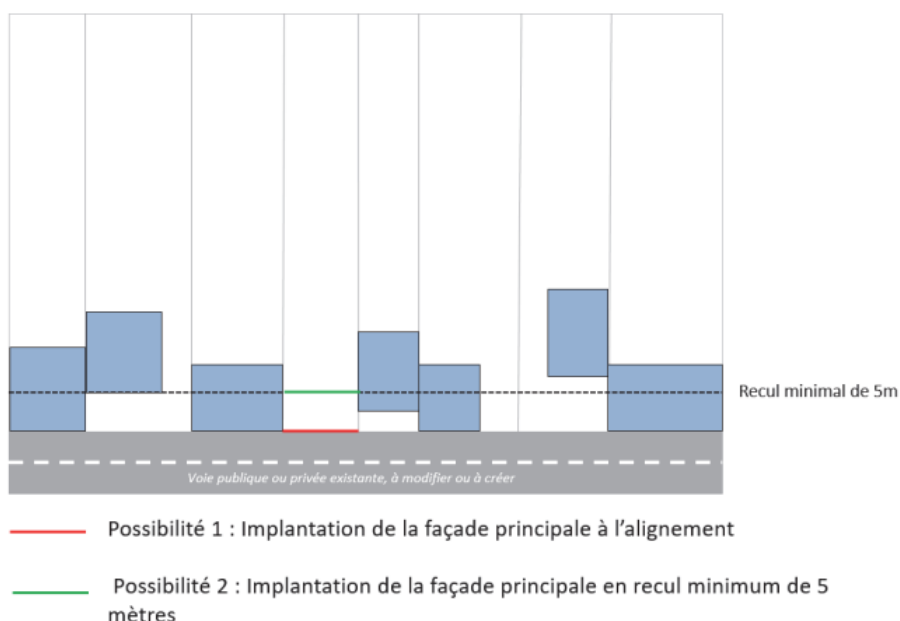
La hauteur des extensions autorisées ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment existant objet de l’extension. La hauteur des annexes d’habitations est limitée à 4 mètres au point le plus haut du bâtiment.

b. Recul par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- Soit à l'alignement ;
- Soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.



c. Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations devront être implantées soit :

- En limite séparative,
- Avec un recul par rapport aux limites séparatives.

En cas de recul par rapport aux limites séparatives, les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les abris de jardin et annexes dont la hauteur n'excède pas 4 m au point le plus haut du bâtiment pourront quant à eux s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

d. Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux réseaux de distribution.

2. *Article 1AU5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

1-Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

Dans le cadre d'une isolation par l'extérieur, les matériaux devront s'intégrer de manière harmonieuse à l'environnement immédiat. Dans tous les cas, la suppression d'éléments de décoration ou d'ornement (en les recouvrant par exemple) est interdite.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, tôles...)

Exemples de matériaux destinés à être recouverts	
<i>Mur en parpaings</i>	<i>Mur en briques creuses</i>
	

- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, ... réalisés avec des moyens de fortune (matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées...)

2-Dispositions particulières

b) Aspect des constructions à usage d'habitation, de commerces et de services

- Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les murs, les toitures des bâtiments annexes et les ajouts.
- Les toitures devront être couvertes, de préférence, de tuiles, d'ardoises ou de matériaux similaires. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux constructions liées au réseau de distribution.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

c) Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être réalisés en matériaux choisis en harmonie avec l'architecture régionale.

3. Article 1AU6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

a. Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

- De haies vives composées d'essences locales (liste en annexes),
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou de grillages ou tout autre dispositif à clairevoie inspiré des modèles locaux d'une hauteur totale maximale de 2 m et doublées ou non d'une haie végétale d'essences locales (voir liste annexée au règlement) taillée de la même hauteur que la clôture.
- D'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Les plaques béton d'une hauteur supérieure à 0,5m en clôtures sur rue et dans la marge de recul sont interdites.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.

Ces différentes dispositions ne s'appliquent pas aux portails, pilastres et supports de portail qui doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la clôture et dans des matériaux appropriés.

b. Règles particulières

Les aires de stationnement doivent être plantées, au minimum, à raison d'un arbre par tranche de 10 places de stationnement à créer (cf. liste d'essences locales annexée au règlement).

Dans l'ensemble de la zone à urbaniser, pour toute création de logement, le stockage des déchets ménagers devra être assuré sur l'unité foncière.

Dans l'ensemble de la zone à urbaniser, pour les immeubles de logements collectifs d'au moins 10 logements, un local permettant le stockage des déchets ménagers devra être réalisé.

4. *Article 1AU7 : stationnement*

Pour les bâtiments à usage d'activité et d'équipement, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par logement (garage compris).

Pour les immeubles de logements collectifs d'au moins 10 logements, il sera exigé un local vélo permettant le stationnement d'au moins 1 vélo par logement.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.

III. Zone 1AU : équipements et réseaux

1. *Article 1AU8 : desserte par les voies publiques ou privées*

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou servitude de passage. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique 2 lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas la largeur de cet accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

b. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

La largeur des voiries doit permettre la circulation des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les connexions interquartiers doivent être favorisées (automobiles et piétonnes). Les voies en impasse sont interdites sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

2. Article 1AU9 : Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

b. Eaux usées domestiques et eaux vannes

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées et eaux vannes sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec l'accord du gestionnaire du réseau. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

c. Eaux résiduelles des activités

L'évacuation des eaux résiduelles et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

d. Eaux pluviales

Tout projet devra favoriser la récupération et le stockage des eaux de pluie, notamment les eaux de pluie qui ruissèlent sur la ou les toiture(s), pour un usage non noble (arrosage, chasse d'eau...).

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

e. Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau.

La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Si les réseaux de fibre optique (ou réseau numérique équivalent) n'existent pas encore, des fourreaux vides permettant leur mise en place ultérieurement doivent être réalisés. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

CHAPITRE V – DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE 1AUEC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, au fur à mesure de la réalisation des réseaux. Elle est essentiellement destinée à des activités économiques, industrielles et artisanales, située en entrée de ville.

Ce secteur fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ces documents avant tout projet d'aménagement.

Prise en compte des risques sur la zone

La zone est concernée par :

- **Un risque d'inondation par remontée de nappe** (inondations de cave, débordement de nappe). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Ces zones à risque sont présentées dans le rapport de présentation tome 1 et figure sur le plan de zonage « risques ». Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.
- **Un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des argiles** (aléa faible). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Le décret n°2019-495 du 22/05/2019 impose la réalisation de deux études dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN).
- **Un risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre**. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.
- **Un risque sismique** (zone 3 - risque modéré) Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- **Un risque de nuisances sonores**, par la présence d'infrastructures de transports terrestres pour lesquelles des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application du Code de l'Environnement. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce risque et de respecter les normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

I. Zone 1AUEc : Usage des sols et destinations des constructions

1. Article 1AUEc1 : destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	1AUEc	
		Statut	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé	
	Exploitation forestière	Non autorisé	
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions	Seuls les logements de fonction sont autorisés.
	Hébergement	Non autorisé	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions	
	Restauration	Non autorisé	
	Commerce de gros	Autorisé	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	
	Hôtel	Autorisé	
	Cinéma	Non autorisé	
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé	
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé	
	Equipements sportifs	Non autorisé	
	Lieux de culte	Non autorisé	
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé	
	Entrepôt	Autorisé	
	Bureau	Autorisé	

	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé	

2. Article 1AUEc2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisations des sols interdites

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables :

- Pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés
- À la réalisation d'opérations d'intérêt écologique,
- À la réalisation de bassins de retenues des eaux réalisées par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Les terrains de camping caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les activités commerciales sont interdites, hormis si elles sont accessoires à l'activité principale.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou de tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public ou d'abri désaffectés sont interdits (sauf après sinistre, où dans ce cas la durée est portée au temps nécessaire des travaux).

b. Occupations et utilisations des sols sous conditions

Les logements temporaires pendant la réalisation de travaux de construction d'un logement sont autorisés.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules hors d'usage, épaves ou n'étant pas en état de circuler, de matériaux de démolition, de déchets, dès qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

Les sous-sols doivent être conçus de manière à éviter tout risque d'inondation.

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et à leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

c. Prescriptions particulières dans les secteurs concernés par les aléas inondations figurant au règlement graphique (plans bis – plans des risques et contraintes n°1 et 2)

Voir annexe PPRI de la Selle.

