

**Horbourg-Wihr**  
commune

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Modification n°3*  
**Enquête publique**

## 2. Règlement



Juillet 2024



## SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
ZONE UA .....	6
ZONE UC .....	15
ZONE UE .....	24
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	31
ZONE AU .....	31
ZONE AUA.....	34
ZONE AUE.....	42
ZONE AUE1 .....	49
ZONE AUEG .....	55
ZONE AUF .....	62
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	69
ZONE A .....	69
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....	74
ZONE N.....	74
ANNEXES .....	79
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT .....	81
ARTICLE L.130-1 DU CODE DE L'URBANISME – ESPACES BOISES CLASSES .....	82
EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME MENTIONNES DANS L'INTRODUCTION DU PRESENT REGLEMENT.....	83
DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER .....	84
LIVRET « DE LA HAIE DE THUYAS A LA HAIE CHAMPETRE » .....	85

Les modifications apparaissent en rouge

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### 1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de HORBOURG-WIHR tel qu'il est délimité au plan de zonage.

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

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du PLU approuvé le 15 juillet 2008, modifié le 8 décembre 2008 introduisant l'obligation de construire des logements sociaux dans certaines zones, aux révisions simplifiées n° 1 à n° 4 approuvées le 8 décembre 2008 relatives à la mise en concordance avec le PPRI et révisé le 13 septembre 2010 (révision simplifiée n°5) portant création de l'aire d'accueil des gens du voyage.

S'y ajoutent les articles R. 111-2, R.111-4, R. 111-26 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexe au présent règlement.

2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme. En effet, pour exemple, le règlement du PPRI s'impose de droit et prévaut sur le présent règlement du PLU.

### 3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

Le PLU de Horbourg-Wihr définit :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UC ;
- une zone urbaine UE qui comprend le secteur UEa ;
- une zone à urbaniser AU qui comprend les secteurs AUa, AUe et AUf constructibles sous conditions. Le secteur AUe comprend les sous-secteurs AUe 1 et AUeg ;
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa ;
- une zone N naturelle et forestière qui comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Ng.

### 4. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

## 5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ~~par sinistre~~

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme "lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

A HORBOURG-WIHR, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des constructions détruites ou démolies en toutes zones.

## 6. Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## 7. Règle applicable aux lotissements

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

Cette règle doit être prise en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques en toutes zones.

## 8. Lexique

Les définitions suivantes doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

**Accès** : l'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur la voie de desserte existante, et permettant au véhicule motorisé d'emprunter cette voie.

**Acrotère** : relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture plate, dans le prolongement de ses murs de façade.

**Alignement de la voie** : limite entre le domaine public et les propriétés privées riveraines.

**Claire-voie** : clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour.

**Construction** : ouvrage comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Par exemple, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

**Construction annexe** : construction de faible importance non destinée à l'habitat, aux équipements publics ou à l'activité professionnelle, et qui peut dépendre d'une construction principale (exemples : garage, abri de jardin, piscine, remise, carport...).

**Construction principale** : par construction principale, il faut entendre un bâtiment affecté à l'habitation ou à l'activité exercée sur la parcelle : agricole, commerciale ou de service etc...

**Egout du toit** : limite ou ligne basse d'un pan de couverture. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

**Emprise au sol des constructions** : l'emprise au sol des constructions correspond à la surface au sol de l'assise de la construction.

**Fâitage** : ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées. Il s'agit du point le plus haut de la construction.

**Habitation légère de loisir** : construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

**Terrain naturel** : terrain déclaré avant travaux, au moment de la demande de permis.

**Voie** : infrastructure comportant les aménagements nécessaires à la circulation, et permettant la desserte de plusieurs propriétés.

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **ZONE UA**

#### **UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir ;
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.5. La création de nouvelles exploitations agricoles pouvant générer des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.
- 1.6. La construction de tout niveau d'habitation en-dessous de la cote de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'III).
- 1.7. Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques figurant en annexe au présent dossier.
- 1.8. La démolition des bâtiments à conserver figurant en annexe au présent dossier, en dehors des conditions prévues à l'article 2.5.
- 1.9. La destruction, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité, des arbres remarquables d'intérêt départemental, à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, matérialisés sur les plans de zonage.

#### **UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.3. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur

des vestiges archéologiques, et qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée par le PPRI.

**2.4.** Dans les bandes matérialisées au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation de part et d'autre de la RD 418, de la RD 111 et de l'A35 sont soumises aux normes d'isolation acoustique.

**2.5.** Les travaux de réfection, transformation et les agrandissements concernant les bâtiments à conserver (repérés en bleu dans l'annexe "patrimoine à préserver") sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de l'édifice initial.

Les bâtiments (repérés en jaune dans l'annexe "patrimoine à préserver") peuvent faire l'objet d'une démolition, mais leur reconstruction devra être conçue soit :

- sur les fondations existantes ;
- sous forme traditionnelle typique des corps de ferme, telles qu'en "U" ou en "L" ;
- à l'alignement par rapport à la rue.

**2.6.** Sur les parcelles concernées par le secteur de mixité sociale, tel que reporté au plan de zonage, soit sur l'intégralité de la zone UA :

Toute opération portant création de surface de plancher à usage d'habitat de 400 m<sup>2</sup> ou plus, et comprenant au moins 2 logements, devra comprendre 30 % minimum de logements locatifs sociaux.

Parmi les logements locatifs sociaux ainsi réalisés :

- au moins 30% devront être financés par des PLAI (Prêts Locatifs Aidés d'Intégration),
- et au plus 30% devront être financés par des PLS (Prêts Locatifs Sociaux).

Les chiffres obtenus, suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres entiers immédiatement supérieurs.

**2.7.** Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre...) en dessous de la cote de référence et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Une dérogation pourra être accordée pour les parkings collectifs en sous-sol, à condition qu'ils ne soient pas aménageables pour l'habitation et que des précautions soient prises pour limiter les risques en cas de rupture de la digue (ouvertures opposées au sens d'arrivée de l'eau, accès relevé...).

### **UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1. Desserte par les voies nouvelles publiques ou privées**

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux services publics, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toutefois, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plateforme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 2 logements ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir de 3 à 6 logements.

Au-delà de 6 logements à desservir, toute voirie nouvelle devra avoir une largeur de 8 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse publiques ou privées, au-delà de 70 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès à une ou plusieurs construction(s) non située(s) en première ligne par rapport à la voie publique devra présenter une largeur minimale de :

- 3 mètres s'il dessert un seul logement ;
- 4 mètres s'il dessert des logements d'une surface de plancher totale de 500 m<sup>2</sup> au plus ;
- 6 mètres s'il dessert des logements d'une surface de plancher totale de plus de 500 m<sup>2</sup>. Dans ce cas l'accès devra déboucher sur une aire de retournement, située sur la parcelle privée, permettant à tous types de véhicules de faire demi-tour.

### **3.3. Desserte par les voies existantes publiques ou privées**

La voirie ancienne existante est considérée comme suffisante avec sa largeur actuelle quel que soit le nombre de logements à desservir, sauf dans le cas d'une opération qui serait de nature à porter atteinte à la sécurité publique, du fait notamment de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance.

## **UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Dispositions générales :

Les réseaux techniques (A.E.P., gaz et réseaux secs) seront, soit installés hors crue de référence, soit équipés d'un dispositif de mise hors service automatique, ou de toute disposition agréée par les autorités compétentes. Les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement seront équipés de clapets anti-retours régulièrement entretenus.

#### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **4.2. Electricité, télécommunication et câble**

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

#### **4.3. Assainissement**

##### **4.3.1. Eaux usées**

Eaux usées domestiques : Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement existant dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux usées industrielles : Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et avec la capacité technique des installations publiques les recevant.

##### **4.3.2. Eaux pluviales**

Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures, ni les eaux pluviales des voiries et parkings privés ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, le Service d'Assainissement pourra autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire, il prescrira alors la solution technique à mettre en œuvre.

#### **UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

#### **UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions pourront être implantées  
- soit sur limite d'emprise publique

- soit au-delà de 1 mètre de l'alignement de la voie.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de rénovation, changement de destination, reconstruction après sinistre ou transformation d'une construction ou installation, dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux.

## **UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1.** Les constructions pourront être implantées :
- soit sur limite séparative
  - soit pour le bâtiment, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** Toutefois, la reconstruction ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. pourra s'effectuer avec une distance d'implantation inférieure à 4 mètres par rapport à la limite séparative, s'il s'agit de conserver un passage étroit entre deux constructions (Schlupf).
- 7.3.** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article **UA 8**.

## **UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

La distance entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe, remise, garage, abri de jardin ou piscine pourra être inférieure à 4 mètres.

## **UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser les 3/4 de la superficie des terrains.
- 9.2.** Nonobstant les dispositions de l'article 9.1., peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les normes de sécurité.

## **UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Disposition générale :

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions sera fixé :

- soit à un niveau supérieur à la cote des hautes eaux de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'III). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'applique aux constructions à usage de garage.
- soit à un niveau supérieur de 50 cm au-dessus des voiries desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.

Le demandeur devra justifier le parti retenu en s'assurant du respect du PPRI.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes de référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment à construire.

**10.1.** Pour éviter toute atteinte architecturale ou paysagère aux sites et aux lieux avoisinants, la hauteur maximum des constructions est limitée à celle des immeubles des parcelles attenantes sans pouvoir dépasser :

- 9 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère
- 15 mètres au faîte du toit

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du niveau du terrain naturel.

**10.2.** Peuvent être édifiés au-dessus de cette règle de hauteur :

- les équipements publics d'infrastructures ou superstructures et d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- dans les espaces publics : les constructions reconstituant à l'identique, sur leur emplacement exact d'origine, des éléments du patrimoine historique ou archéologique de la commune (exemple : tour du castellum romain, ...).

**10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## **UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. En outre, les teintes criardes sont **proscrites**.

### 11.3. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

A l'exception des bâtiments implantés à l'alignement des voies, les constructions à usage d'habitation devront comporter un traitement destiné à éviter un aspect uniforme et rectiligne des façades.

### 11.4. Clôtures

**Les clôtures sur rue** seront constituées, soit d'un mur plein, soit d'une grille à larges mailles ou dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut.

Au croisement de voies, les clôtures doivent être édifiées de manière à ne pas réduire la visibilité et ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation publique.

**Les clôtures sur limites séparatives seront** constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles seront constituées soit d'une haie, soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel au point le plus bas des 2 propriétés.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les clôtures pourront être doublées d'une haie à base d'essences locales.

## UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques et des accès, des aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations.

Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence figurant au PPRI mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est

exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :  
2 places au minimum, hors accès, par logement.

Dans les lotissements et groupes d'habitation, y compris les immeubles collectifs : 1 place supplémentaire pour 3 logements devra être réalisée dans les espaces communs propres à l'opération.

Pour les logements collectifs, il est rajouté 1m<sup>2</sup>/logement pour les 2 roues.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :

- 0 place entre 0 et 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée
- 2 places hors accès, par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée au-delà de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les nouvelles maisons d'habitation individuelles, situées en première ligne par rapport à la voie publique, et sauf impossibilité technique liée notamment à la configuration de la parcelle : au moins une des places de stationnement réalisées sur la propriété devra être contiguë à l'emprise de la rue, et directement accessible depuis cette dernière.

Pour les constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création de places de stationnement. Néanmoins, les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le respect des normes minimales de stationnement prévues en annexe pourra être demandé.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Ces normes minimales pourront être adaptées en fonction de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

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

### **UA 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les arbres remarquables repérés aux plans de zonage sont classés comme éléments à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Toute opération de plantations peut se baser sur les recommandations du livret « de la haie de thuya à la haie champêtre », figurant en annexe au présent règlement.

**UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## **ZONE UC**

### **UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir ;
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
  - les terrains de camping et de caravanage ;
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.
- 1.5. La création de nouvelles exploitations agricoles.
- 1.6. La construction de tout niveau d'habitation en-dessous de la cote de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'III).
- 1.7. Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques figurant en annexe au présent dossier.
- 1.8. Toute nouvelle construction au sein de la zone non aedificandi matérialisée au plan de zonage et correspondant à la zone à risque élevé en cas de rupture de digue, à l'exception :
  - des extensions de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol de construction ou installation existante, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant non cumulable ;
  - du stationnement de caravane et de camping hors du terrain aménagé autorisé existant ;
  - des travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure.

### **UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.2. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.

- 2.3.** Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques, et qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée par le PPRI.
- 2.4.** Dans les bandes matérialisées au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation de part et d'autre de la RD 418, de la RD 111 et de l'A35 sont soumises aux normes d'isolation acoustique.
- 2.5.** Sur les parcelles concernées par le secteur de mixité sociale, tel que reporté au plan de zonage, soit sur l'intégralité de la zone UC :

Toute opération portant création de surface de plancher à usage d'habitat de 400 m<sup>2</sup> ou plus, et comprenant au moins 2 logements, devra comprendre 30 % minimum de logements locatifs sociaux.

Parmi les logements locatifs sociaux ainsi réalisés :

- au moins 30% devront être financés par des PLAI (Prêts Locatifs Aidés d'Intégration),
- et au plus 30% devront être financés par des PLS (Prêts Locatifs Sociaux).

Les chiffres obtenus, suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres entiers immédiatement supérieurs.

- 2.6.** Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre...) en dessous de la cote de référence et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Une dérogation pourra être accordée pour les parkings collectifs en sous-sol, à condition qu'ils ne soient pas aménageables pour l'habitation et que des précautions soient prises pour limiter les risques en cas de rupture de la digue (ouvertures opposées au sens d'arrivée de l'eau, accès relevé...).

### **UC 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux services publics, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toutefois, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plateforme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 2 logements ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir de 3 à 6 logements.

Au-delà de 6 logements à desservir, toute voirie nouvelle devra avoir une largeur de 8 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse publiques ou privées, au-delà de 70 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès à une ou plusieurs construction(s) non située(s) en première ligne par rapport à la voie publique devra présenter une largeur minimale de :

- 3 mètres s'il dessert un seul logement ;
- 4 mètres s'il dessert des logements d'une surface de plancher totale de 500 m<sup>2</sup> au plus ;
- 6 mètres s'il dessert des logements d'une surface de plancher totale de plus de 500 m<sup>2</sup>. Dans ce cas l'accès devra déboucher sur une aire de retournement, située sur la parcelle privée, permettant à tous types de véhicules de faire demi-tour.

### **3.3. Desserte par les voies existantes publiques ou privées**

La voirie ancienne existante est considérée comme suffisante avec sa largeur actuelle quel que soit le nombre de logements à desservir, sauf dans le cas d'une opération qui serait de nature à porter atteinte à la sécurité publique, du fait notamment de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance.

## **UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT**

Dispositions générales :

Les réseaux techniques (A.E.P., gaz et réseaux secs) seront, soit installés hors crue de référence, soit équipés d'un dispositif de mise hors service automatique, ou de tout autre dispositif agréé par les autorités compétentes.

Les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement seront équipés de clapets anti-retours régulièrement entretenus.

### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### **4.2. Electricité, télécommunication et câbles**

A l'intérieur des îlots de propriété, les raccordements seront réalisés en souterrain.

### **4.3. Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

Eaux usées domestiques : Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement existant dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux usées industrielles : Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et avec la capacité technique des installations publiques les recevant.

#### **4.3.2. Eaux pluviales**

Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures, ni les eaux pluviales des voiries et parkings privés ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, le Service d'Assainissement pourra autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire, il prescrira alors la solution technique à mettre en œuvre.

### **UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

### **UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1.** Les constructions pourront être implantées :
- soit à l'alignement architectural (motifs esthétiques liés à des ordonnancements remarquables aux abords immédiats du site d'extension considéré, justifiant leur prolongation en raison de l'intérêt qu'il présente)
  - soit sur limite d'emprise publique
  - soit au-delà de 1 mètre de l'alignement de la voie.
- 6.2.** Les constructions annexes ouvertes au vent peuvent s'implanter à l'alignement de la voie.
- 6.3.** Toutefois, dans le cas de section de rue où les constructions sont établies à l'alignement de la voie, les nouvelles constructions pourront être établies à cet alignement.

- 6.4.** Pour les constructions existantes, les extensions et agrandissements sont admis quelle que soit leur distance d'implantation par rapport à l'alignement de la voie.
- 6.5.** D'autres implantations, en cas de réalisation de voie nouvelle, peuvent être autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.

#### **UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1.** Les constructions pourront être implantées :
- soit sur limite séparative dans les conditions fixées dans le paragraphe 7.2. suivant
  - soit pour le bâtiment, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** La construction sur limite séparative est réservée exclusivement aux annexes et abris dans les conditions suivantes : lorsque la hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 2,75 mètres mesurés conformément aux dispositions générales de l'article 10 zone UC, et la longueur 10 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur deux côtés consécutifs. Etant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété.
- 7.3.** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UC 8 ou dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.
- 7.4.** L'article 7.2. ne s'applique pas aux constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 10 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ne dépasse pas 2,75 mètres mesurés conformément aux dispositions générales de l'article 10 zone UC. Ces dernières peuvent s'établir sur limite ou à une distance supérieure à 0,50 mètre.

#### **UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. La distance entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe, remise, garage ou abri de jardin pourra être inférieure à 4 mètres.

## **UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.
- 9.2.** Nonobstant les dispositions de l'article 9.1., peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les règles de sécurité.
- 9.3.** L'emprise peut être portée aux deux tiers de la superficie du terrain lorsque les constructions comprennent des bâtiments et installations autres qu'à usage d'habitation.

## **UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Disposition générale :

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions sera fixé :

- soit à un niveau supérieur à la cote des hautes eaux de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'III). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'applique aux constructions à usage de garage.
- soit à un niveau supérieur de 50 cm au-dessus des voiries desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.

Le demandeur devra justifier le parti retenu en s'assurant du respect du PPRI.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes de référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment à construire.

- 10.1.** Pour éviter toute atteinte architecturale ou paysagère aux sites et aux lieux avoisinants, la hauteur maximum des constructions est limitée à celle des immeubles des parcelles attenantes sans pouvoir dépasser :
- 9 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère
  - 15 mètres au faîte du toit

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du niveau du terrain naturel.

Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant une hauteur supérieure, l'aménagement de la totalité des niveaux ainsi que des combles est autorisé.

- 10.2.** Toutefois, peuvent être édifiés au-dessus de cette règle de hauteur les équipements publics d'infrastructures ou superstructures et d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 10.4.** La hauteur maximum des constructions annexes est limitée à 3,5 mètres tout en respectant la hauteur de 2,75 mètres sur limite.  
La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du niveau du terrain naturel.

## **UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. En outre, les teintes criardes sont **proscrites**.

### **11.3. Façades**

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

A l'exception des bâtiments implantés à l'alignement des voies, les constructions à usage d'habitation devront comporter un traitement destiné à éviter un aspect uniforme et rectiligne des façades.

### **11.4. Clôtures**

**Les clôtures sur rue** ne pourront excéder 1,50 mètre. Elles seront constituées, soit d'une grille ou d'un grillage à larges mailles, soit d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre.

Ces clôtures devront être conçues de manière à ne pas porter atteinte à la visibilité aux croisements et à la sécurité de la circulation publique.

**Les clôtures sur limites séparatives seront** constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles seront constituées soit d'une haie, soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou panneau de bois plein. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel au point le plus bas des 2 propriétés.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les clôtures pourront être doublées d'une haie à base d'essences locales.

## **UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques et des accès, des aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations.

Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence figurant au PPRI mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes : 2 places au minimum, hors accès, par logement.

Dans les lotissements et groupes d'habitation, y compris les immeubles collectifs : 1 place supplémentaire pour 3 logements devra être réalisée dans les espaces communs propres à l'opération.

Pour les logements collectifs, il est rajouté 1m<sup>2</sup>/logement pour les 2 roues.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :

- 0 place entre 0 et 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée
- 2 places hors accès, par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée au-delà de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les nouvelles maisons d'habitation individuelles, situées en première ligne par rapport à la voie publique, et sauf impossibilité technique liée notamment à la configuration de la parcelle : au moins une des places de stationnement réalisées sur la propriété devra être contiguë à l'emprise de la rue, et directement accessible depuis cette dernière.

Pour les constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création d'aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement. Néanmoins, ces normes minimales pourront être adaptées en fonction de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

### **UC 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1.** La superficie des espaces plantés (ceux-ci ne comprenant pas les parkings engazonnés) doit représenter au minimum les 2/3 des espaces libres. Les espaces libres s'entendent dans le cas présent comme les espaces non occupés par l'emprise des constructions principales et annexes. L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément ou jardin potager.
- 13.2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies pourront être choisies majoritairement parmi des essences locales. Toute opération de plantations peut aussi se baser sur les recommandations du livret « de la haie de thuya à la haie champêtre », figurant en annexe au présent règlement.
- 13.3.** Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitation ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m<sup>2</sup>, une aire plantée pour les jeux ou le repos, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, doit être prévue et aménagée.

### **UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE UE**

### **UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UE2 et notamment :

- les parcs d'attraction ;
- le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage et de ferrailles ;
- les dépôts de déchets ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs ;
- les constructions à usage exclusif d'habitation ;
- les constructions à usage agricole ;
- toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux de la nappe phréatique et à créer des nuisances susceptibles de perturber les zones d'habitation voisines ;
- la construction de tout niveau d'habitation en dessous de la cote de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'III) ;
- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques figurent en annexe au présent dossier.

### **UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées :

- 2.1.** Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux activités et structures d'hébergement touristique, à condition qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones d'habitation voisines et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant.
- 2.2.** Les locaux à usage d'habitation dans la limite de un logement par établissement, aux conditions suivantes :
  - qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements ;
  - qu'ils soient incorporés aux établissements à usage d'activité ;
  - que la surface de plancher du logement soit limitée à 1/3 de la surface de plancher des bâtiments à vocation d'activités sans toutefois excéder un maximum de 140 m<sup>2</sup>.
- 2.3.** Les travaux d'aménagement ou d'amélioration des constructions à usage d'habitation existantes, s'il n'en résulte pas une extension des constructions en question ou la création de logements supplémentaires.
- 2.4.** Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, les affouillements et les exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée par le PPRI.

- 2.5. L'édification et la transformation de clôtures sous réserve du respect des dispositions du paragraphe UE 11.3.
- 2.6. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'utilité publique.
- 2.7. Dans la bande matérialisée au plan de zonage de part et d'autre de la RD418, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'habitation acoustique.
- 2.8. Dans le secteur UEa, l'extension des installations classées présentes dans le secteur.
- 2.9. Les piscines liées à l'activité autorisée.
- 2.10. Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre...) en dessous de la cote de référence et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Une dérogation pourra être accordée pour les parkings collectifs en sous-sol, à condition qu'ils ne soient pas aménageables pour l'habitation et que des précautions soient prises pour limiter les risques en cas de rupture de la digue (ouvertures opposées au sens d'arrivée de l'eau, accès relevé...).

### **UE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Aucune voie publique ne devra avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres. La largeur de plateforme des voies privées sera fonction de l'importance des établissements à desservir sans toutefois pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues à l'article **UE 3.1.** ci-dessus.

Les entrées cochères doivent avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu quelle que soit la largeur de la chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT**

Dispositions générales :

Les réseaux techniques (A.E.P., gaz et réseaux secs) seront, soit installés hors crue de référence, soit équipés d'un dispositif de mise hors service automatique, ou de tout autre dispositif agréé par les autorités compétentes.

Les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement seront équipés de clapets anti-retours régulièrement entretenus.

### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

### **4.3. Assainissement**

#### **4.3.1. Eaux usées**

Eaux usées domestiques : Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement existant dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux usées industrielles : Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et avec la capacité technique des installations publiques les recevant.

#### **4.3.2. Eaux pluviales**

Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures, ni les eaux pluviales des voiries et parkings privés ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, le Service d'Assainissement pourra autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire, il prescrira alors la solution technique à mettre en œuvre.

## **UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1.** Les constructions pourront être implantées :
- soit sur limite d'emprise publique
  - soit au-delà de 1 mètre de l'alignement de la voie.
- 6.2.** Afin de ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies, il ne sera pas édifié de constructions à l'intérieur du triangle dont 2 côtés, portés par les alignements, ont une longueur de 10 mètres chacun.

## **UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées :

- soit sur limite séparative ;
- soit pour le bâtiment, la distance comptée horizontalement de tout point de tous les bâtiments ou de toutes constructions au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être imposé un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

## **UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sauf en cas de contigüité, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

## **UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder  $\frac{3}{4}$  de la superficie du terrain.

## **UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Disposition générale :  
Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions sera fixé :

- soit à un niveau supérieur à la cote des hautes eaux de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'III). Cette disposition ne s'applique pas

aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'applique aux constructions à usage de garage.

- soit à un niveau supérieur de 50 cm au-dessus des voiries desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.

Le demandeur devra justifier le parti retenu en s'assurant du respect du PPRI.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes de référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment à construire.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 12 mètres en tout point du bâtiment.

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du niveau du terrain naturel.

Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant une hauteur supérieure, l'aménagement de la totalité des niveaux ainsi que des combles est autorisé.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

## **UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. En outre, les teintes vives sont proscrites.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc... doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### **11.2. Dépôts et stockage**

Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles

d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

### **11.3. Clôtures**

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures pleines ne dépassant pas 2 mètres de hauteur peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités absolues tenant à la nature, à l'occupation ou au caractère de la parcelle intéressée.

Les clôtures sur limites latérales pourront être doublées d'une haie vive, à base d'essences locales.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

## **UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence définie à l'article UE 10 mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

### **UE 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

- 13.1.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espace vert. Cette notion d'espace vert correspond dans le cas présent aux surfaces végétalisées hors parkings engazonnés. Les plantations d'arbres ou de haies vives pourront être réalisées majoritairement à partir d'essences locales. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.
- 13.2.** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées. Les espaces compris entre les bâtiments et la voie publique devront faire l'objet d'un soin particulier destiné à mettre en valeur la qualité des constructions.
- 13.3.** Au sein du secteur UEa, les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres à haute tige disposés régulièrement à raison d'un pour quatre places.
- 13.4.** Toute opération de plantations peut se baser sur les recommandations du livret « de la haie de thuya à la haie champêtre », figurant en annexe au présent règlement.

### **UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

### **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

#### **ZONE AU**

##### **AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU 2.

##### **AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées :

###### **2.1. Dans l'ensemble de la zone :**

- l'édification et la transformation de clôtures sous réserve de ne pas compromettre les opérations prévues dans les zones AUa, AUf et AUe ;
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ;
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage ;
- l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU sous réserve de ne pas compromettre les opérations prévues dans les zones AUa, AUf et AUe. Dans ce cas, les règles de la zone UC sont applicables.

##### **AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Néant.

##### **AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Néant.

##### **AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

##### **AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions pourront être implantées :
- soit sur limite d'emprise publique
  - soit au-delà de 1 mètre de l'alignement de la voie.

#### **AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées :

- soit sur limite séparative ;
- soit pour le bâtiment, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### **AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

#### **AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

#### **AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions sera fixé :

- soit à un niveau supérieur à la cote des hautes eaux de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'III). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'applique aux constructions à usage de garage.
- soit à un niveau supérieur de 50 cm au-dessus des voiries desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.

Le demandeur devra justifier le parti retenu en s'assurant du respect du PPRI.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes de référentiels altimétriques. N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment à construire.

La hauteur maximale des constructions et installations est celle fixée à l'article 10-UC.

Les extensions sont limitées à la hauteur des bâtiments existants.

#### **AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Néant.

**AU 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Néant.

**AU 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATION**

Néant.

**AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## **ZONE AUa**

### **AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AUa 2, et notamment la construction de tout niveau d'habitation en dessous de la cote de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'III).