3. Article 1AUEc3 : mixité fonctionnelle et sociale

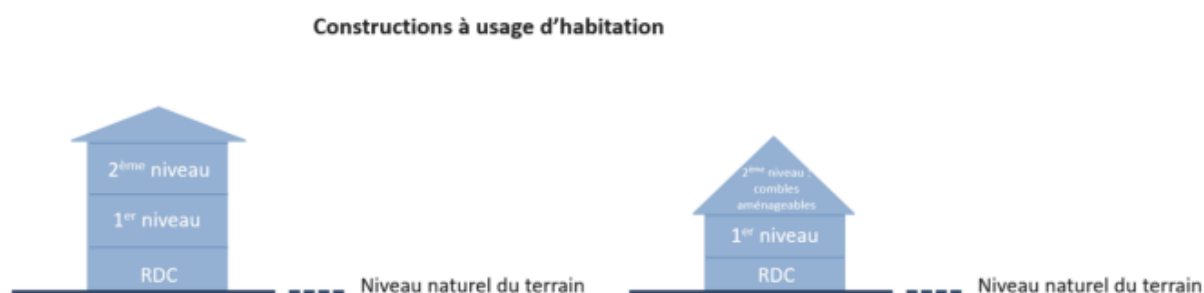
Il n'y a pas de règle pour cette zone.

II. Zone 1AUEc : caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

1. Article 1AUEc4 : volumétrie et implantation des constructions

a. Hauteur

Les constructions à usage principal d'habitation autorisées ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables (R+2 ou R+1+ combles aménageables).



La hauteur des extensions autorisées ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment existant objet de l'extension.

La hauteur des annexes d'habitations est limitée à 4 mètres au point le plus haut du bâtiment.

La hauteur mesurée à l'axe de chaussée des autres constructions est limitée à 12 mètres au point le plus haut du bâtiment, dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD643, hors éléments techniques.

Au-delà de cette bande, la hauteur des constructions autorisées n'est pas réglementée.

b. Recul par rapport aux voies et emprises publiques et privées

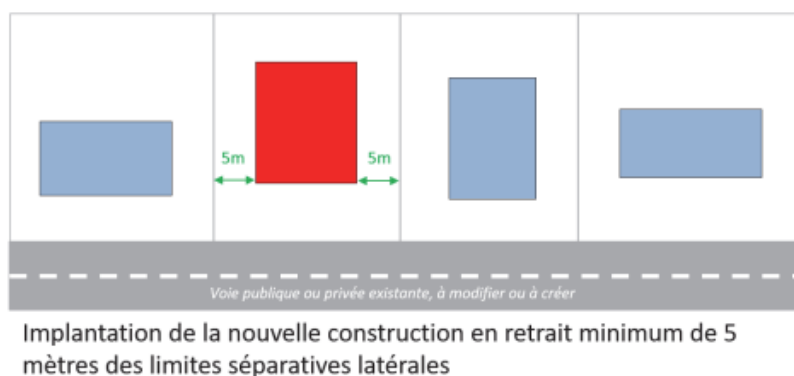
Les constructions doivent être implantés au minimum à :

- 40 mètres par rapport à l'axe de la RD643, en application de l'étude loi Barnier,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD932,
- 5 mètres par rapport aux autres voies.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

c. Recul par rapport à la limite séparative

Toute construction doit être implantée à minimum 5 mètres des limites séparatives.



Toutefois, cette exigence peut être supprimée lorsque toutes les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu).

d. Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux réseaux de distribution.

2. *Article 1AUEc5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing...).

Les dépôts provisoires à l'air libre rendus nécessaires par l'activité, ainsi que les zones de stockage (bennes, cuves, etc.) doivent être aussi peu visibles que possible des voies publiques. Ils seront de préférence implantés dans le prolongement du bâtiment et feront l'objet d'un écran de verdure (cf. liste d'essences locale annexée au règlement).

L'ensemble des dispositions précitées du paragraphe 2 ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux réseaux de distribution.

- Aux constructions ayant recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable (sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale).

3. *Article 1AUEc6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

a. *Clôture*

Les clôtures seront composées d'un dispositif à claire-voie, pouvant être doublé d'une haie bocagère d'essences locales (voir liste annexée au règlement).

La hauteur des clôtures le long de la voie publique ne peut excéder 2m.

Toutefois, cette hauteur pourra être exceptionnellement dépassée pour des raisons de sécurité.

Dans tous les cas, l'implantation des clôtures ne doit pas gêner la visibilité tant au niveau de l'accès à la voie de circulation (sortie des établissements) qu'aux carrefours de voies ouvertes à la circulation.

b. *Règles générales de plantation*

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé de préférence dans le respect de la liste d'essences locales annexée au règlement.

Les espaces libres (ceux non affectés aux constructions et installations, à leur desserte et au stationnement) doivent représenter une superficie minimum de 10% de la surface de l'unité foncière, et doivent être aménagés en espaces verts végétalisés (engazonné, arboré, planté...).

Les toitures terrasse végétalisées et les aires de stationnement végétalisées permettant l'infiltration des eaux de pluie compteront dans le calcul des espaces verts (à hauteur de 50 % pour les aires de stationnement).

c. *Règles particulières*

Les aires de stationnement doivent être plantées, au minimum, à raison d'un arbre par tranche de 10 places de stationnement à créer (cf. liste d'essences locales annexée au règlement).

4. *Article 1AUEc7 : stationnement*

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement en dehors des voies publiques pour les véhicules de livraison, de transports, de services, du personnel et des visiteurs, ainsi que pour les véhicules 2 roues motorisés ou non.

III. Zone 1AUEc : équipements et réseaux

1. *Article 1AUEc8 : desserte par les voies publiques ou privées*

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou servitude de passage.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique 2 lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas la largeur de cet accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

b. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

La largeur des voiries doit permettre la circulation des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les connexions interquartiers doivent être favorisées (automobiles et piétonnes). Les voies en impasse sont interdites sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

2. *Article 1AUEc9 : desserte par les réseaux*

a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

b. Eaux usées domestiques et eaux vannes

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées et eaux vannes sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec l'accord du gestionnaire du réseau. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

c. Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

d. Eaux pluviales

Tout projet devra favoriser la récupération et le stockage des eaux de pluie, notamment les eaux de pluie qui ruissèlent sur la ou les toiture(s), pour un usage non noble (arrosage, chasse d'eau...).

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

e. Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau.

La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Si les réseaux de fibre optique (ou réseau numérique équivalent) n'existent pas encore, des fourreaux vides permettant leur mise en place ultérieurement doivent être réalisés. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

PARTIE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone exclusivement agricole.

Elle comprend :

- **Un secteur A**, qui comprend les zones agricoles,
- **Un secteur Aec**, correspondant à un secteur de la zone agricole comprenant des activités économiques existantes,
- **Un secteur As**, correspondant à un secteur de la zone agricole accueillant la station d'épuration.

Prise en compte des risques sur la zone

La zone est concernée par :

- **Le PPRI de la vallée de la Selle.** Le pétitionnaire est invité à consulter le dossier du PPRI afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour limiter les risques sur la construction projetée.
- **Un risque d'inondation par remontée de nappe** (inondations de cave, débordement de nappe). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Ces zones à risque sont présentées dans le rapport de présentation tome 1 et figure sur le plan de zonage « risques ». Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.
- **Un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des argiles** (aléa faible à moyen). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Le décret n°2019-495 du 22/05/2019 impose la réalisation de deux études dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN).
- **Un risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre.** Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.
- **Un risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées.** Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour

assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Les cavités souterraines recensées par le BRGM sont identifiées dans le rapport de présentation tome 1 et figure sur le plan de zonage « risques ».

- **Un risque sismique** (zone 3 - risque modéré) Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- **Un risque de nuisances sonores**, par la présence d'infrastructures de transports terrestres pour lesquelles des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application du Code de l'Environnement. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce risque et de respecter les normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée.
- **Un risque d'inondation** lié à la présence de zones inondables en cas de panne des stations de relevage des eaux.
- **Un risque technologique** lié à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses.