### **AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées :

#### **2.1. Dans l'ensemble de la zone :**

- l'édification et la transformation de clôtures si elles ne sont pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées au paragraphe AUa 2.2.,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ;
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage ;
- l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU sous réserve de ne pas compromettre les opérations visées aux paragraphes suivants.

#### **2.2. Sur les parcelles concernées par le secteur de mixité sociale, tel que reporté au plan de zonage, soit sur l'intégralité de la zone AUa :**

Toute opération portant création de surface de plancher à usage d'habitat de 400 m<sup>2</sup> ou plus, et comprenant au moins 2 logements, devra comprendre 30 % minimum de logements locatifs sociaux.

Parmi les logements locatifs sociaux ainsi réalisés :

- au moins 30% devront être financés par des PLAI (Prêts Locatifs Aidés d'Intégration),
- et au plus 30% devront être financés par des PLS (Prêts Locatifs Sociaux).

Les chiffres obtenus, suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres entiers immédiatement supérieurs.

#### **2.3. Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UC à condition d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, et aux conditions supplémentaires suivantes :**

- qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes,
- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés,

- que les équipements propres aux opérations soient pris en charge par les lotisseurs ou les constructeurs et réalisés de manière à permettre la poursuite d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur,
- que chaque opération porte au minimum sur une superficie de 1 ha ou sur l'ensemble du secteur ou sur les espaces résiduels inférieurs à 1 ha.

### **AUa 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toutefois, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plateforme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 2 logements ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements.

Au-delà de 6 logements à desservir, toute voirie nouvelle devra avoir une largeur de 8 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse publiques ou privées, au-delà de 70 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès à une ou plusieurs construction(s) non située(s) en première ligne par rapport à la voie publique devra présenter une largeur minimale de :

- 3 mètres s'il dessert un seul logement ;
- 4 mètres s'il dessert des logements d'une surface de plancher totale de 500 m<sup>2</sup> au plus ;
- 6 mètres s'il dessert des logements d'une surface de plancher totale de plus de 500 m<sup>2</sup>. Dans ce cas l'accès devra déboucher sur une aire de retournement, située sur la parcelle privée, permettant à tous types de véhicules de faire demi-tour.

### **AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Dispositions générales :

Les réseaux techniques (A.E.P., gaz et réseaux secs) seront, soit installés hors crue de référence, soit équipés d'un dispositif de mise hors service

automatique, ou de tout autre dispositif agréé par les autorités compétentes.

Les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement seront équipés de clapets anti-retours régulièrement entretenus.

#### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### **4.2. Electricité, télécommunication et câbles**

A l'intérieur des îlots de propriété, les raccordements seront réalisés en souterrain.

#### **4.3. Assainissement**

##### **4.3.1. Eaux usées**

Eaux usées domestiques : Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement existant dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux usées industrielles : Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et avec la capacité technique des installations publiques les recevant.

##### **4.3.2. Eaux pluviales**

Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures, ni les eaux pluviales des voiries et parkings privés ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, le Service d'Assainissement pourra autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire, il prescrira alors la solution technique à mettre en œuvre.

### **AUa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1.** Les constructions pourront être implantées :
- soit à l'alignement architectural (motifs esthétiques liés à des ordonnancements remarquables aux abords immédiats du site d'extension considéré, justifiant leur prolongation en raison de l'intérêt qu'il présente)
  - soit sur limite d'emprise publique
  - soit au-delà de 1 mètre de l'alignement de la voie.
- 6.2.** Les constructions annexes ouvertes au vent peuvent s'implanter à l'alignement de la voie.
- 6.3.** Toutefois, dans le cas de section de rue où les constructions sont établies à l'alignement de la voie, les nouvelles constructions pourront être établies à cet alignement.
- 6.4.** Pour les constructions existantes, les extensions et agrandissements sont admis quelle que soit leur distance d'implantation par rapport à l'alignement de la voie.
- 6.5.** D'autres implantations, en cas de réalisation de voie nouvelle, peuvent être autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.

## **AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1.** Les constructions pourront être implantées :
- soit sur limite séparative dans les conditions fixées dans le paragraphe 7.2. suivant
  - soit pour le bâtiment, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 7.2.** La construction sur limite séparative est réservée exclusivement aux annexes et abris dans les conditions suivantes : lorsque la hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 2,75 mètres mesurés conformément aux dispositions générales de l'article 10 zone UC, et la longueur 10 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur deux côtés consécutifs. Etant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété.
- 7.3.** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article AUa 8 ou dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de

lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.

- 7.4. L'article 7.2. ne s'applique pas aux constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 10 m<sup>2</sup> et dont la hauteur ne dépasse pas 2,75 mètres mesurés conformément aux dispositions générales de l'article 10 zone UC.

#### **AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. La distance entre un bâtiment à usage d'habitation et une annexe, remise, garage ou abri de jardin pourra être inférieure à 4 mètres.

#### **AUa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1. L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.
- 9.2. Nonobstant les dispositions de l'article 9.1., peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les règles de sécurité.
- 9.3. L'emprise peut être portée aux deux tiers de la superficie du terrain lorsque les constructions comprennent des bâtiments et installations autres qu'à usage d'habitation.

#### **AUa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Disposition générale :

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions sera fixé :

- soit à un niveau supérieur à la cote des hautes eaux de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'III). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'applique aux constructions à usage de garage.
- soit à un niveau supérieur de 50 cm au-dessus des voiries desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.

Le demandeur devra justifier le parti retenu en s'assurant du respect du PPRI.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes de référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment à construire.

- 10.1.** Pour éviter toute atteinte architecturale ou paysagère aux sites et aux lieux avoisinants, la hauteur maximum des constructions est limitée à celle des immeubles des parcelles attenantes sans pouvoir dépasser :
- 9 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère
  - 15 mètres au faîte du toit
- La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du niveau du terrain naturel.
- Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant une hauteur supérieure, l'aménagement de la totalité des niveaux ainsi que des combles est autorisé.
- 10.2.** Toutefois, peuvent être édifiés au-dessus de cette règle de hauteur les équipements publics d'infrastructures ou superstructures et d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 10.4.** La hauteur maximum des constructions annexes est limitée à 3,5 mètres avec un maximum de 2,75 mètres sur limite séparative.  
N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment à construire.

## **AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

### **11.2. Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. En outre, les teintes criardes sont **proscrites**.

### **11.3. Façades**

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

A l'exception des bâtiments implantés à l'alignement des voies, les constructions à usage d'habitation devront comporter un traitement destiné à éviter un aspect uniforme et rectiligne des façades.

### **11.4. Clôtures**

**Les clôtures sur rue** ne pourront excéder 1,50 mètre. Elles seront constituées, soit d'une grille ou d'un grillage à larges mailles, soit d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre.

Ces clôtures devront être conçues de manière à ne pas porter atteinte à la visibilité aux croisements et à la sécurité de la circulation publique.

**Les clôtures sur limites séparatives seront** constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles seront constituées soit d'une haie, soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou panneau de bois plein. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel au point le plus bas des 2 propriétés.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les clôtures pourront être doublées d'une haie à base d'essences locales.

## **AUa12: OBLIGATION EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques et des accès, des aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations.

Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence figurant au PPRI mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes : 2 places au minimum, hors accès, par logement.

Dans les lotissements et groupes d'habitation, y compris les immeubles collectifs : 1 place supplémentaire pour 3 logements devra être réalisée dans les espaces communs propres à l'opération.

Pour les logements collectifs, il est rajouté 1m<sup>2</sup>/logement pour les 2 roues.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :

- 0 place entre 0 et 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée
- 2 places hors accès, par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée au-delà de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les nouvelles maisons d'habitation individuelles, situées en première ligne par rapport à la voie publique, au moins une des places de stationnement réalisées sur la propriété devra être contiguë à l'emprise de la rue, et directement accessible depuis cette dernière.

Pour les constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création d'aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement. Néanmoins, ces normes minimales pourront être adaptées en fonction de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

### **AUa 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATION**

- 13.1.** La superficie des espaces plantés (ceux-ci ne comprenant pas les parkings engazonnés) doit représenter au minimum les 2/3 des espaces libres. Les espaces libres s'entendent dans le cas présent comme les espaces non occupés par l'emprise des constructions principales et annexes. L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément ou jardin potager.
- 13.2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies pourront être choisies majoritairement parmi des essences locales. Toute opération de plantations peut aussi se baser sur les recommandations du livret « de la haie de thuya à la haie champêtre », figurant en annexe au présent règlement.
- 13.3.** Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m<sup>2</sup>, une aire plantée pour les jeux ou le repos, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, doit être prévue et aménagée.

### **AUa 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE AUe**

### **AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AUe 2, et notamment la construction de tout niveau habitable en dessous de la cote de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'III).

### **AUe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées :

#### **2.1.** Dans l'ensemble de la zone :

- l'édification et la transformation de clôtures si elles ne sont pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées au paragraphe AUe 2.2.,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ;
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage ;
- l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU sous réserve de ne pas compromettre les opérations visées aux paragraphes AUe1 2.2.

#### **2.2.** Les constructions à destination d'activité artisanale, commerciale, de bureau, ou toute activité tertiaire, à condition :

- que les constructions et installations considérées soient réalisées en tenant compte de la sensibilité paysagère particulière du site en entrée de ville ;
- que l'aménagement du secteur respecte les orientations particulières d'aménagement jointes au présent dossier de PLU.

Les locaux à usage d'habitation sont autorisés :

- Sans limite de nombre et de surface pour les activités tertiaires (telles que l'EHPAD), à conditions qu'ils soient liés et nécessaires à une activité tertiaire autorisée ;
- Pour les constructions à usage d'artisanat, de bureau et de commerce, aux conditions suivantes :
  - Un seul logement par activité,
  - Qu'il soit destiné aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements,
  - Qu'il soit incorporé aux établissements à usage d'activité,
  - Que la surface de plancher du logement soit limitée à 1/3 de surface de plancher des bâtiments à vocation d'activités sans toutefois excéder un maximum de 140 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement, les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités et constructions admises.

Les piscines liées à l'activité autorisée.

Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre...) en dessous de la cote de référence et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Une dérogation pourra être accordée pour les parkings collectifs en sous-sol, à condition qu'ils ne soient pas aménageables et que des précautions soient prises pour limiter les risques en cas de rupture (ouvertures opposées au sens d'arrivée de l'eau, accès relevé...).

- 2.3.** Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre...) en dessous de la cote de référence et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Une dérogation pourra être accordée pour les parkings collectifs en sous-sol, à condition qu'ils ne soient pas aménageables pour l'habitation et que des précautions soient prises pour limiter les risques en cas de rupture de la digue (ouvertures opposées au sens d'arrivée de l'eau, accès relevé...).

### **AUe 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Aucune voie publique ne devra avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres. La largeur de plateforme des voies privées sera fonction de l'importance des établissements à desservir sans toutefois pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues à l'article AUe 3.1. ci-dessus.

Les entrées cochères doivent avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu, quelle que soit la largeur de chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Dispositions générales :

Les réseaux techniques (A.E.P., gaz et réseaux secs) seront, soit installés hors crue de référence, soit équipés d'un dispositif de mise hors service automatique, ou de tout autre dispositif agréé par les autorités compétentes.

Les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement seront équipés de clapets anti-retours régulièrement entretenus.

#### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunications seront réalisés en souterrain.

#### **4.3. Assainissement**

##### **4.3.1. Eaux usées**

Eaux usées domestiques : Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement existant dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux usées industrielles : Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et avec la capacité technique des installations publiques les recevant.

##### **4.3.2. Eaux pluviales**

Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures, ni les eaux pluviales des voiries et parkings privatifs ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, le Service d'Assainissement pourra autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire, il prescrira alors la solution technique à mettre en œuvre.

### **AUe 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1.** Les constructions pourront être implantées :
- soit sur limite d'emprise publique
  - soit au-delà de 1 mètre de l'alignement de la voie.
- De part et d'autre, le long de la RD 418, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite de l'emplacement réservé n° 10.
- 6.2.** Afin de ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies, il ne sera pas édifié de constructions à l'intérieur du triangle dont 2 côtés, portés par les alignements, ont une longueur de 10 mètres chacun.

## **AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions pourront être implantées :
- soit sur limite séparative
  - soit pour le bâtiment, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être imposé un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

## **AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

## **AUe 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 3/4 de la superficie du terrain.

## **AUe 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Disposition générale :
- Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions sera fixé :
- soit à un niveau supérieur à la cote des hautes eaux de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'III). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'applique aux constructions à usage de garage.

- soit à un niveau supérieur de 50 cm au-dessus des voiries desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.

Le demandeur devra justifier le parti retenu en s'assurant du respect du PPRI.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes de référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment à construire.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 12 mètres en tout point du bâtiment. Toutefois, de part et d'autre de la RD 418, dans une bande de terrains d'une profondeur de 40 mètres par rapport à la limite de l'emplacement réservé n° 10, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 10 mètres en tout point du bâtiment. La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du niveau du terrain naturel.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

## **AUe 11 :ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. En outre, les teintes criardes sont proscrites.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc... doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### **11.2. Dépôts et stockages**

Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

### **11.3. Clôtures**

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et sur limite séparative doivent être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures pleines ne dépassant pas 2 mètres de hauteur peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités absolues tenant à la nature, à l'occupation ou au caractère de la parcelle intéressée.

Les clôtures sur limites latérales pourront être doublées d'une haie vive, à base d'essences locales.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

### **AUe 12: OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence définie à l'article AUe10 mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

### **AUe 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATION**

- 13.1.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espace vert. Cette notion d'espace vert correspond dans le cas présent aux surfaces végétalisées hors parkings engazonnés. Les plantations d'arbres ou de haies vives pourront être réalisées majoritairement à partir d'essences locales. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.
- 13.2.** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées. Les espaces compris entre les bâtiments et la voie publique devront faire l'objet d'un soin particulier destiné à mettre en valeur la qualité des constructions.
- 13.3.** Toute opération de plantations peut se baser sur les recommandations du livret « de la haie de thuya à la haie champêtre », figurant en annexe au présent règlement.

#### **AUe 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **ZONE AUe1**

### **AUe1 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AUe1 2, et notamment la construction de tout niveau habitable en dessous de la cote de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'III).

### **AUe1 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées :

#### **2.1.** Dans l'ensemble de la zone :

- l'édification et la transformation de clôtures si elles ne sont pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées au paragraphe AUe1 2.2.,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ;
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage ;
- l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU sous réserve de ne pas compromettre les opérations visées aux paragraphes AUe1 2.2.

#### **2.2.** Les constructions à destination d'activité artisanale, commerciale, de bureau, ou toute activité tertiaire, à condition :

- que les constructions et installations considérées soient réalisées en tenant compte de la sensibilité paysagère particulière du site en entrée de ville ;
- que l'aménagement du secteur respecte les orientations particulières d'aménagement jointes au présent dossier de PLU.

Les locaux à usage d'habitation dans la limite de un logement par établissement aux conditions suivantes :

- Qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements,
- Qu'ils soient incorporés aux établissements à usage d'activité,
- Que la surface de plancher du logement soit limitée à 1/3 de surface de plancher des bâtiments à vocation d'activités sans toutefois excéder un maximum de 140 m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement, les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités et constructions admises.

Les piscines liées à l'activité autorisée.

Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre...) en dessous de la cote de référence et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée

de nappe le cas échéant. Une dérogation pourra être accordée pour les parkings collectifs en sous-sol, à condition qu'ils ne soient pas aménageables et que des précautions soient prises pour limiter les risques en cas de rupture de la digue (ouvertures opposées au sens d'arrivée de l'eau, accès relevé...).

### **AUe1 3: DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Aucune voie publique ne devra avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres. La largeur de plateforme des voies privées sera fonction de l'importance des établissements à desservir sans toutefois pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues à l'article AUe1 3.1. ci-dessus.

Les entrées cochères doivent avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu, quelle que soit la largeur de chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **AUe1 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Dispositions générales :

Les réseaux techniques (A.E.P., gaz et réseaux secs) seront, soit installés hors crue de référence, soit équipés d'un dispositif de mise hors service automatique, ou de tout autre dispositif agréé par les autorités compétentes.

Les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement seront équipés de clapets anti-retours régulièrement entretenus.

#### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunications seront réalisés en souterrain.

#### **4.3. Assainissement**

##### **4.3.1. Eaux usées**

Eaux usées domestiques : Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement existant dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux usées industrielles : Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et avec la capacité technique des installations publiques les recevant.

##### **4.3.2. Eaux pluviales**

Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures, ni les eaux pluviales des voiries et parkings privés ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, le Service d'Assainissement pourra autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire, il prescrira alors la solution technique à mettre en œuvre.

#### **AUe1 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

#### **AUe1 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1.** Les constructions pourront être implantées :
- soit sur limite d'emprise publique
  - soit au-delà de 1 mètre de l'alignement de la voie.
- 6.2.** Afin de ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies, il ne sera pas édifié de constructions à l'intérieur du triangle dont 2 côtés, portés par les alignements, ont une longueur de 10 mètres chacun.

## **AUe1 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées :

- soit sur limite séparative
- soit pour le bâtiment, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être imposé un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

## **AUe1 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

## **AUe1 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 3/4 de la superficie du terrain.

## **AUe1 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Disposition générale :

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions sera fixé :

- soit à un niveau supérieur à la cote des hautes eaux de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'III). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'applique aux constructions à usage de garage.
- soit à un niveau supérieur de 50 cm au-dessus des voiries desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.

Le demandeur devra justifier le parti retenu en s'assurant du respect du PPRI.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes de référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment à construire.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 12 mètres en tout point du bâtiment.

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du niveau du terrain naturel.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

## **AUe1 11:ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. En outre, les teintes criardes sont proscrites.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc... doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### **11.2. Dépôts et stockages**

Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

### **11.3. Clôtures**

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et sur limite séparative doivent être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures pleines ne dépassant pas 2 mètres de hauteur peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités absolues tenant à la nature, à l'occupation ou au caractère de la parcelle intéressée.

Les clôtures sur limites latérales pourront être doublées d'une haie vive, à base d'essences locales.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

#### **AUe1 12: OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence définie à l'article AUe1 10 mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

#### **AUe1 13: OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATION**

- 13.1.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espace vert. Cette notion d'espace vert correspond dans le cas présent aux surfaces végétalisées hors parkings engazonnés. Les plantations d'arbres ou de haies vives pourront être réalisées majoritairement à partir d'essences locales. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.
- 13.2.** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées. Les espaces compris entre les bâtiments et la voie publique devront faire l'objet d'un soin particulier destiné à mettre en valeur la qualité des constructions.
- 13.3.** Toute opération de plantations peut se baser sur les recommandations du livret « de la haie de thuya à la haie champêtre », figurant en annexe au présent règlement.

#### **AUe1 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **ZONE AUeg**

### **AUeg 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AUeg 2, et notamment la construction de tout niveau d'habitation en dessous de la cote de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'III).

### **AUeg 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées :

#### **2.1.** Dans l'ensemble de la zone :

- l'édification et la transformation de clôtures si elles ne sont pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées au paragraphe AUeg 2.2.,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ;
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage ;
- l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU sous réserve de ne pas compromettre les opérations visées aux paragraphes AUeg 2.2.

#### **2.2.** Les constructions à destination d'activité artisanale, commerciale, industrielle, de service (notamment gendarmerie) et de bureau à condition :

- que les constructions et installations considérées soient réalisées en tenant compte de la sensibilité paysagère particulière du site en entrée de ville ;
- que l'aménagement du secteur respecte les orientations particulières d'aménagement jointes au présent dossier de PLU.

Les locaux à usage d'habitation, à l'exception de ceux destinés à la gendarmerie, dans la limite de un logement par établissement aux conditions suivantes :

- Qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements,
- Qu'ils soient incorporés aux établissements à usage d'activité,
- Que la surface de plancher du logement soit limitée à 1/3 de surface de plancher des bâtiments à vocation d'activités sans toutefois excéder un maximum de 140 m<sup>2</sup>.

Les locaux à usage d'habitation destinés au personnel de la gendarmerie sans limite de nombre ni de surface.

Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, les affouillements et les exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée par le PPRI.

Dans la bande matérialisée au plan de zonage de part et d'autre de la RD418, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

Les piscines liées à l'activité autorisée.

Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre...) en dessous de la cote de référence et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Une dérogation pourra être accordée pour les parkings collectifs en sous-sol, à condition qu'ils ne soient pas aménageables pour l'habitation et que des précautions soient prises pour limiter les risques en cas de rupture de la digue (ouvertures opposées au sens d'arrivée de l'eau, accès relevé...).

### **AUeg 3: DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Aucune voie publique ne devra avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres. La largeur de plateforme des voies privées sera fonction de l'importance des établissements à desservir sans toutefois pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques prévues à l'article AUeg 3.1. ci-dessus.

Les entrées cochères doivent avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds même attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété dans un seul virage continu, quelle que soit la largeur de chaussée carrossable.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **AUeg 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Dispositions générales :

Les réseaux techniques (A.E.P., gaz et réseaux secs) seront, soit installés hors crue de référence, soit équipés d'un dispositif de mise hors service automatique, ou de tout autre dispositif agréé par les autorités compétentes.

Les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement seront équipés de clapets anti-retours régulièrement entretenus.

#### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunications seront réalisés en souterrain.

#### **4.3. Assainissement**

##### **4.3.1. Eaux usées**

Eaux usées domestiques : Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement existant dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux usées industrielles : Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et avec la capacité technique des installations publiques les recevant.

##### **4.3.2. Eaux pluviales**

Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures, ni les eaux pluviales des voiries et parkings privatifs ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, le Service d'Assainissement pourra autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire, il prescrira alors la solution technique à mettre en œuvre.

### **AUeg 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **AUeg 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 6.1.** Les constructions pourront être implantées :
- soit sur limite d'emprise publique
  - soit au-delà de 1 mètre de l'alignement de la voie.
- 6.2.** Afin de ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies, il ne sera pas édifié de constructions à l'intérieur du triangle dont 2 côtés, portés par les alignements, ont une longueur de 10 mètres chacun.

## **AUeg 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions pourront être implantées :
- soit sur limite séparative
  - soit pour le bâtiment, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être imposé un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

## **AUeg 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

## **AUeg 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 3/4 de la superficie du terrain.

## **AUeg 10: HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Disposition générale :
- Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions sera fixé :
- soit à un niveau supérieur à la cote des hautes eaux de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'III). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'applique aux constructions à usage de garage.
  - soit à un niveau supérieur de 50 cm au-dessus des voiries desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.

Le demandeur devra justifier le parti retenu en s'assurant du respect du PPRI.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes de référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment à construire.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 12 mètres en tout point du bâtiment.

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du niveau du terrain naturel.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

## **AUeg 11:ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. En outre, les teintes criardes sont proscrites.

Les bâtiments quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parking, aire de stockage, etc... doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

### **11.2. Dépôts et stockages**

Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

### **11.3. Clôtures**

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et sur limite séparative doivent être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures pleines ne dépassant pas 2 mètres de hauteur peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités absolues tenant à la nature, à l'occupation ou au caractère de la parcelle intéressée.

Les clôtures sur limites latérales pourront être doublées d'une haie vive, à base d'essences locales.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

## **AUeg 12: OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence figurant au PPRI mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

## **AUeg 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATION**

**13.1.** Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espace vert. Cette notion d'espace vert correspond dans le cas présent aux surfaces végétalisées hors parkings engazonnés. Les plantations d'arbres ou de haies vives pourront être réalisées majoritairement à partir d'essences locales. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.

**13.2.** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être

aménagées. Les espaces compris entre les bâtiments et la voie publique devront faire l'objet d'un soin particulier destiné à mettre en valeur la qualité des constructions.

- 13.3.** Toute opération de plantations peut se baser sur les recommandations du livret « de la haie de thuya à la haie champêtre », figurant en annexe au présent règlement.

#### **AUeg 14:COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **ZONE AUf**

### **AUf 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AUf 2, et notamment la construction de tout niveau d'habitation en dessous de la cote de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'III).

### **AUf 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées :

#### **2.1.** Dans l'ensemble de la zone :

- l'édification et la transformation de clôtures si elles ne sont pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées au paragraphe AUf 2.2.,
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ;
- la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage ;
- l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU sous réserve de ne pas compromettre les opérations visées aux paragraphes AUf 2.2.

**2.2.** Les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'équipements, de services publics et d'intérêts collectifs, de bureaux, de structures d'hébergement hôtelier, touristique, de congrès, maisons de retraite ou d'habitat lié aux activités autorisées ainsi qu'à l'aménagement d'un parc à condition que les équipements nécessaires aux opérations soient pris en charge par les constructeurs et réalisés de manière à assurer l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur en tenant compte d'une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes.

**2.3.** Dans les bandes matérialisées au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation de part et d'autre de la RD111 sont soumises aux normes d'isolation acoustique.

**2.4.** Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre...) en dessous de la cote de référence et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Une dérogation pourra être accordée pour les parkings collectifs en sous-sol, à condition qu'ils ne soient pas aménageables pour l'habitation et que des précautions soient prises pour limiter les risques en cas de rupture de la digue (ouvertures opposées au sens d'arrivée de l'eau, accès relevé...).

### **Auf 3:DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toutefois, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plateforme de :

- 4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 2 logements ;
- 6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements.

Au-delà de 6 logements à desservir, toute voirie nouvelle devra avoir une largeur de 8 mètres.

Les voies nouvelles en impasse publiques ou privées, au-delà de 70 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **3.2. Accès aux voies ouvertes au public**

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **Auf 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Dispositions générales :

Les réseaux techniques (A.E.P., gaz et réseaux secs) seront, soit installés hors crue de référence, soit équipés d'un dispositif de mise hors service automatique, ou de tout autre dispositif agréé par les autorités compétentes.

Les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement seront équipés de clapets anti-retours régulièrement entretenus.

#### **4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, les raccordements seront réalisés en souterrain.

#### **4.3. Assainissement**

##### **4.3.1. Eaux usées**

Eaux usées domestiques : Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement existant dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux usées industrielles : Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et avec la capacité technique des installations publiques les recevant.

#### **4.3.2. Eaux pluviales**

Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures, ni les eaux pluviales des voiries et parkings privatifs ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, le Service d'Assainissement pourra autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire, il prescrira alors la solution technique à mettre en œuvre.

### **AUf 5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

### **AUf 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans le secteur AUf :

Les constructions pourront être implantées :

- soit sur limite d'emprise publique
- soit au-delà de 1 mètre de l'alignement de la voie.

### **AUf 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le secteur AUf :

Les constructions pourront être implantées :

- soit sur limite séparative
- soit pour le bâtiment, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## **Auf 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

## **Auf 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.
- 9.2.** Nonobstant les dispositions de l'article 9.1. peut être autorisé l'agrandissement des logements existants, s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire et les règles de sécurité.
- 9.3.** L'emprise peut être portée aux deux tiers de la superficie du terrain lorsque les constructions comprennent des bâtiments et installations autres qu'à usage d'habitation.

## **Auf 10:HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Disposition générale :

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions sera fixé :

- soit à un niveau supérieur à la cote des hautes eaux de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'III). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'applique aux constructions à usage de garage.
- soit à un niveau supérieur de 50 cm au-dessus des voiries desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.

Le demandeur devra justifier le parti retenu en s'assurant du respect du PPRI.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes de référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment à construire.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 20 mètres en tout point du bâtiment.

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du niveau du terrain naturel.

## **Auf 11:ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

### 11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. En outre, les teintes criardes sont **proscrites**.

### 11.3. Façades

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs et l'aspect des toitures seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

A l'exception des bâtiments implantés à l'alignement des voies, les constructions à usage d'habitation devront comporter un traitement destiné à éviter un aspect uniforme et rectiligne des façades.