Outils de protection sur la zone

Sont recensés au sein des différents secteurs :

La zone comprend **des éléments de patrimoine naturel protégés** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : **cours d'eau et fossés, linéaires d'arbres et de haies. Elle comprend également des éléments de patrimoine urbain, protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

La zone est concernée par la présence de zones à dominante humide et zones humides. Toute demande d'autorisation devra être conforme à la réglementation en vigueur. Les futurs projets seront soumis à la Loi sur l'Eau, en cas de caractérisation de zones humides, selon les seuils. Il y a lieu de se référer au règlement du SAGE.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

I. Zone A : usage des sols et destinations des constructions

1. Article A1 : destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	A	
		Statut	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé	
	Exploitation forestière	Non autorisé	
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions	Les constructions à usage de logements sont autorisées à condition de respecter le paragraphe 2.
	Hébergement	Non autorisé	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions	Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.
	Restauration	Autorisé sous conditions	Uniquement dans le cadre d'un changement de destination.
	Commerce de gros	Non autorisé	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions (L.311-1 du code rural)	Uniquement dans le cadre d'un changement de destination, ou lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole.
	Hôtel	Non autorisé	

	Cinéma	Non autorisé	
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous conditions (L.311-1 du code rural)	Uniquement dans le cadre d'un changement de destination, ou lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé	
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé	
	Equipements sportifs	Non autorisé	
	Lieux de culte	Non autorisé	
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé	Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole.
	Entrepôt	Non autorisé	
	Bureau	Autorisé sous conditions	
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé	

Destination	Sous-destination	Aec	
		Statut	Conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé	
	Exploitation forestière	Non autorisé	
Habitation	Logement	Autorisé sous condition	

	Hébergement	Non autorisé	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions	Les bâtiments à usage d'artisanat et de commerce de détail sont autorisés. Dans le reste de la zone : uniquement lorsqu'ils sont le prolongement nécessaire à l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.
	Restauration	Non autorisé	
	Commerce de gros	Autorisé	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	
	Hôtel	Autorisé	
	Cinéma	Non autorisé	
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé	
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé	
	Equipements sportifs	Non autorisé	
	Lieux de culte	Non autorisé	
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé	
	Entrepôt	Autorisé	
	Bureau	Autorisé	
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé	

	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé	
--	------------------------------------	--------------	--

As

Destination	Sous-destination	Statut
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Non autorisé
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hôtel	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé

	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé
--	------------------------------------	--------------

2. Article A2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisations des sols interdites

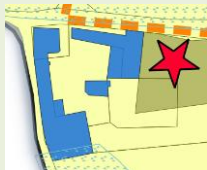
Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables :

- Pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés
- À la réalisation d'opérations d'intérêt écologique,
- À la réalisation de bassins de retenues des eaux réalisées par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Les terrains de camping caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou de tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public ou d'abri désaffectés sont interdits (sauf après sinistre, où dans ce cas la durée est portée au temps nécessaire des travaux).

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme : 	Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers ou de randonnée à conserver ou à créer tels qu'ils sont présentés sur le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés.
Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme : 	A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article suivant, sont autorisés tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine urbain à protéger.
Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination : 	Respecter l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Canalisation de transport de matières dangereuses :  <i>Extrait du plan des risques</i>	Respecter les bandes de servitudes de part et d'autre de l'ouvrage (servitudes I1 et I3), à savoir: Périmètre non constructible et non plantable. Périmètre de maîtrise de l'urbanisation et notamment pour les établissements recevant du public.

b. Occupations et utilisations des sols sous conditions

Les logements temporaires pendant la réalisation de travaux de construction d'un logement sont autorisés.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules hors d'usage, épaves ou n'étant pas en état de circuler, de matériaux de démolition, de déchets, dès qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

Les sous-sols doivent être conçus de manière à éviter tout risque d'inondation.

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et à leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sont autorisés sous réserve des conditions ci-après, dans l'ensemble de la zone A :

- Les constructions et installations liées à l'activité agricole,
- Les bâtiments générant un périmètre de protection à condition d'être implantés de façon à ne pas compromettre l'urbanisation des zones U et AU ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone ;
- Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des cimetières civils et militaires (stationnement par exemple) ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre ;
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m² supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m²) réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existant. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;

- Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité supplémentaire par construction principale à compter de la date d'approbation du PLU, à condition de totaliser moins de 50 m² d'emprise au sol et d'être réalisées à moins de 30 mètres de la construction principale sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
- le changement de destination des bâtiments répertoriés sur le règlement graphique à la condition que la nouvelle destination ne porte pas atteinte à l'intérêt agricole de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires au fonctionnement et à la surveillance des exploitations agricoles. Ces constructions doivent être obligatoirement implantées à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments agricoles existants. En cas d'impossibilité technique cette distance peut être étendue.

Dans le secteur Aec, sont autorisés :

- les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des activités économiques existantes. L'emprise au sol des nouvelles constructions ne devra pas excéder 30% de l'emprise au sol totale des constructions existantes à date d'approbation du PLU.
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m² supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m²) réalisées sur les bâtiments à usage d'habitation existants.
- Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité supplémentaire par construction principale à compter de la date d'approbation du PLU, à condition de totaliser moins de 50 m² d'emprise au sol et d'être réalisées à moins de 30 mètres de la construction principale sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation.
- Le changement de destination des bâtiments répertoriés sur le règlement graphique à la condition que la nouvelle destination ne porte pas atteinte à l'intérêt agricole de la zone.

Dans le secteur As, sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'implantation de la station d'épuration, son fonctionnement et son entretien. L'emprise au sol des nouvelles constructions et installations ne devra pas excéder 80% de l'emprise du secteur As.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme :



- Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

c. Prescriptions particulières dans les secteurs concernés par les aléas inondations figurant au règlement graphique (plans bis – plans des risques et contraintes n°1 et 2)

Voir annexe PPRI de la Selle.

3. Article A3 : mixité fonctionnelle et sociale

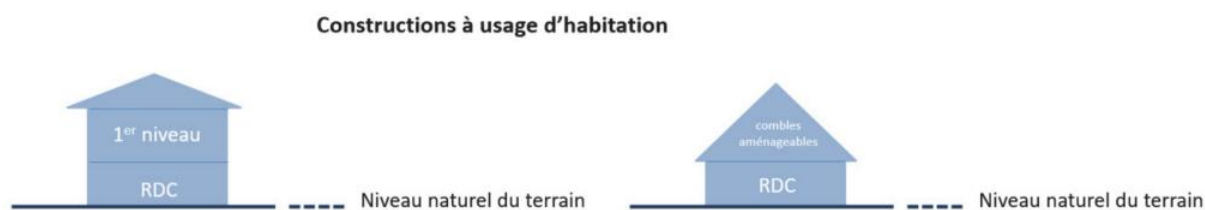
Non réglementé.

II. Zone A : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Article A4 : volumétrie et implantation des constructions

a. Hauteur

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1 ou R+ combles aménageables).



La hauteur des extensions autorisées ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment existant objet de l'extension.

La hauteur des annexes d'habitations est limitée à 4 mètres au point le plus haut du bâtiment.

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 15 mètres.

La hauteur des installations et des constructions d'intérêt collectif est limitée à 40 mètres au point le plus hauts.

Dans les secteurs As et AEc :

La hauteur des nouvelles constructions, extensions et annexes ne pourra pas être plus importante que celle des bâtiments existants.

b. Emprise au sol

A la date d'approbation du présent PLU :

Pour les constructions existantes à vocation d'habitation de plus de 150 m² :

- Elles peuvent faire l'objet d'une extension de 30% de leur emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLU, dans une limite de 50 m².

Pour les constructions existantes à vocation d'habitation inférieures ou égales à 150 m² :

- La limite d'une extension est fixée à 50 m².

Les annexes d'habitation autorisées sont limitées à une unité supplémentaire par construction principale à condition de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

En sus, dans le secteur Aec :

- L'emprise au sol des nouvelles constructions ne devra pas excéder 30% de l'emprise au sol totale des constructions existantes à date d'approbation du PLU.

Dans le secteur As, l'emprise au sol des nouvelles constructions et installations ne devra pas excéder 80% de l'emprise du secteur As.

c. Recul par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Les constructions, aménagements et installations doivent être implantés au minimum à :

- 100 mètres par rapport à l'axe des voies expressives et des contournements d'agglomération,
- 75 mètres par rapport à l'axe des routes classées grande circulation (RD643),

Cette règle ne s'applique pas en application de l'article L.111-7 du code de l'Urbanisme ;

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD932 et RD955,
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie (RD21, RD12),
- 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Les constructions devront s'implanter avec un recul au moins égal à 10 m de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres de la berge des cours d'eau.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Ces règles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

d. Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit avec un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives.

e. Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- Aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre et de ne pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.