### 11.4. Clôtures

**Les clôtures sur rue** ne pourront excéder 1,50 mètre. Elles seront constituées, soit d'une grille ou d'un grillage à larges mailles, soit d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre.

Ces clôtures devront être conçues de manière à ne pas porter atteinte à la visibilité aux croisements et à la sécurité de la circulation publique.

**Les clôtures sur limites séparatives seront** constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles seront constituées soit d'une haie, soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou panneau de bois plein. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel au point le plus bas des 2 propriétés.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les clôtures pourront être doublées d'une haie à base d'essences locales.

## Auf 12: OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques et des accès, des aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations.

Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence figurant au PPRI mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes : 2 places au minimum, hors accès, par logement.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :

- 0 place entre 0 et 20m<sup>2</sup> de surface de plancher créé
- 2 places hors accès, par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée au-delà de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les logements collectifs, il est rajouté 1 place supplémentaire pour le stationnement des visiteurs par tranche de 5 logements ainsi que 1m<sup>2</sup>/logement pour les 2 roues.

Pour les constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création d'aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement. Néanmoins, ces normes minimales pourront être adaptées en fonction de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

### **AUF 13: OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATION**

- 13.1.** La superficie des espaces plantés (ceux-ci ne comprenant pas les parkings engazonnés) doit représenter au minimum les 2/3 des espaces libres. Les espaces libres s'entendent dans le cas présent comme les espaces non occupés par l'emprise des constructions principales et annexes. L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément ou jardin potager.
- 13.2.** Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies pourront être choisies majoritairement parmi des essences locales. Toute opération de plantations peut aussi se baser sur les recommandations du livret « de la haie de thuya à la haie champêtre », figurant en annexe au présent règlement.

- 13.3.** Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m<sup>2</sup>, une aire plantée pour les jeux ou le repos, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, doit être prévue et aménagée.

**Auf 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### ZONE A

#### A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A2. et notamment :

- l'ouverture et l'exploitation de gravières ;
- la création d'étangs de pêche ;
- la création de terrains de camping et de caravanage ;
- les parcs d'attraction ;
- le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
- toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles ;
- les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement ;
- le retournement des prairies repérées au plan de zonage comme élément de paysage à conserver au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme ;
- toute construction dans le secteur Aa, à l'exception des constructions et installations liées aux infrastructures linéaires, l'extension, l'agrandissement ou l'adjonction de volumes bâtis à proximité directe des bâtiments agricoles déjà existants et les abris d'irrigation ;
- toute construction et remblaiement au sein de la zone inondable sauf les abris d'irrigation ;
- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques.

#### A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

##### 2.1. Dans l'ensemble de la zone :

- l'édification et la transformation de clôtures nécessaires aux activités admises dans la zone ;
- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A ;
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers ;
- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A et à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée par le PPRI ;

- les abris d'irrigation de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise.

**2.2.** Sauf dans secteur **Aa** et au sein de la zone inondable, les constructions et installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole, ainsi qu'une construction à usage d'habitation par exploitation, destinée strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :

- que le pétitionnaire justifie à la fois de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone et de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale ;
- au double de la surface minimum d'installation au vu de la réglementation en vigueur dans le cas de la construction d'un bâtiment agricole accompagné d'une maison d'habitation ;
- à la surface minimum d'installation dans le cas de la construction d'un hangar ou bâtiment agricole ;
- à la surface minimum d'installation dans le cas de l'implantation d'un bâtiment d'élevage accompagné d'une maison d'habitation ;
- la construction à usage d'habitation, dont la surface de plancher ne pourra dépasser 140 m<sup>2</sup>, soit édifée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ;
- que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

Les constructions pourront faire l'objet de prescriptions particulières tenant compte de la nature des terrains et de la proximité de la nappe phréatique.

**2.3.** Dans le secteur Aa, les constructions visées au A 2.2. ne sont admises que dans le cadre d'un développement des exploitations agricoles existantes dans la zone.

**2.4.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation préalable.

### **A 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi

que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

En cas de réseau d'assainissement existant la construction pourra s'y raccorder conformément à la réglementation en vigueur.

#### **A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucun terrain d'une surface inférieure à 40 ares ne pourra accueillir une sortie d'exploitation.

#### **A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments à usage agricole doivent être implantés à la distance suivante par rapport à l'alignement des voies :

- 50 mètres pour les RD ;
- 6 mètres pour les voies communales et chemins d'exploitations.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires.

#### **A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

#### **A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des abris d'irrigation ne devra pas dépasser 12m<sup>2</sup>.

#### **A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Disposition générale :

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions sera fixé :

- soit à un niveau supérieur à la cote des hautes eaux de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'III). Cette disposition ne s'applique pas

aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'applique aux constructions à usage de garage.

- soit à un niveau supérieur de 50 cm au-dessus des voiries desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.

Le demandeur devra justifier le parti retenu en s'assurant du respect du PPRI.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes de référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment à construire.

- 10.1.** Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole, dont les silos de stockage de céréales est limitée à 15 mètres. Pour les constructions à usage d'habitation accompagnant des bâtiments agricoles, la hauteur maximum est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 15 mètres au faîtage du toit. La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du niveau du terrain naturel.
- 10.2.** La hauteur des constructions destinées à abriter les installations d'irrigation ne devra pas dépasser 3,50 mètres. La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du niveau du terrain naturel.
- 10.3.** Le dépassement de la règle de hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminée et autres superstructures.

## **A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

### **Bâtiments d'exploitation**

Les matériaux habituellement utilisés pour les bâtiments et hangars agricoles sont autorisés à condition que leur teinte soit en harmonie avec le paysage naturel environnant.

Les toitures pourront être recouvertes par des couvertures écologiques ou des équipements liés aux énergies renouvelables.

### **Bâtiment d'habitation**

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le paysage naturel environnant.

### **Abris d'irrigation**

Ils devront recevoir un traitement extérieur choisi en accord avec l'environnement naturel.

## **Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles doivent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance minimale de l'axe de la voie qui dessert l'exploitation de :

- 20 mètres de l'axe d'une route nationale ou à grande circulation
- 15 mètres de l'axe d'une voie départementale
- 7 mètres de l'axe d'une autre voie (communale, chemin rural...).

### **A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

### **A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les bosquets et les cortèges végétaux délimités au plan de zonage sont classés à conserver et soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'implantation de bâtiments à caractère agricole un projet de plantations à base d'arbres à haute tige ou de haies vives composé d'essences champêtres sera exigé. Les abords de ces bâtiments et les aires de stockage devront présenter un caractère soigné et entretenu.

### **A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS pour la zone A.

## **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

### **ZONE N**

#### **N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N2 et notamment :

- toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère naturel de la zone.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les dépôts de déchets, ferrailles et vieux véhicules.
- sauf dans le secteur Nb, le stationnement de caravanes, la création de terrains de camping et de caravanage.
- la création d'étangs ;
- les parcs d'attraction ;
- toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles ;
- les constructions et clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement ;
- toute construction nouvelle et remblaiement au sein de la zone inondable matérialisée au plan de zonage à l'exception des constructions visées à l'article N 2.4. ;
- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques figurant en annexe au présent dossier ;
- toute nouvelle construction au sein de la zone non aedificandi matérialisée au plan de zonage et correspondant à la zone à risque élevé en cas de rupture de digue, à l'exception :
  - Des extensions de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol de construction ou installation existante, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant non cumulable ;
  - Des travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure.

#### **N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **2.1.** Dans l'ensemble de la zone N :

- l'édification et la transformation de clôtures ainsi que les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone N ;
- l'extension mesurée des constructions présentes sous réserves de ne pas aggraver le risque d'inondation ;
- les aménagements liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers ;

- les constructions et installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'intérêt général.
- 2.2. Les constructions, installations et travaux strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien et à la mise en valeur récréative et écologique des sites.
- 2.3. Dans le secteur Na, les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'étang de pêche communal.
- 2.4. Dans le secteur Nb, hors zone inondable, les constructions, installations nécessaires au bon fonctionnement du terrain de camping et aux équipements de loisirs existants. Au sein des terrains affectés par la zone inondable, ne sont admises que les extensions mesurées des constructions en place sous réserve de ne pas aggraver le risque d'inondation.
- 2.5. Dans le secteur Nc, les abris de pâture à structure légère, sans fondation, entièrement ouverts sur le grand côté et les abris de jardins à raison d'un par parcelle de jardin. Par abri de jardin, il faut entendre une construction de type structure légère en bois servant uniquement d'entrepôt ou de refuge contre les intempéries.
- 2.6. Dans le secteur Nd, les équipements publics, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'extension de la station d'épuration et les équipements et installations nécessaires aux équipements de loisirs présents.
- 2.7. Dans le secteur Ne, les abris de jardin dans les conditions fixées à l'article N 2.5. et les constructions, installations et équipements nécessaires au fonctionnement et à l'extension de la déchetterie.
- 2.8. Dans le secteur Ng, les aires d'accueil des gens du voyage et les installations nécessaires à leur fonctionnement.
- 2.9. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone N et à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée par le PPRI.
- 2.10. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation préalable.

### **N 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT**

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

En cas de réseau d'assainissement existant la construction pourra s'y raccorder conformément à la réglementation en vigueur.

**N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

**N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le long des voies communales, chemins ruraux et forestiers, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres de l'alignement de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires et aux constructions et installations d'intérêt général.

**N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas au secteur Ng.

**N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

**N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Nc, l'emprise des abris de pâture est limitée à 20m<sup>2</sup>.  
Dans les secteurs Nc et Ne, l'emprise des abris de jardins est limitée à 12m<sup>2</sup>.

## **N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Disposition générale :

La hauteur des volumes principaux des constructions est calculée par rapport à la côte référence du PPRI. Si le terrain n'est pas concerné par le PPRI, le point de référence est le niveau fini à l'axe de la voie, au droit de la parcelle.

- 10.1.** Sauf dans les secteurs **Nc** et **Ne**, la hauteur maximum des constructions, mesurée au faîte du toit, est limitée à 8 mètres.
- 10.2.** Au sein du secteur **Nc**, cette hauteur est limitée à 3 mètres pour les abris de pâture et les abris de jardin.
- 10.3.** Dans le secteur **Ne**, la hauteur est limitée à 3 mètres pour les abris de jardin et 8 mètres pour les autres équipements et installations admis dans le secteur.
- 10.4.** Le dépassement de la règle de hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures.

## **N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage naturel et présenter un aspect suffisant définition.

Les grillages et clôtures à mailles devront s'intégrer au paysage naturel et forestier.

Dans le secteur **Na**, les installations nécessaires au fonctionnement de l'étang de pêche et dans les secteurs **Nc** et **Ne**, les abris de jardin et abris de pâture devront comporter un traitement extérieur de façade et une toiture présentant l'aspect de matériaux naturels et traditionnels.

## **N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Lors de toute opération d'aménagement, de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

**N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage conformément à la légende "espace boisé classé à conserver" sont soumis au régime de l'article **L 130-1** du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

**N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

## ANNEXES





## **ARTICLE L.130-1 DU CODE DE L'URBANISME – ESPACES BOISES CLASSES**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf dans les cas suivants :

-s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;

-s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L.222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;

-si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

## EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME MENTIONNES DANS L'INTRODUCTION DU PRESENT REGLEMENT

### **R. 111-2 :**

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

### **R.111-4 :**

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

### **R.111-26**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### **R.111-27**

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

## DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

### Article R111-22 du code de l'urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

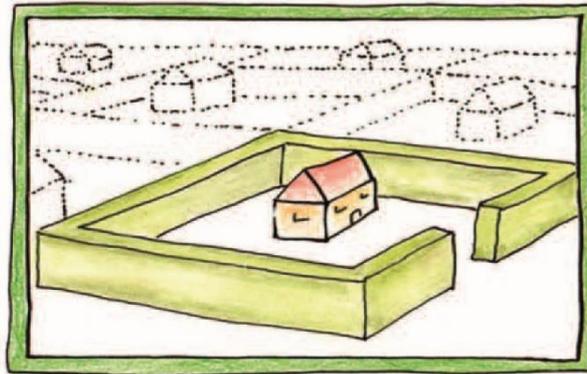
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

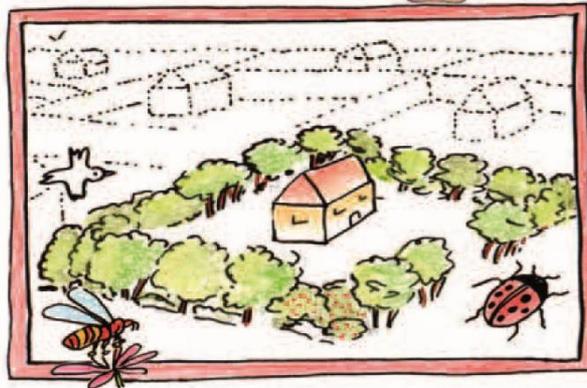
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



## DE LA HAIE DE THUYAS à la haie champêtre

Comment redonner vie à votre jardin

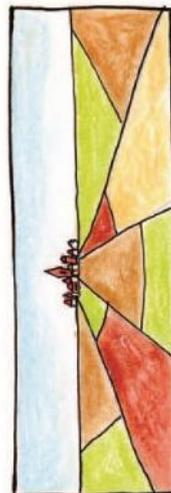
 2<sup>ème</sup> édition





Afin de permettre la mécanisation des pratiques agricoles, des opérations de remembrement ont eu lieu sur tout le territoire français durant les années 1960 à 1980. La France a ainsi perdu 2 millions de km de haies.

Un remembrement de grande ampleur du paysage s'est traduit localement par le comblement et le drainage de zones humides, par la rectification de chemins, talus, cours d'eau, ainsi que par la perte d'une mosaïque de milieux où se côtoyaient céréales, prairies, vergers, arbres, cultures maraîchères et élevages.