2. Article A5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings), ...
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune (matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées...).

L'ensemble des dispositions précitées du paragraphe 2 ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux constructions ayant recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable (sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale).

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</i>	
Eléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de détruire (sauf avis favorable du Maire en cas de bâtiment en ruine susceptible de représenter un danger), d'endommager ou de

	masquer les édifices majeurs localisés sur les documents graphiques par des étoiles en référence au L151-19. Les travaux de valorisation – requalification doivent être entrepris en respectant la forme originelle de l'édifice et en utilisant des matériaux cohérents avec l'ouvrage. Il convient de conserver, restaurer ces édifices suivant les règles de l'art cohérentes avec leurs édifications : composition urbaine et architecturale, couverture, charpente, décors et équipement de toiture, maçonnerie, façades, menuiseries, clôtures, portails, grilles, parcs et jardins. Les abords immédiats du patrimoine doivent être maintenus dégagés (espace public, pelouse, cultures basses, etc.) pour que les éléments référencés restent visibles depuis le domaine public. Les aménagements sur le site ne doivent pas porter préjudice à l'environnement local, à l'harmonie paysagère du site, etc. Les vues sur ces édifices depuis l'espace public doivent être préservées. Aucun élément pouvant nuire à leur lisibilité, leur caractère et leur identité architecturale et patrimoniale ne doit encombrer le domaine public.
--	--

3. *Article A6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

a. *Clôtures des constructions à usage d'habitation*

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

- De haies vives composées d'essences locales (liste en annexes),
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou de grillages ou tout autre dispositif à clairevoie inspiré des modèles locaux d'une hauteur totale maximale de 2 m et doublées ou non d'une haie végétale d'essences locales (voir liste annexée au règlement) taillée de la même hauteur que la clôture,

- D'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,20 m, maçonné dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Les plaques béton en clôtures sur rue et dans la marge de recul sont interdites.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Ces différentes dispositions ne s'appliquent pas aux portails, pilastres et supports de portail qui doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la clôture et dans des matériaux appropriés.

b. Règles générales de plantation

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé dans le respect de la liste d'essences locales annexée au règlement.

Les espaces libres (ceux non affectés aux constructions et installations, à leur desserte et au stationnement) doivent être aménagés en espaces verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté....).

c. Règles particulières

La création ou l'extension de bâtiment à usage industriel, agricole ou d'entrepôt est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure afin d'assurer une bonne intégration paysagère.

Les aires de stationnement doivent être plantées, au minimum, à raison d'un arbre par tranche de 10 places de stationnement à créer.

Les haies préservées au règlement graphique ne peuvent être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) pour la création d'un accès ou pour la réalisation d'une construction autorisée dans la zone et après autorisation des autorités compétentes. Un linéaire équivalent de haie d'essences locales doit alors être replanté sur l'unité foncière.

Dans l'ensemble de la zone, pour toute création de logement (construction neuve ou transformation de bâti existant), le stockage des déchets ménagers devra être assuré sur l'unité foncière.

4. Article A7 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies et trottoirs.

III. Zone A : équipements et réseaux

1. Article A8 : desserte par les voies publiques ou privées

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou servitude de passage. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique 2 lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas la largeur de cet accès ne pourra être inférieure à 4 mètres. L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la desserte publique ou privée ouverte à la circulation (voie d'accès) desservant une unité. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

b. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

2. Article A9 : desserte par les réseaux

a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

b. Eaux usées domestiques et eaux vannes

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées et eaux vannes sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

c. Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

d. Eaux pluviales

Tout projet devra favoriser la récupération et le stockage des eaux de pluie, notamment les eaux de pluie qui ruissèlent sur la ou les toiture(s), pour un usage non noble (arrosage, chasse d'eau...).

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

e. Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Tous les réseaux (électriques, téléphoniques, etc.), doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Si les réseaux de fibre optique (ou réseau numérique équivalent) n'existent pas encore, des fourreaux vides permettant leur mise en place ultérieurement doivent être réalisés. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la préservation des milieux naturels et à leur mise en valeur.

Elle comprend :

- **Un secteur N**, correspondant aux zones naturelles,
- **Un secteur Nd**, correspondant aux secteurs d'équipements (déchetterie),
- **Un secteur Neq**, correspondant aux comprenant des équipements existants,
- **Un secteur Nf**, correspondant aux jardins ouvriers,
- **Un secteur Np**, accueillant un parc urbain,
- **Un secteur Nr**, destiné à la renaturation,
- **Un secteur Ns**, accueillant une station d'épuration.

Prise en compte des risques sur la zone

La zone est concernée par :

- **Le PPRI de la vallée de la Selle.** Le pétitionnaire est invité à consulter le dossier du PPRI afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour limiter les risques sur la construction projetée.
- **Un risque d'inondation par remontée de nappe** (inondations de cave, débordement de nappe). Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Ces zones à risque sont présentées dans le rapport de présentation tome 1 et figure sur le plan de zonage « risques ». Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.
- **Un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des argiles** (aléa faible à moyen). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Le décret n°2019-495 du 22/05/2019 impose la réalisation de deux études dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN).
- **Un risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre.** Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.

- **Un risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées.** Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Les cavités souterraines recensées par le BRGM sont identifiées dans le rapport de présentation tome 1 et figure sur le plan de zonage « risques ».
- **Un risque sismique** (zone 3 - risque modéré). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- **Un risque de nuisances sonores**, par la présence d'infrastructures de transports terrestres pour lesquelles des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application du Code de l'Environnement. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ce risque et de respecter les normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée.
- **Un risque d'inondation** lié à la présence de zones inondables en cas de panne des stations de relevage des eaux.

Outils de protection sur la zone

Sont recensés au sein des différents secteurs :

La zone comprend **des éléments de patrimoine naturel protégés** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : **cours d'eau et fossés, linéaires d'arbres et de haies. Elle comprend également des éléments de patrimoine urbain, protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

La zone est concernée par la présence de zones à dominante humide et zones humides. Toute demande d'autorisation devra être conforme à la réglementation en vigueur. Les futurs projets seront soumis à la Loi sur l'Eau, en cas de caractérisation de zones humides, selon les seuils. Il y a lieu de se référer au règlement du SAGE.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

I. Zone N : usage des sols et destinations des constructions

1. Article N1 : destinations et sous-destinations

Pour la zone N :

Destination	Sous-destination	Statut
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hôtel	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

Dans le secteur Nr :

Destination	Sous-destination	Statut
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Non autorisé
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hôtel	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

Dans le secteur Nd :

Destination	Sous-destination	Statut
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Non autorisé
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hôtel	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

Pour le secteur Nf :

Destination	Sous-destination	Statut
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hôtel	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

Dans le secteur Neq :

Destination	Sous-destination	Neq
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Non autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hôtel	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

Dans le secteur Np :

Destination	Sous-destination	Np
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Non autorisé
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hôtel	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

Dans le secteur Ns :

Destination	Sous-destination	Ns
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé
Habitation	Logement	Non autorisé
	Hébergement	Non autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé
	Hôtel	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Non autorisé
	Equipements sportifs	Non autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	Non autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Non autorisé

2. Article N2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

a. Occupations et utilisation des sols interdites

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables :

- Pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- À la réalisation d'opérations d'intérêt écologique,
- À la réalisation de bassins de retenues des eaux réalisées par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Les terrains de camping caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou de tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public ou d'abri désaffectés sont interdits (sauf après sinistre, où dans ce cas la durée est portée au temps nécessaire des travaux).

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme: 	Maintenir l'intérêt des chemins piétonniers ou de randonnée à conserver ou à créer tels qu'ils sont présentés sur le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés.
Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme : 	A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article suivant, sont autorisés tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine urbain à protéger.
Pour les éléments de patrimoine naturel à préserver protégés au titre de l'article L.151-23 du Code l'Urbanisme : 	Les dispositions de l'article 113-2 du Code de l'Urbanisme devront être respectées. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les opérations d'entretien du boisement sont néanmoins autorisées

Pour les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 :



Respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.

b. Occupations et utilisations des sols sous conditions

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules hors d'usage, épaves ou n'étant pas en état de circuler, de matériaux de démolition, de déchets, dès qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

Les sous-sols doivent être conçus de manière à éviter tout risque d'inondation.