Sauf exceptions, nous passons brutalement d'un foisonnement de petits écosystèmes à de vastes étendues mono-culturelles avec très peu d'obstacles topographiques.

Durant les 40 dernières années, la création de lotissements en pourtour de villages a grignoté les terres agricoles. Les nouveaux « rurbains » y construisent leurs maisons, souvent au centre de petites parcelles.



De jeunes arbustes sont plantés à la hâte. Pour des raisons d'efficacité, de vitesse de croissance et de bas coût, le thuya a souvent été privilégié.

Depuis, ces jeunes plants ont poussé et impactent aujourd'hui fortement le paysage, le marquant de leur géométrie angulaire et d'une couleur verte monotone ponctuée çà et là de taches brunes annonçant un dépérissement prématuré.

Le temps de la réparation est venu ! Remplaçons ces murs par des haies diversifiées et joyeuses, accueillantes pour les oiseaux, les insectes et les mammifères.

Vous êtes prêt ? Ce livret vous guide pas à pas vers la reconversion de votre haie de thuyas.

**Bonne Lecture!**



## SOMMAIRE

- Le thuya . . . . . 4
- Les problèmes de La haie de thuyas . . . . . 6
- La haie champêtre un nouvel horizon . . . . . 8
- La conversion en pratique . . . . . 10
- Retours d'expériences . . . . . 12
- Concevoir sa haie . . . . . 16
- Plantation . . . . . 20
- Entretien . . . . . 21
- La haie vive en milieu urbain . . . . . 22
- Donnez de la vie à votre jardin . . . . . 24
- Pour aller plus loin . . . . . 22

## LE THUYA

**Thuya géant ou cèdre rouge** *Thuja plicata*

**Thuya du canada ou cèdre blanc** *Thuja occidentalis*

**Famille:** Cupressaceae

**Distribution:** Ouest Amérique du Nord (pour *Thuja plicata*) et

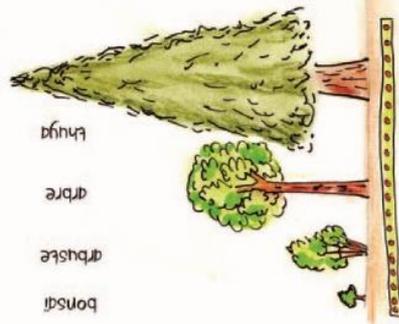
Centre Canada à Québec (pour *Thuja occidentalis*)

**Durée de vie:** 500 à 1000 ans (berges du lac Duparquet – Québec)

**Qualité:** imputrescible

**Utilisations:** planches, poteaux. C'est aussi le fameux red cedar, utilisé en bardage extérieur ou comme répulsif à mites.

De nombreuses variétés obtenues par sélection (cultivars) sont proposées dans le commerce pour réaliser des haies en zones de résidence.



Le thuya n'est pas un arbuste. C'est en le taillant à outrance, qu'une nomenclature a été imposée à cet arbre qui, dans son état naturel, croît jusqu'à 30m à 50m dans les forêts canadiennes.

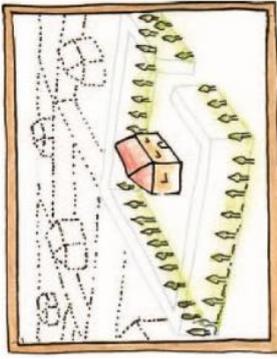
La haie de thuyas remporte un succès indéfectible pour enclore les propriétés des particuliers. Sa popularité vient du faible coût à l'achat, de sa pousse rapide et de son feuillage persistant.

On le qualifie pourtant de mur de béton vert...

En effet, il n'est pas un lieu de reproduction, les insectes et les oiseaux n'y trouvent ni gîte ni couvert, le paysage devient monotone et désert, et, enfin, les habitants se retrouvent cloisonnés derrière ces remparts opaques.

La pousse rapide de ces arbres, qui était un avantage lors de la plantation, devient un cauchemar au fil des ans car le thuya est tétu, il garde l'encre de devenir grand et beau.

4



Les tailles répétées le fragilisent et il va peu à peu être la proie de maladies qu'il ne contracterait pas avec un port naturel.

### Un bon bois d'œuvre et d'industrie

Le bois du thuya ou cèdre est léger, uni-forme et stable. Facile à sécher, à usiner, à coller et à peindre, il se prête bien aux exigences de l'industrie. En plus, sa durée de vie est excellente : jusqu'à 25 ans pour des poteaux en extérieur !

Il est utilisé en bardeaux de bois, des « shingles western red cedar » (*Thuja plicata*) pour les revêtements de façade et de toiture.

### Du thuya en forêt vosgienne

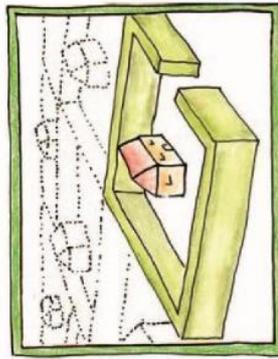
Des essais de boisement forestier ont été menés dans les Vosges, entre le Hohwald et le Mont Sainte-Odile. C'est une parcelle de 25 ares à 680m d'altitude qui a été intégralement plantée en *Thuja plicata* en l'année 1885. L'expérience n'a pas essaimé.

### Une huile essentielle intéressante

L'huile essentielle de thuya, de couleur orange claire, entre dans la composition de produits en parfumerie (arôme riche et camphré), pour la cosmétologie mais également en pharmacopée (vente réglementée en raison de la toxicité).

Thuya Occidentalis est un médicament homéopathique indiqué pour de nombreux troubles, douleurs et infections.

Tout comme pour l'absinthe et l'armoise, le thuya est composé de thuyone, une molécule qui peut provoquer des convulsions et autres troubles.

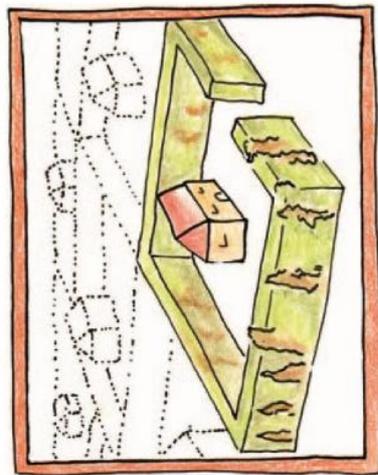


5

## LES PROBLÈMES DE LA HAIE DE THUYAS

### Frappée par des maladies et des ravageurs

Les tailles répétées, la production de plants par voie végétative (clonage), et une densité élevée à la plantation sont des facteurs aggravants qui affaiblissent les haies de thuyas.



Voici deux ravageurs courants :

**Bupreste du genévrier** *Ovalisia festiva*: coléoptère autochtone qui affectionne le genévrier, le cyprès et le thuya. Au stade larvaire, il creuse des galeries qui affectent les tissus conducteurs, ce qui condamne les arbres attaqués.

**Phytophthora cinnamomi**: classe des Oomycètes (pseudochampignons), également responsable de la maladie de l'encre sur châtaignier et chêne. *Phytophthora* est un genre qui regroupe d'autres espèces dont par exemple le mildiou (pomme de terre) et la pourriture du collet (pommier). Cet organisme se loge dans les racines, tire ses nutriments de la sève de l'hôte et provoque le brunissement du feuillage.

Des produits de lutte chimique existent mais, au-delà de la pollution qu'ils engendrent, leur action reste modérée.

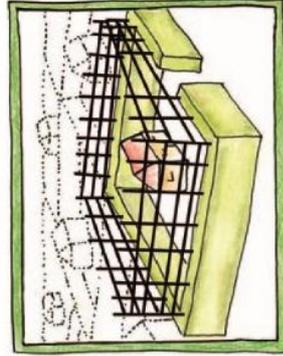
### Piètre habitat pour Les espèces

La terre est confrontée à la béme extinction massive des espèces animales et végétales depuis son origine. L'homme en est le responsable. Il doit d'urgence questionner son mode de vie et prendre toutes mesures permettant de limiter son empreinte. Sur le seul sujet des haies, objet de ce livret, il faut savoir que les jardins privés français occupent 1 million d'hectares. Cela représente un réel potentiel d'accueil de la faune et de la flore sauvage.

A notre connaissance, il n'existe aujourd'hui aucune étude scientifique sur la biodiversité accueillie dans une haie de thuyas. La seule observation d'une haie de thuyas permet sans grand risque d'affirmer qu'elle est assez proche d'un désert biologique. Pas de nid d'oiseau, peu de nourriture, quelques araignées, un sol acide sans lumière. En effet, on juge la qualité d'un habitat par sa capacité à satisfaire le cycle de vie des espèces, sur les aspects reproduction, gîte et source de nourriture.

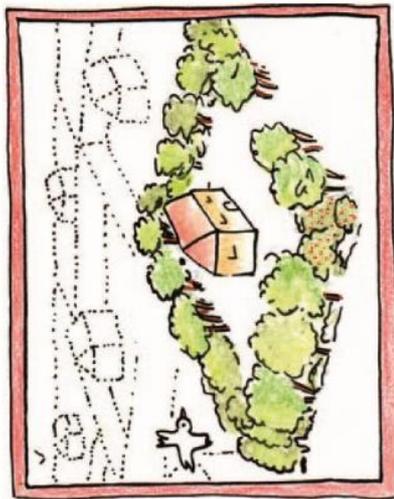
### Le voisin, c'est inconnu

Observons les clôtures érigées entre les propriétés. Des murs de parpaing, des grillages métalliques, des haies opaques. Ce sont autant d'obstacles qui séparent les habitants et qui vont parfois jusqu'à empêcher toute relation de voisinage. On dit que la fragmentation des espaces mène à la fragmentation sociale. L'inverse est également vrai...



## LA HAIE CHAMPÊTRE UN NOUVEL HORIZON

Une haie basse, moyenne ou haute, une haie où le millepertuis et la mauve s'installent spontanément, au pied de laquelle se mêlent mousses, champignons et feuilles mortes, où la larve de la syrphie se nourrit de pucerons alors que l'adulte s'abreuve de nectar, où le lierre, agrippé à un vieux arbre, offre ses baies printanières au merle, où les enfants construisent des cabanes et s'écorchent les doigts à cueillir des mûres, où les couleurs des fleurs, baies et feuilles marquent le cours des saisons, où l'on revient prélever des noisettes tous les ans... C'est tout cela la haie champêtre, et bien plus encore!



### Arbre et biodiversité

Chaque espèce a besoin d'un habitat particulier pour réaliser son cycle de vie (gîte, nourriture, reproduction). Il faut donc favoriser la diversité des milieux, une mosaïque d'habitats : milieux arborés, pierriers, mares, lieux humides et secs, vergers, bois morts, etc...

Grâce à la photosynthèse, le végétal transforme l'énergie solaire en matière organique. C'est le premier maillon de la chaîne alimentaire. Les espèces végétales et animales ont co-évolué et des relations de plus en plus complexes se sont tissées au fil du temps.

8



Du fait de l'artificialisation des terres, cela devient maintenant un enjeu important de concrétiser la nature en ville. Oui, les milieux urbains peuvent être propices à accueillir une biodiversité intéressante, mais à condition de laisser de la place à la nature. Que les collectivités et aménageurs saisissent chaque opportunité pour reconstruire des corridors écologiques, que les habitants acceptent la présence d'herbes folles et respectent les espaces verts et que les paysagistes privilégient les espèces locales reconnues par la faune.

### Arbre et micro climat

La fonction brise-vent d'une haie est bien connue pour protéger les cultures. Les milieux arborés maintiennent aussi un microclimat en écrétant les pics de température en été comme en hiver et en régulant l'hygrométrie. Cela est favorable aux plantes cultivées et aux animaux d'élevage. En milieu urbain, ces mêmes bienfaits sont recherchés par les hommes lorsque l'environnement est trop minéral. Lorsqu'en été, nous préférons nous gâter à l'ombre d'un arbre et que les parcs et forêts se remplissent de promeneurs, c'est pour le même souci de bien-être que lorsque vaches et moutons se réfugient sous un bosquet, se protégeant d'un soleil trop fort.

### Arbre et eau

Rien que pour épurer l'eau, l'arbre sait se rendre indispensable : il utilise une partie des nitrates pour son propre métabolisme et en dissout aussi une partie importante grâce à l'action des bactéries au niveau de ses racines. Racines qui servent également de conduites naturelles pour diriger l'eau de pluie vers les profondeurs et limiter crues et inondations en aval. Ce sont encore les racines qui structurent le sol et empêchent ces coulées de boues qui font l'actualité après chaque gros épisode orageux. Ajoutez à cela une grande capacité de stockage et de rétention d'eau d'un sol chargé en matières organiques (décomposition des feuilles, branches et racines). Pour limiter la pollution par les molécules complexes qui composent les pesticides, l'arbre freine le ruissellement et laisse ainsi du temps aux micro-organismes du sol pour décomposer, même partiellement, ces produits chimiques avant qu'ils ne polluent rivières et océans.

9

## LA CONVERSION EN PRATIQUE

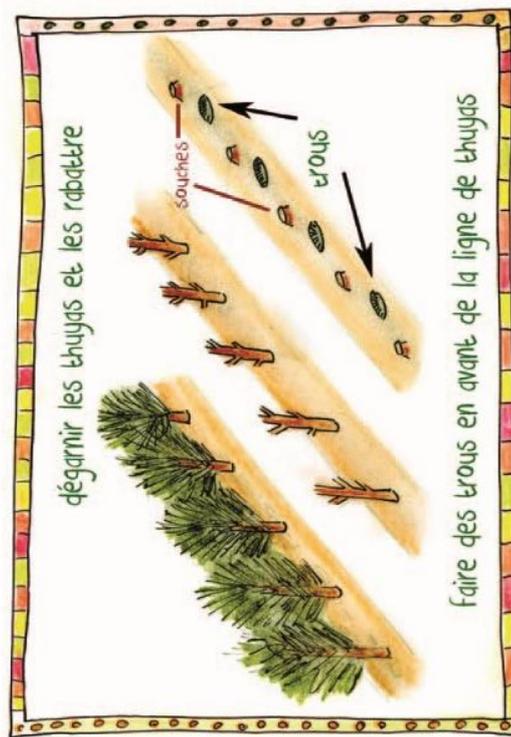
S'attaquer à une haie de thuyas de 2 ou 5m de haut peut sembler décourageant.

Une équipe de Haies vives d'Alsace a apporté son aide à des habitants de maisons individuelles et à des structures gérant des jardins partagés. FNE Bourgogne Franche-Comté a fait de même dans sa région. Nous avons ainsi pu tester la conversion en haies champêtres des alignements de thuya bordant ces propriétés

Nous pensions rencontrer des difficultés pour faire les trous, à cause des racines des thuyas. A notre étonnement, cela n'a pas été un obstacle. Ce n'est qu'autour de thuyas très âgés que nous avons rencontré des racines gênantes, mais que nous avons facilement coupées à la hache.

Du premier coup de sécateur au dernier arbuste planté, nous avons consacré en moyenne 2 heures à 3 personnes pour réaliser 10 mètres. Et voici comment nous nous y sommes pris.

Outils à prévoir: serpe, scie à élaguer, coupe-branche, hache.



### Que faire du thuya coupé?

En raison de leur caractère antifongique, les produits de la taille ne sont pas recommandables dans un compost et c'est d'ailleurs un vrai casse-tête pour les déchetteries que de valoriser les tonnes de branches coupées qu'y déversent les particuliers. D'autant plus que ces déchets sont souvent mélangés à d'autres espèces végétales qui, elles, seraient valorisables.

Appartenant au groupe des résineux, le thuya n'est pas un combustible conseillé si les températures de votre poêle sont trop basses. Il encrasserait rapidement votre conduit de cheminée.

Encombrant en déchetterie et déconseillé en combustible, que faire de ses déchets? Profitez de sa longévité pour l'utiliser en paillage sur vos allées ou au pied de vos massifs et de vos arbustes. Récupérez ses aiguilles qui se détachent une fois sèches et passez les branches au broyeur: votre paillage est prêt! Contactez un sculpteur, un artisan tourneur sur bois ou marqueteur, il se fera un plaisir de donner une deuxième vie au bois de thuyas (tronc ou racines).

### Variante pour reconstituer une haie rapidement

- Ebranchez les troncs de thuya et coupez les à bonne hauteur (1m à 1m50) afin de les conserver en guise de poteaux
- Réalisez un *plessis* grâce à des branches rectilignes que vous aurez pris le soin de prélever.
- Installez des *plantes grimpances* (par exemple lierre, clématite blanche, vigne domestique, chèvrefeuille des bois) au pied du *plessis*: elles profiteront des supports présents (troncs de thuya, branchages) pour coloniser rapidement ce dispositif.

Des plantes grimpances

Plessis: branches enlacinées horizontalement autour des troncs de thuya. Choisir des branches de diam 2-3cm et 3m de long; prélevées sur roseaux, châtaigniers, aulnes ou saules (moins dures).



## RETOURS D'EXPÉRIENCES



Les ravageurs ont eu raison de cette haie de thuyas. Ce bois mort restera de nombreuses années sur pied si on le laisse ainsi.



Une façon de des-soucher, réservée aux bricoleurs, avec 3 étais de maçon fixés en leur sommet et auxquels est accroché un palan. Pour des conseils relatifs à cette méthode, contacter le CPIE Vallée de l'Ognon (70).



Couper un pied de thuya permet à la lumière d'accéder au sol et de stimuler la germination et la croissance d'une flore locale. Ici du lierre terrestre et un merisier prennent le relai.



Il peut servir de support à des plantes grimpançantes. Comme le lierre (à gauche) ou le lieron (à droite).



Il est aussi possible d'élaguer sévèrement les branches, en gardant le tronc nu. Le thuya ne rejettera pas ou peu et le tronc peut finalement être bien utile.



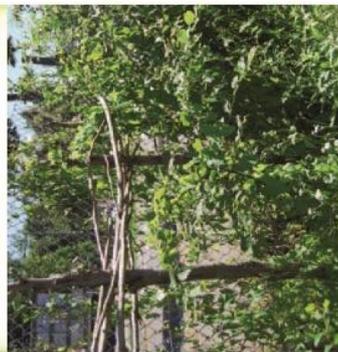


D'autres plantes grimpantes peuvent coloniser assez rapidement le milieu. Ici, au bout de deux ans après élagage, on trouve de la vigne (vierge), du houblon et de la climacite blanche. De jeunes arbustes ont été plantés au pied des troncs et occuperont l'espace dans quelques années. Deux frênes qui croissaient péniblement dans la haie de thuya se libèrent aussi.

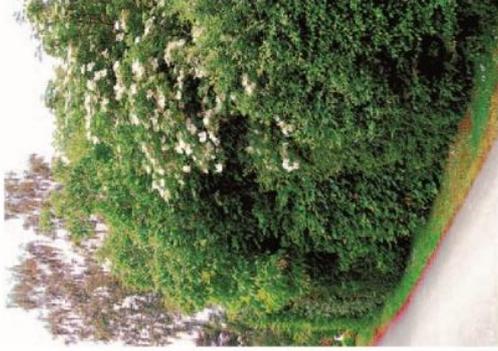


Les troncs peuvent aussi servir de supports à une palissade en ganivelles (branches liées avec du fil de fer ou des liens végétaux).

Ou de support à un petit plessis de branches tressées horizontalement. Ici ce sont des branches de sureau, peu durables. Privilégiez du noisetier ou du châtaignier.



Ici, les pieds de thuya ont été coupés et remplacés par des poteaux en bois (hauteur 1,80, diam 4cm). Patience, ce jeune érable champêtre va devenir grand!



La haie va croître, et embellira chaque année un peu plus le paysage.

Au bout de quelques années, vous pourriez utiliser la technique du plessage pour façonner une haie plessée. L'intérêt de cette technique est de créer, à partir d'une haie libre, une clôture dense dont vous maîtrisez le développement en hauteur et en largeur.



## CONCEVOIR SA HAIE

### Pourquoi privilégier Les espèces locales?

Les espèces végétales et animales ont co-évolué pendant des millénaires. Les plants de provenance locale sont des habitats reconnus par la petite et la grande faune. Ils sont de surcroît adaptés aux conditions locales (climat, sol).

### La marque Végétal Local

Végétal Local est une marque de l'AFB (Agence Française de la Biodiversité). Elle permet à l'acheteur de plants et de semences, grâce à une traçabilité rigoureuse, d'identifier l'origine géographique des plants et des semences.



La marque Végétal Local a également défini des régions d'origine (carte ci-contre), permettant d'identifier l'origine des semences mais aussi la zone d'utilisation restreinte des arbres et arbustes dont sont issues ces semences.

Ainsi, si vous plantez en région « zone Nord-Est » ou en région « bassin Rhône-Saône et Jura », il est fortement recommandé que les plants proviennent de semences récoltées dans ces mêmes régions.

Plus d'informations et indication des fournisseurs sous : [www.fcbn.fr/vegetal-local-vraies-messicoles](http://www.fcbn.fr/vegetal-local-vraies-messicoles)

### Le site [jeplanteunmahaie.fr](http://jeplanteunmahaie.fr)

Ce site édité par Haies vives d'Alsace vous guidera, à travers de nombreux critères, pour connaître et bien choisir les arbres et arbustes locaux selon vos besoins.



### Quelles espèces choisir?

**Critère du sol :** Déterminez la nature de votre sol (calcaire, neutre, acide – sec, frais, humide) et choisissez les espèces en conséquence.

**Milieu humide en pleine lumière :** Mettez le saule à l'honneur ! Pendant le repos hivernal, prélevez des brins ou plançons dans la nature proche, près d'un cours d'eau, et fichez-les en terre à 20cm de profondeur. Ils vont produire des racines et se développer très rapidement. Vous pouvez aussi les monter en têtard.

**Critère de la hauteur :** Le principe est de limiter au minimum les interventions de taille et surtout de ne jamais effectuer de taille sommitale. Définissez la hauteur maximale de votre haie et choisissez vos plants selon leur taille adulte.

**Arbustes ne dépassant pas 2m :** camérisier à balai, rosier des champs, rosier des haies, rosier pimprenelle et arbustes à petits fruits rouges.

**Arbustes ne dépassant pas 4m :** aubépine, épine-vinette, noisetier, troène, viorne lantane, viorne obier.

**Arbustes de faible encombrement :** Si vous craignez que votre haie soit trop encombrante, moyennant des opérations de taille, plusieurs espèces peuvent être conduites sur une faible largeur : aubépine, charme, érable champêtre, troène, viorne lantane.

**Arbres marqueurs du paysage :** alisier torminal, cerisier, chêne, érable, noyer, tilleul.

**Feuillage persistant ou marcescent :** charme, chêne, houx, lierre, troène.

**Fruits comestibles :** argousier, griottier, cornouiller mâle, églantier, épine-vinette, noisetier, néflier, prunellier, ronce, sureau noir, tous les arbres fruitiers domestiques et arbustes à petits fruits rouges.

**A proximité d'arbres fruitiers :** évitez l'aubépine et le prunellier mais, parmi la diversité des arbustes sauvages favorables, n'oubliez pas le sureau noir et le noisetier.

**Bois de chauffage :** tous les arbres forestiers sauf le merisier.

- Éviter les espèces invasives, que l'on peut malheureusement se procurer facilement dans le commerce. Citons l'allante, le buddleia (arbre à papillons), le sumac de Virginie, le raisin d'Amérique, le laurier cerise, le mahonia et la symphorine blanche.
- Éviter le sapin et les autres résineux s'ils ne poussent pas spontanément sur votre site. Soit, ils présentent un aspect occultan qui pourrait être recherché mais ils dénaturent les paysages hors de leur aire de répartition.

### Quels types de haies ?

Derrière la haie vive, toute une palette de dénominations permet d'accentuer telle ou telle qualité : haie fruitière, haie mellifère, haie brise-vent, haie brise-vent, haie cynégétique, haie bocagère...

### Et pourquoi pas une haie fruitière ?

Si vous en avez l'envie, n'hésitez pas à parsemer votre haie d'arbres fruitiers et de petits fruits rouges. Côté arbres fruitiers, groseilliers, abricotiers, pêchers, pommiers, poiriers, cognassiers et pruniers y trouveront leur place. Achetez ces fruitiers en scion (jeune arbre greffé en pied d'un an) et assurez-vous que le porte-greffe est de la même variété. Tous ces fruitiers produiront un peu moins qu'en pleine lumière, mais est-ce bien important ?

### Comment constituer une haie brise-vent ?

La haie brise-vent est vraiment efficace pour limiter les déperditions calorifiques d'une maison ou pour abriter un potager exposé. Il est admis que la protection est réelle sur une distance de 12 fois la hauteur de la haie. Cette haie doit être perméable à 50%. Des résineux ne conviendraient pas en raison de leur opacité. Par ailleurs, toutes les strates de la haie doivent être occupées. Il faut donc prévoir côte à côte des buissons, de petits arbres et de grands arbres. Un seul rang suffirait mais deux rangs conviennent si on veut aussi prélever du bois.

### La haie bocagère, haie du paysan

La haie procure de nombreux bienfaits : bois de chauffage, régulation de l'eau, litère ou fourrages, amendement et protection des sols. Les typologies de haies sont nombreuses et reflètent tant les traditions et les savoir-faire locaux que les terroirs qui conviennent aux espèces. Les invariants sont toujours le chêne, le charme, le frêne et, autrefois, l'orme. Pour aller plus loin, consultez le site de l'Ifac-Agroforestries (ifac-agroforestries.fr) qui est en train de constituer un référentiel national sur la typologie des haies.

### Les règles de distance entre les plants

La distance usuelle entre les plants est de 1m mais elle peut s'échelonner de 50cm (haie très dense) à 1,50. Dans le cas d'une plantation sur deux rangs, ceux-ci seront distants de 60cm à 1m. Si la haie est composée d'arbres de haut-jet ou d'arbres fruitiers hautes tiges, ils doivent être distants de 8m environ, avec des buissons et petits arbres entre eux.

## EXEMPLE DE SCHEMA D'IMPLANTATION

Les espèces végétales proposées ci-dessous sont communes dans nos régions. Elles conviennent bien pour la plupart des sols de jardins familiaux. Elles régissent également très bien à des tailles répétées.



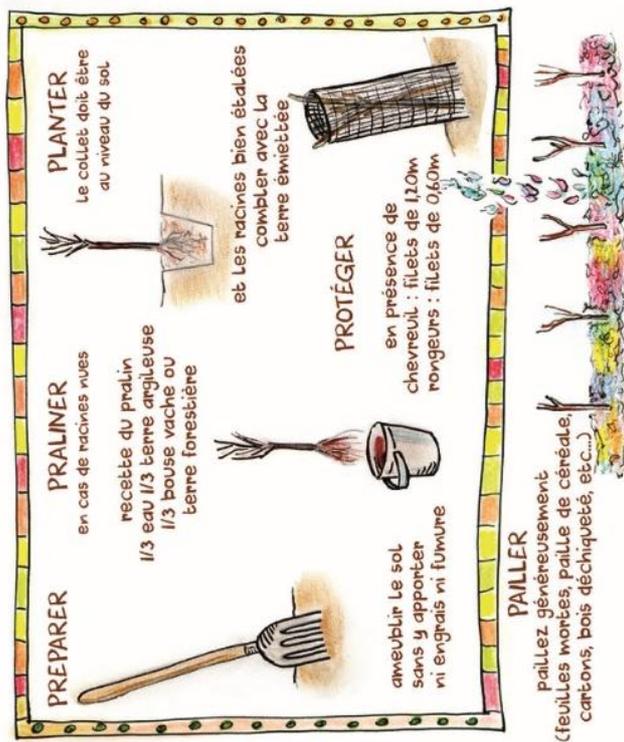
	<b>Noisetier</b> <i>Corylus avellana</i> Héberge de nombreux auxiliaires utiles au jardinier et à l'arboriculteur			<b>Aubépine</b> <i>Crataegus monogyna</i> Fleurs blanches abondantes et baies pour les oiseaux	
	<b>Cornouiller mâle</b> <i>Cornus mas</i> des baies pour les oiseaux			<b>Fusain</b> <i>Euonymus europaeus</i> parure automnale superbe	
	<b>Charme</b> <i>Carpinus betulus</i> feuillage marcescent			<b>Sureau noir</b> <i>Sambucus nigra</i> des baies pour les oiseaux et de nombreuses recettes (vins, beignets, gelée)	
	<b>Viorne obier</b> <i>Viburnum opulus</i> Fleurs blanches généreuses et baies pour les oiseaux			<b>Troène</b> <i>Ligustrum vulgare</i> Feuillage marcescent et baies pour les oiseaux	
	<b>Cornouiller saquin</b> <i>Cornus sanguinea</i> feuillage léger et jeunes branches rouges			<b>Viorne lanthane</b> <i>Viburnum lantana</i> fleurs blanches, baies rouges puis noires	

**arbre marqueur du paysage** → Puisque ces plants seront disposés entre les souches de thuy, la distance entre elles dépendra des écartements entre les souches. Elle peut être variable de 80cm à 1,20m.