Sont admis dans l'ensemble de la zone, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et à leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sont autorisées sous réserve des conditions ci-après, dans l'ensemble de la zone N :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités aquacoles et piscicoles ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre ;
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m² supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m²) réalisés sur les bâtiments à usage d'habitation existants. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone ;
- Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité supplémentaire par construction principale à compter de la date d'approbation du PLU, à condition de totaliser moins de 50 m² d'emprise au sol et d'être réalisées à moins de 30 mètres de la construction principale sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone ;

Dans le secteur Nd, sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de la déchetterie. L'emprise au sol des nouvelles constructions et installations ne devra pas excéder 80% de l'emprise au sol du secteur Nd.

Dans le secteur Neq, sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des équipements existants. L'emprise au sol des nouvelles constructions et installations ne devra pas excéder 90% de l'emprise au sol du secteur Neq.

Dans le secteur Nf sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation des jardins familiaux.

Dans le secteur **Np**, sont autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires à la valorisation du parc urbain. L'emprise au sol des nouvelles constructions et installations ne devra pas excéder 20% de l'emprise au sol du secteur Np.

Dans le secteur **Ns**, sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'implantation de la station d'épuration, son fonctionnement et son entretien. L'emprise au sol des nouvelles constructions et installations ne devra pas excéder 80% de l'emprise du secteur Ns.

c. Prescriptions particulières dans les secteurs concernés par les aléas inondations figurant au règlement graphique (plans bis – plans des risques et contraintes n°1 et 2)

Voir annexe PPRI de la Selle.

3. Article N3 : mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

II. Zone N : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Article N4 : volumétrie et implantation des constructions

a. Hauteur

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1 ou R+ combles aménageables).



La hauteur des extensions autorisées ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment existant objet de l'extension.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au point le plus haut du bâtiment.

La hauteur des installations et des constructions d'intérêt collectif est limitée à 40 mètres au point le plus hauts.

Dans le secteur **Nf**, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres.

Dans les secteurs **Nd et Neq**, la hauteur des nouvelles constructions, extensions et annexes ne pourra pas être plus importante que celle des bâtiments déjà existants sur la zone à l'approbation du PLU.

Dans le secteur Np, la hauteur des constructions et installations est limitée à 12 mètres.

Dans le secteur Ns, la hauteur des nouvelles constructions, extensions et annexes ne pourra pas être plus importante que celle des bâtiments existants.

b. Emprise au sol

A la date d'approbation du présent PLU :

Secteur Nd : L'emprise au sol des nouvelles constructions et installations ne devra pas excéder 80% de l'emprise au sol du secteur Nd.

Secteur Neq : L'emprise au sol des nouvelles constructions et installations ne devra pas excéder 90% de l'emprise au sol du secteur Neq.

Secteur Nf : 10m² maximum par construction, et une seule construction par jardin.

Secteur Np : L'emprise au sol des nouvelles constructions et installations ne devra pas excéder 20% de l'emprise au sol du secteur Np.

Pour l'ensemble de la zone N :

Les constructions existantes à vocation d'habitation de plus de 150 m² :

- Elles peuvent faire l'objet d'une extension de 30% de leur emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLU, dans une limite de 50 m².

Pour les constructions existantes à vocation d'habitation inférieures ou égales à 150 m² :

- La limite d'une extension est fixée à 50 m².

Les annexes d'habitation autorisées sont limitées à une unité supplémentaire par construction principale à condition de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Ns, l'emprise au sol des nouvelles constructions et installations ne devra pas excéder 80% de l'emprise du secteur Ns.

c. Recul par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Les constructions, aménagements et installations doivent être implantés au minimum à :

- 100 mètres par rapport à l'axe des voies expresses et des contournements d'agglomération,
- 75 mètres par rapport à l'axe des routes classées grande circulation (RD643),

Cette règle ne s'applique pas en application de l'article L.111-7 du code de l'Urbanisme ;

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD932 et RD955,
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie (RD21, RD12),
- 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Les constructions devront s'implanter avec un recul au moins égal à 10 m de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres de la berge des cours d'eau.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

d. Recul par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit avec un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives.

e. Construction sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- Aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre et de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone ;
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Article N5 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou 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.

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings), ...
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune (matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées...).

L'ensemble des dispositions précitées ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux constructions ayant recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable (sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale).

3. *Article N6 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions*

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

a. *Clôture*

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2m doivent être constituées soit :

- De haies vives composées d'essences locales (liste en annexes),
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou de grillages ou tout autre dispositif à clairevoie inspiré des modèles locaux d'une hauteur totale maximale de 2 m et doublées ou non d'une haie végétale d'essences locales (voir liste annexée au règlement) taillée de la même hauteur que la clôture.
- D'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1,20 m, maçonné dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Les plaques béton en clôtures sur rue et dans la marge de recul sont interdites.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Ces différentes dispositions ne s'appliquent pas aux portails, pilastres et supports de portail qui doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la clôture et dans des matériaux appropriés.

b. Règles générales de plantation

Les plantations existantes doivent être maintenues et tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé dans le respect de la liste d'essences locales annexée au règlement.

Les espaces libres (ceux non affectés aux constructions et installations, à leur desserte et au stationnement) doivent être aménagés en espaces verts végétalisés (potager, agrément, engazonné, arboré, planté).

c. Règles particulières

La création ou l'extension de bâtiment à usage autre que d'habitation est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure afin d'assurer une bonne intégration paysagère.

Les aires de stationnement doivent être plantées, au minimum, à raison d'un arbre par tranche de 10 places de stationnement à créer.

Les haies préservées au règlement graphique ne peuvent être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) pour la création d'un accès ou pour la réalisation d'une construction autorisée dans la zone et après autorisation des autorités compétentes. Un linéaire équivalent de haie d'essences locales doit alors être replanté sur l'unité foncière.

Dans l'ensemble de la zone, pour toute création de logement (construction neuve ou transformation de bâti existant), le stockage des déchets ménagers devra être assuré sur l'unité foncière.

4. Article N7 : stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies et trottoirs.

III. Zone N : équipements et réseaux

1. Article N8 : desserte par les voies publiques ou privées

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans les conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

a. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou servitude de passage. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique 2 lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas la largeur de cet accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

b. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés. Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

2. Article N9 : Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

b. Eaux usées domestiques et eaux vannes

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées et eaux vannes sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

c. Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires. Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public, ni dans les fossés.

d. Eaux pluviales

Tout projet devra favoriser la récupération et le stockage des eaux de pluie, notamment les eaux de pluie qui ruissèlent sur la ou les toiture(s), pour un usage non noble (arrosage, chasse d'eau...).

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

e. Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire. Tous les réseaux (électriques, téléphoniques, etc.), doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Si les réseaux de fibre optique (ou réseau numérique équivalent) n'existent pas encore, des fourreaux vides permettant leur mise en place ultérieurement doivent être réalisés. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

LEXIQUE

I. Destinations et sous-destinations

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière,
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination « Exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière
- 2° Pour la destination « Habitation » : logement et hébergement
- 3° Pour la destination « Commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier, cinéma, autres hébergements touristiques.
- 4° Pour la destination « Equipements d'intérêt collectif et de services publics » : bureaux et locaux accueillant du public des administrations publics, locaux techniques et industriels des administrations publics, établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, salle d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public.
- 5° Pour la destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

✓ Exploitation agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

✓ Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

✓ Logement

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

✓ Hébergement

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à dispositions d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 6 sous-destinations :

✓ Artisanat et commerce de détail

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

✓ Restauration

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

✓ Commerce de gros

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

✓ Hébergement hôtelier et touristique

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

✓ Cinéma

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
--

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

✓ Salles d'art et de spectacles

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

✓ Équipements sportifs

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

✓ Autres équipements recevant du public

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE
--

La destination de construction « autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme représente tous les locaux ne relevant pas des autres destinations citées précédemment. Cette destination comprend 5 sous-destinations :

✓ Industrie

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.

Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

✓ Entrepôt

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

✓ Bureau

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

✓ Centre de congrès et d'exposition

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

✓ Cuisine dédiée à la vente en ligne

La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique.

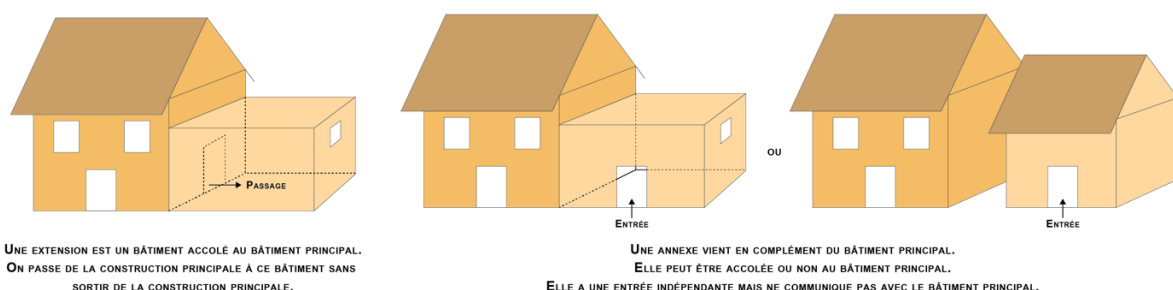
II. Définitions et schémas explicatifs

1. Annexes et extensions

L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci, possède un mur commun et doit être de dimensionnement inférieur à la construction principale.

L'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.

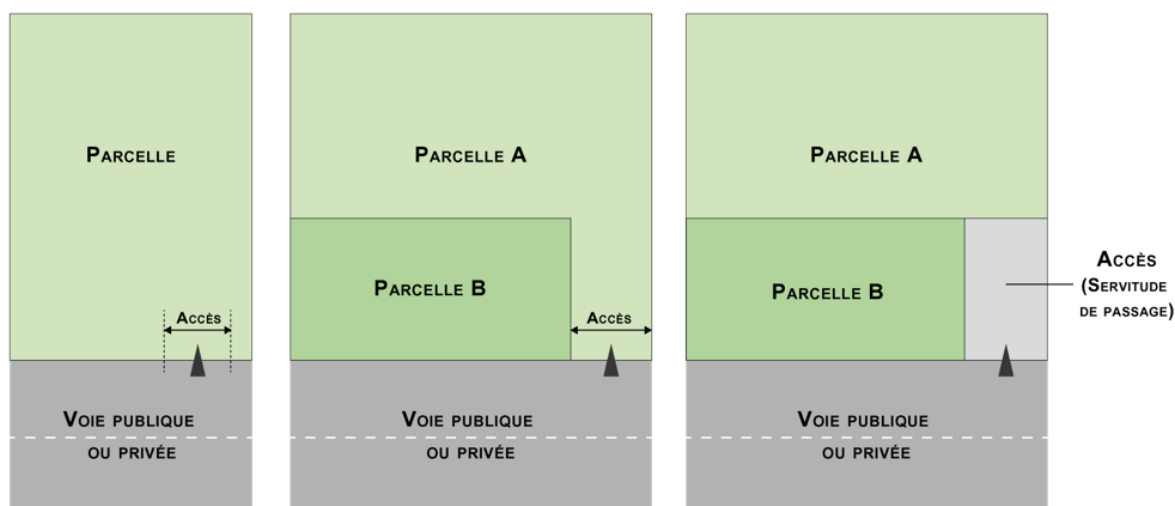
EXTENSION ET ANNEXE



L'attique est un étage situé au sommet ou au milieu d'une construction, de dimensions inférieures à d'autres étages de l'édifice, et séparé par une corniche.

2. Accès et voirie

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la desserte publique ou privée ouverte à la circulation (voie d'accès) desservant une unité. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisins, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

ACCÈS

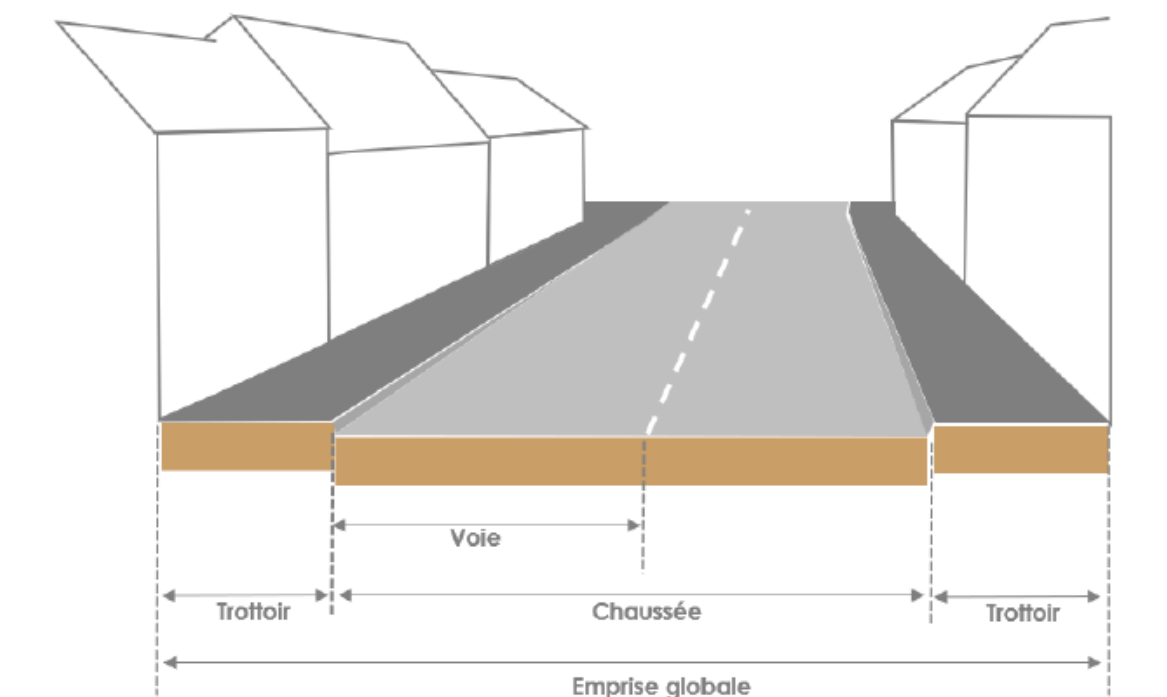
La chaussée correspond à la partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

L'emprise de la voie correspond à la surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

La plate-forme correspond à la partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

Les voies concernent toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).

La voie privée est une voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.



3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'alignement est déterminé par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

La servitude de reculement implique l'interdiction :

- des empiétements sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies,
- de certains travaux confortatifs.

L'axe de la chaussée est la ligne fictive de symétrie.

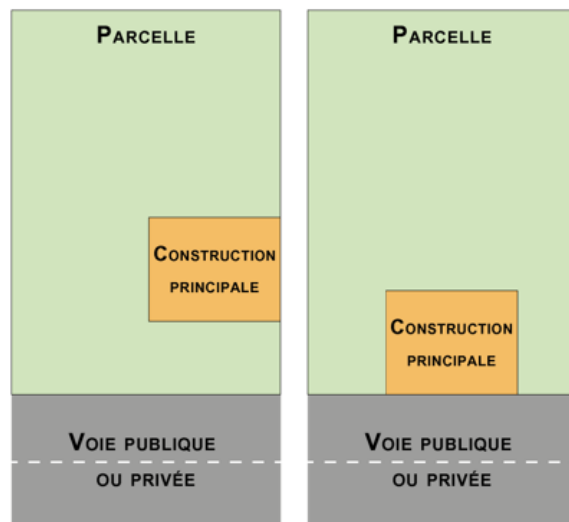
La façade avant d'une construction correspond à la façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

La limite d'emprise publique et de voie correspond à la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

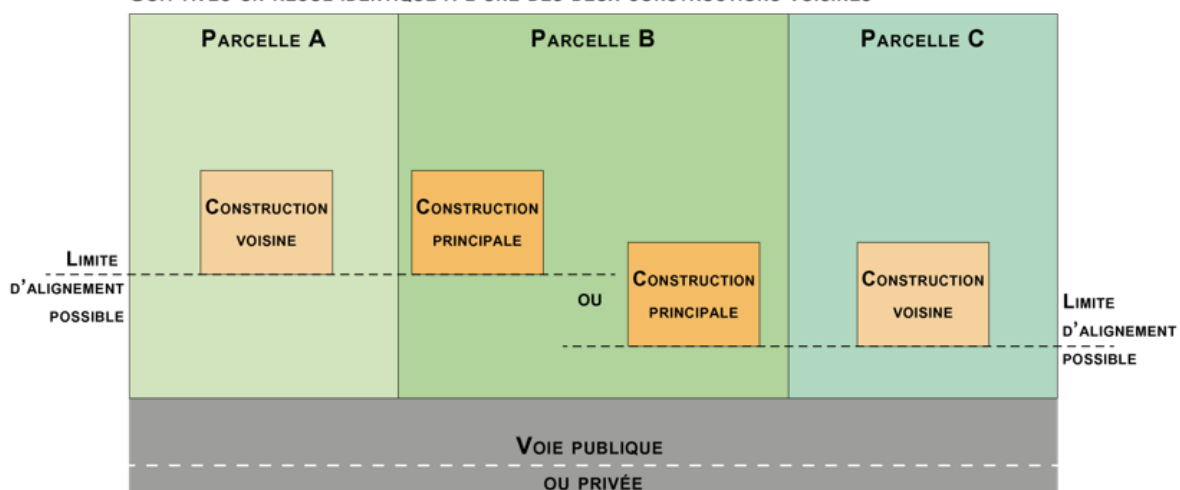
Le recul signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées

RÈGLES D'IMPLANTATION

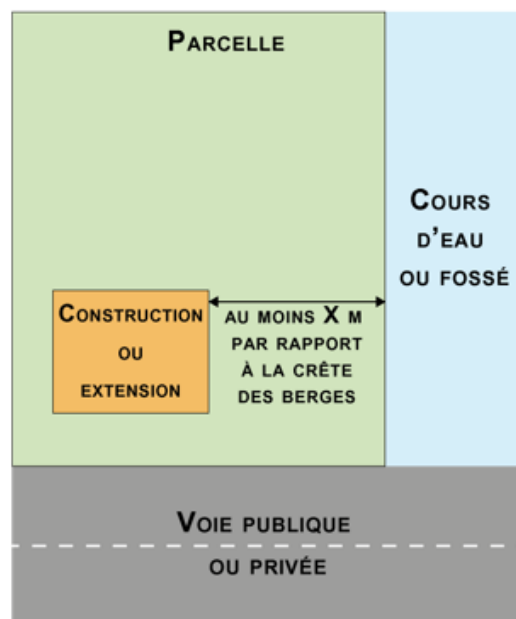
SOIT LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE PUBLIQUE OU PRIVÉE



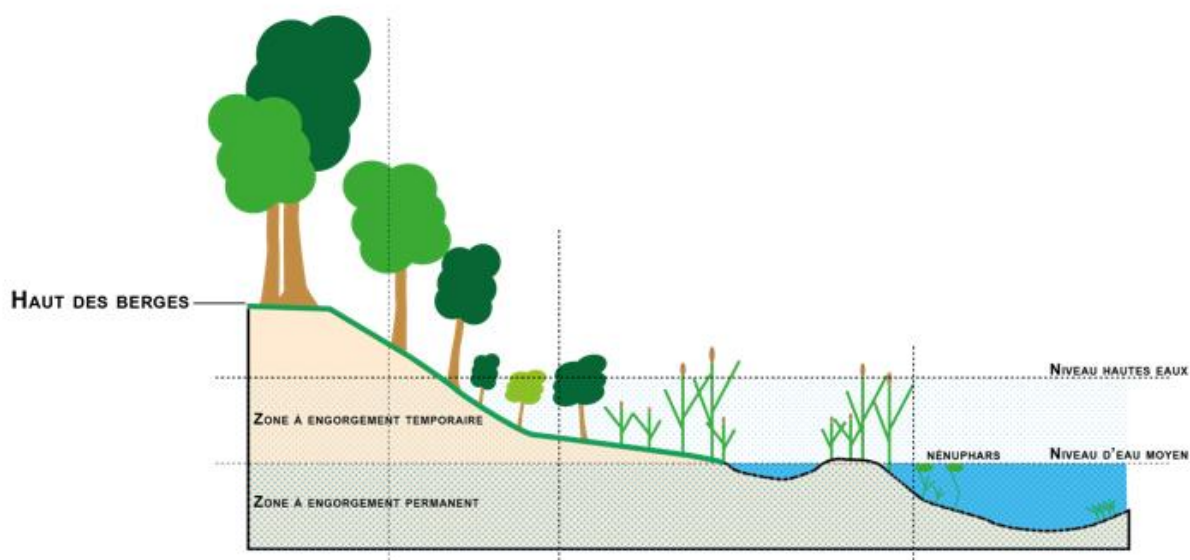
SOIT AVEC UN REcul IDENTIQUE À L'UNE DES DEUX CONSTRUCTIONS VOISINES



IMPLANTATION À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU FOSSE



HAUT DES BERGES DES COURS D'EAU



4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La limite séparative correspond à la limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie. La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrière ou de fond, d'autre part.

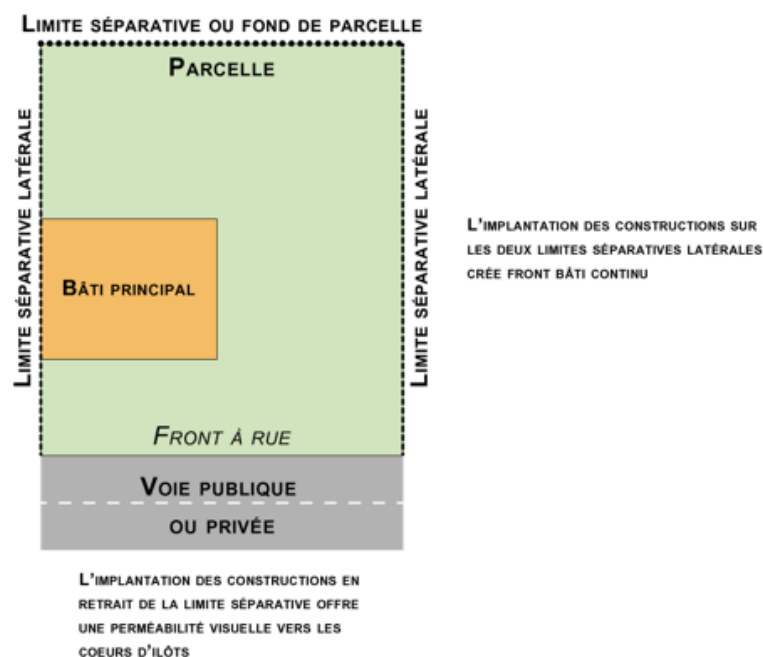
La limite latérale correspond au segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

La limite de fond de parcelle correspond à la limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.

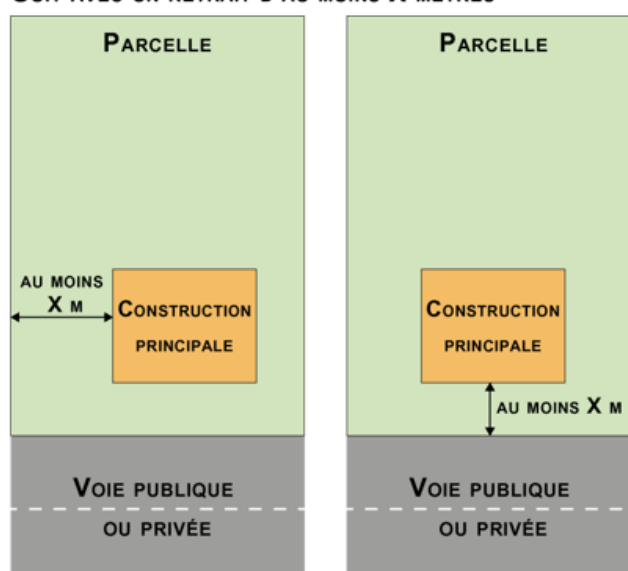
Le retrait ou marge d'isolement correspond à la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

L'unité foncière correspond à une parcelle ou à un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire.