## PLANTATION

Pour une haie champêtre de qualité, voici la règle des 5 «P»



### Racines nues ou godet

Si votre choix se porte sur des plants à racines nues, vous devez planter pendant la période de repos végétal, soit de mi-novembre à mars.

Si vous avez des plants en godets, il faudra défaire doucement le chignon et orienter les racines vers le bas.

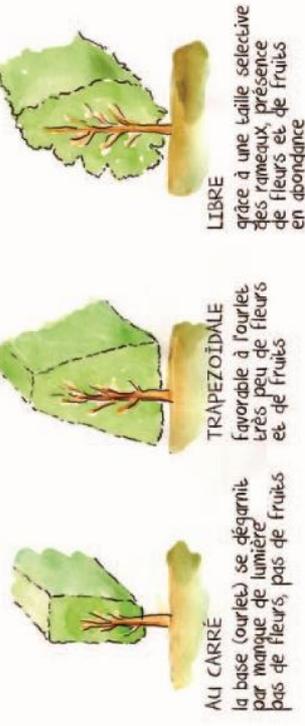
### Arrosage et engrais

Tant à la plantation que durant l'été, n'arrosez que si le sol est trop sec. N'apportez pas d'engrais, ni de fumure, ni de compost. Soit, ils se développeraient mieux, mais vos plants deviendraient fragiles si vous leur donnez eau et nutriments à volonté.

20

## ENTRETIEN

La taille de la haie



### Fréquence et gestes de taille

Délaissez la taille style «jardin à la française» qui empêche floraison et fructification. La bonne pratique consiste à ne tailler que lorsque l'arbre ou la haie deviennent gênants pour d'autres usages (accoutance, obstacle, etc...). Votre haie sera plus belle et plus attractive pour les pollinisateurs et les oiseaux.

Taillez 10cm plus loin que lors de la taille précédente (cela évite des chicots qui fragilisent le plant). Au bout de 5 à 10 ans, taillez plus sévèrement puis recommencez le cycle.

### Rabattage

Si votre haie est endommagée ou vieillissante, n'hésitez pas à effectuer un rabattage sévère et général à 15cm du sol. De jeunes tiges prendront la relève dès le printemps. Cette opération hivernale, à effectuer sur des plants de moins de 12 ans, convient pour toutes les espèces d'arbres et d'arbustes sauf pour les conifères, les cerisiers et les espèces exotiques. Dès le printemps, de jeunes rejets vont rapidement reconstituer la haie.

### Produits de la taille

Ce ne sont pas des déchets mais un or brun très précieux pour votre jardin. Achetez un mini-broyeur (avec vos voisins, c'est encore mieux) et produisez du bois déchiqueté qui protégera vos massifs de fleurs ou vos fraisiers et alimentera votre compost (parfait en association avec vos déchets de cuisine et les feuilles d'automne).

21

## LA HAIE VIVE EN MILIEU URBAIN

A la campagne, les arbres permettent d'enclore les parcelles, d'accueillir la biodiversité, d'améliorer le paysage, d'épurer l'eau, d'améliorer le sol, de créer un microclimat et de produire du bois de chauffage.

En ville, c'est pareil. L'arbre et les clôtures vivantes remplissent les mêmes fonctions. Et pourtant, ce n'est pas évident à appliquer. Pelouses tondues à outrance, taille au carré des arbustes, choix de conifères ornementaux éparpillés sur la propriété, etc. Penser l'aménagement du jardin comme la décoration de notre intérieur est une grave erreur. Ce lieu n'est pas à notre usage exclusif, il faut savoir le partager avec la vie sauvage.

### Aspects réglementaires

En l'absence d'accord avec son voisin, voici les distances de la limite de propriété.



La situation idéale est de se mettre d'accord avec son voisin (par une convention écrite) pour planter sur la limite mitoyenne.

Des arrêtés préfectoraux définissent parfois les dates d'interdiction de brûlis et d'entretien. En l'absence de réglementation et par souci écologique, nous conseillons :

- de s'abstenir de tout brûlis, quelque soit la période de l'année, car il vaut mieux restituer le carbone au sol et reconstituer des habitats pour la petite faune en entassant les produits de taille et de fauche
- de s'abstenir de tout entretien, taille et coupe de haie entre le 1er mars et le 31 juillet, afin de respecter les périodes de nidification.

### Désimperméabilisons nos sols !

Routes, trottoirs, parkings, bâtis et même cours d'école : de plus en plus de surfaces sont revêtues et imperméables. Lors de forts orages, l'eau est captée dans les réseaux d'assainissement et les conséquences de cet afflux soudain sont relayées régulièrement dans les journaux. En outre, toutes ces surfaces minérales créent, durant les épisodes caniculaires, des flots de chaleur préoccupants pour la santé publique.

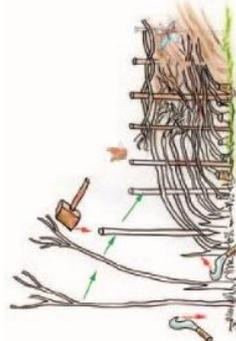
En milieu urbain, les opportunités sont innombrables de restaurer des surfaces perméables et de les végétaliser à bon escient.

### Les pieds de mur, une belle opportunité

Plutôt que de lutter contre les adventices qui croissent entre mur et trottoir, offrez-leur un bel emplacement. Faites sauter le macadam entre mur et trottoir ! Apportez des galets ou gravillons côté mur et fondations afin de les aérer et plantez, semez ou laissez pousser sur la bande de terre que vous aurez ainsi dégagée.

### Le plessage, une solution adaptée au milieu urbain

Proche de la vannerie, le plessage est une technique de génie végétal qui consiste à façonner une clôture vivante, dense et solide, à partir d'une haie existante. Le plessage répond à de nombreux enjeux dans les jardins privés et les espaces publics : dense, esthétique et mailleable !



### La mise en andain des branchages

Planter deux rangs de poteaux (ces poteaux peuvent être issus du thuya coupé) et jetez-y vos branchages qui s'y décomposeront. Avantages : plus de déplacement à la déchetterie, restitution du carbone à la terre et habitat pour de multiples organismes !



## DONNEZ DE LA VIE À VOTRE JARDIN

### Lierre et ronce

Le petit coin sauvage du jardin ! La nature a aussi besoin qu'on l'oublie un peu. Les tiges creusées des ronces permettront aux insectes de pondre, les fleurs nourriront les butineurs et les fruits donneront de bonnes confitures.

Le lierre est parmi les derniers à fleurir à l'automne et parmi les premiers à produire des baies. Les abeilles et les oiseaux lui en sont grés. Il abrite une faune nombreuse et, contrairement à une idée reçue, n'étouffe pas son arbre support et ne freine en rien sa croissance. Oui, le lierre et la ronce sont bienfaitsants. Qu'on se le dise !

### Bois mort

Connaissez-vous la seconde vie du bois mort ? Les oiseaux cavicoles (qui nichent dans les cavités), les insectes saproxyliques (qui se nourrissent de matière ligneuse en cours de décomposition) ainsi que de nombreux micro-organismes dépendent du bois mort pour leur survie. Identifiez le coin du jardin le plus discret, à l'ombre ou au soleil, jetez-y en vrac bûches, rondins et branchies dont vous n'avez pas l'utilité.

### Prairie fleurie :

Vous disposez d'un espace au sol ingrat (ancien tas de gravat, etc...) ? Laissez les fleurs sauvages le coloniser. Votre seule intervention sera une fauche automnale en veillant à exporter le produit de fauche pour de ne pas enrichir le sol. En effet, un sol riche privilégierait les graminées au détriment des plantes à fleurs.

### Arbre létard

Un arbre au port élevé devient gênant à proximité d'une habitation ?

Conduisez-le en létard afin de maîtriser sa hauteur et son développement ! Cela deviendra un arbre à cavités, véritable hôtel pour une faune nombreuse.



### D'autres idées favorables à la biodiversité

- Dés-imperméabilisez toutes vos surfaces extérieures ! Par exemple une entrée de garage avec des dalles alvéolées ou un pourtour de maison avec des lattes en mélèze.
- Dans votre potager, préférez la grelinette à la bêche pour aérer le sol sans le retourner.
- Permettez au hérisson de passer d'un jardin à l'autre.
- Ne répandez plus de pesticides !

24

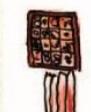


### nichoirs

Les oiseaux sont de grands consommateurs de larves et aussi de grands chanteurs..



Profitez de toutes leurs qualités..



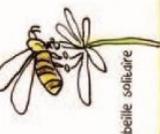
### hôtel à insectes

Dévoreurs de pucerons, pollinisateurs et autres insectes se reproduiront dans de petits trous ou les niches que vous aurez aménagées. De nombreuses et belles idées peuvent être recueillies sur les nombreux sites des fans de jardins vivants



### pierrier

Un mur de pierres sèches ou un tas de pierres mis au soleil est un abri idéal pour les lézards, et même un gîte pour le hérisson. De grosses pierres isolées serviront de refuge aux cloportés, mille pattes et perce-oreilles.



abeille solitaire

### mare

Pourquoi pas une petite mare qui accueille larves, libellules, amphibiens et plantes aquatiques ? Mais attention, n'y introduisez pas de poisson...un peu voraces, ils limiteraient la fonctionnalité écologique de votre mare



oryzopie

## POUR ALLER PLUS LOIN

- Cogniaux C., *Plantes des haies champêtres*, Editions du Rouergue, 2009
- Le Guide « Pour plus de biodiversité, plantons local », Communauté Urbaine de Strasbourg, 2014 ; téléchargeable depuis [strasbourg.eu](http://strasbourg.eu)
- Liagre F., *Les haies rurales – Rôle, création, entretien*, 2006
- Mansion D., *Les Trognés, l'arbre paysan aux mille usages*, Editions Ouest France, 2010
- Le guide « Plantes locales et haie champêtre », Projet de Parc Naturel Régional du Doubs Horloger (massif du Jura) ; téléchargeable depuis <http://pays-horloger.fr>
- Le Guide pratique *Fleurs, arbres et arbustes du Nord-Est de la France*, Tome 1 & 2, Parcs naturels régionaux de Lorraine, des Ballons des Vosges et des Vosges du Nord, 2008 ; téléchargeables depuis [pnr-lorraine.com](http://pnr-lorraine.com)
- Sell Y., *L'Alsace et les Vosges, géologie, milieux naturels, flore et faune*, Editions delachaux et Niestlé, 2011
- Faire son compost : <http://www.terrevivante.org/435-faire-son-compost.htm>
- Trouver des ressources autour de l'arbre (plessage, plantation, etc) : <https://afac-agroforesteries.fr/documentation/ressources-documentaires/>
- Découvrir les arbres et arbustes de nos régions : <http://leplantemaillage.fr/>
- Apprendre à planter dans le cadre d'un chantier participatif : <http://haies-vives-alsace.org/evenements/>

## NOTES

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## REMERCIEMENTS

Merci à celles et ceux qui ont contribué à la réalisation de ce livret.  
Conversion en pratique : Michèle Augustin, Jacques Detemple, Marie-Ange Humm, Régis Roussel (CPIE VO)  
Illustrations : Michèle Augustin  
Rélecture : Jacques Detemple  
Relecture : Michel Gaschy, Cathy Poimboeuf, Michèle Durand-Migeon  
Graphisme : Larissa Bouquerel, [www.larissab.fr](http://www.larissab.fr)  
Crédit photo : Haies vives d'Alsace et CPIE Vallée de l'Ognon

Et un grand remerciement pour leur accueil chaleureux aux familles et aux associations volontaires pour expérimenter la conversion de leurs haies de thuya.

Cette 2<sup>ème</sup> réédition est réalisée conjointement par Haies vives d'Alsace et FNE Bourgogne Franche-Comté, qui sont membres de l'Association Française Arbres Champêtres et Agroforesteries.



Ella a été soutenue par :



Merci à nos partenaires !



La réintroduction de La haie champêtre, cet îlot de vie qui concentre une forte biodiversité, mobilise de nombreuses personnes, amateurs, passionnés, curieux... vous pouvez vous aussi participer à cette belle aventure, dans votre jardin, votre commune, ou à travers des actions collectives.

Ce livret est le retour d'expérience de l'action «Kill the thuya» qui a mobilisé adhérents, bénévoles et volontaires pour tester de multiples façons de reconverter une haie de thuyas en haie diversifiée.  
Propriétaires de haies de thuyas, à vous de jouer...  
ou de convaincre vos voisins!

La haie est un îlot  
de bienfaits entre deux forêts de vie

#### Contacts

Haies vives d'Alsace: 06 88 57 68 76 - haies-vives-alsace.org  
FNE Bourgogne Franche-Comté: 03 81 80 92 98 - fne-bfc.fr