RETRAIT



SOIT AVEC UN RETRAIT D'AU MOINS X MÈTRES



5. Emprise au sol des constructions

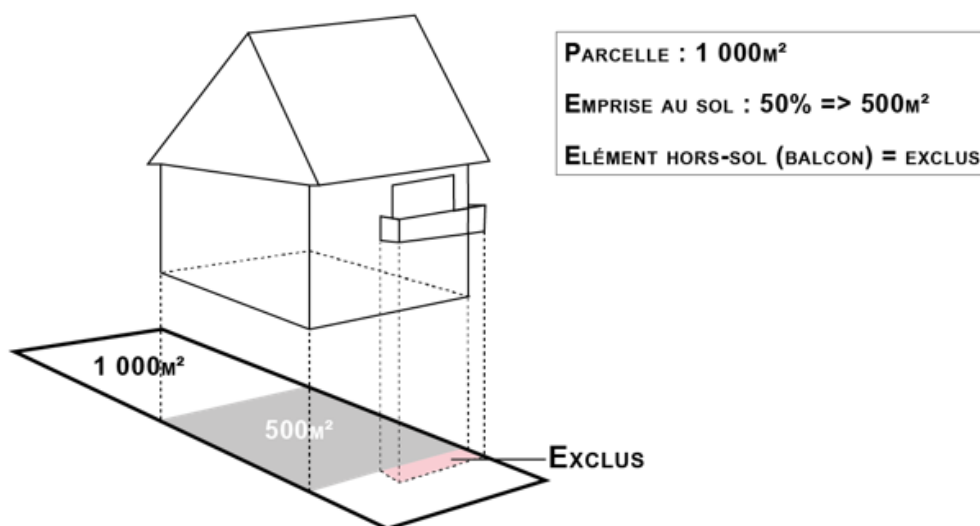
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature (bandeau, corniches...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,
- Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais aussi extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garage...) ;
- les constructions non totalement closes (auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- les prolongements extérieurs des niveaux de construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriels, coursives...),
- les rampes d'accès aux constructions,
- les bassins de piscine,
- les bassins de rétention maçonnés.

EMPRISE AU SOL

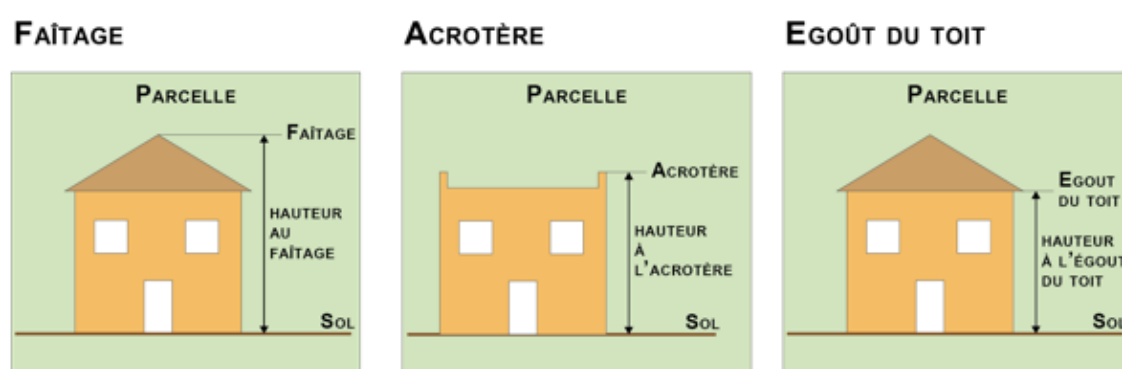


6. Hauteur maximale des constructions

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

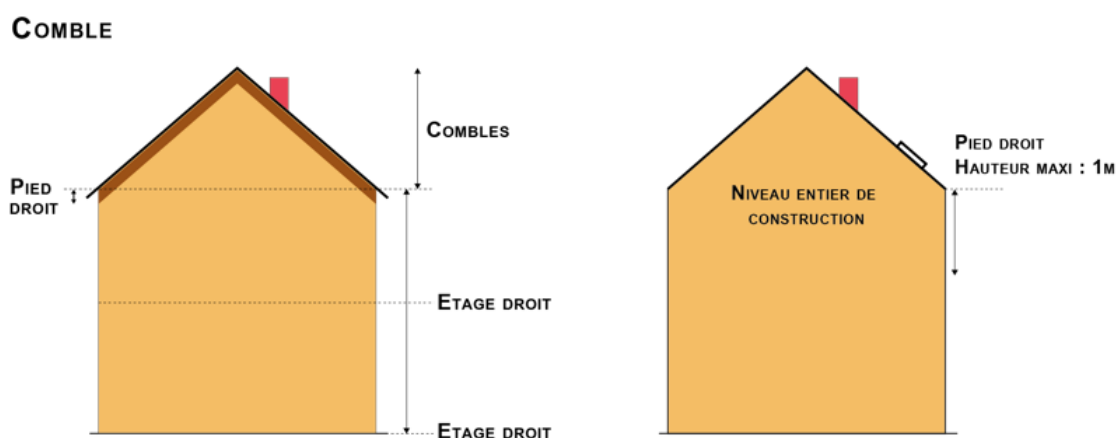
L'égout du toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

Le terrain naturel correspond au terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.



Un comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.

Autrement dit, le comble commence à partir de l'égout du toit.



LE COMBLE EST CONSTITUÉ DE L'ESPACE COMPRIS ENTRE LE PLANCHER HAUT ET LA TOITURE DE LA CONSTRUCTION, À CONDITION QUE LE PIED DROIT NE DÉPASSE PAS 1M (VOIR CROQUIS). SI LE PIED DROIT PRÉSENTE UNE HAUTEUR SUPÉRIEURE À 1M, L'ÉTAGE EST CONSIDÉRÉ COMME UN NIVEAU ENTIER DE CONSTRUCTION.

FICHES TECHNIQUES

Liste des essences bocagères locales imposées

ARBRES ET ARBUSTES POUR LES HAIES

- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Charmille (*Carpinus betulus*)
- Hêtre en haie basse (*Fagus sylvatica*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus catartica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

ARBRES A UTILISER DAVANTAGE EN ISOLE

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Sorbier blanc (*Sorbus aria*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemsa*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)

HAIE ET ARBRES ISOLES MARCESCENTS

- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Charme (*Carpinus betulus*)

HAIE ET ARBRES ISOLES PERSISTANTS ET SEMI-PERSISTANTS

- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Troène d'europe (*Ligustrum vulgare*)

HAIE ET ARBRES ISOLES

- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Troène d'europe (*Ligustrum vulgare*)

PLANTES GRIMPANTES

- Lierre (*Hedera helix*)
- Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)
- Houblon (*Humulus lupulus*)
- Glycine (*Wistéria sinensis*)
- Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera*)

Liste des fruitiers de hautes tiges imposés

POMMES A CUIRE OU A COUTEAUX

- Ascahire
- Baguette violette
- Baguette d'hiver
- Belle fleur double
- Cabarette
- Colapuis
- Court pendu rouge
- Double bon pommier rouge
- Gosselet
- Gueule de mouton
- Jacques Lebel
- Lanscailler
- Marie Doudou
- Maroillaise
- Petit bon ente
- Rambour d'hiver

- Reinette de France
- Reinette de Fugélan
- Reinette des Capucins
- Reinette Descadre
- Reinette étoilée
- Sang de Bœuf
- Transparente blanche

POMMES A CIDRE

- Amère nouvelle
- Armagnac
- Carisi à longue queue
- Doux corier
- Du verger
- Marseigna
- Normandie blanc

POIRIERS

- Beurré d'Hardenpont
- Belle Angevine
- Comtesse de Paris
- Duchesse d'Angoulême
- Docteur Jules Guyot
- Jean Nicolas
- Poire de curé
- Poire de Livre
- Poire à côte d'or
- Sans pépins
- Sucré de Montluçon
- Saint Mathieu
- Triomphe de Vienne

CERISIERS

- Cerise blanche d'Harcigny
- Griotte de Lemé
- Griotte du Nord
- Guigne noire de Ruesnes
- Gros Bigarreau de La Groise

PRUNIERS

- Abricotée jaune

- Coe Violette
- Goutte d'or de Coe
- Monsieur hâtif
- Noberte
- Prune de Floyon
- Prune Madeleine
- Reine Claude d'Athan
- Reine Claude dorée
- Reine Claude rouge hâtive
- Sainte Catherine