



Horbourg-Wihr
commune

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document de travail

Règlement



Mai 2026

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES	1
CHAPITRE I - ZONE UA	8
CHAPITRE II - ZONE UB	27
CHAPITRE III - ZONE UE	46
CHAPITRE IV - ZONE AU	58
CHAPITRE V - ZONE A.....	66
CHAPITRE VI - ZONE N	80
ANNEXE 1 : Définition de la surface de plancher	93
ANNEXE 2 : Définition des destinations et sous-destinations des constructions..	94
ANNEXE 3 : Livret « De la haie de Thuyas à la haie champêtre »	101

DISPOSITIONS GENERALES ET REGLEMENTAIRES

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Horbourg-Wihr tel que délimité sur les plans de zonage (règlement graphique).

1. PORTEE DU REGLEMENT PAR RAPPORT AUX AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 janvier 2012.
- 1.2. Les règles d'ordre public définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables, et notamment :

Article R.111-2

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

Article R111-4

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

Article R.111-26

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](#).

Article 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](#).

- 1.3.** L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.
Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- 1.4.** Les réglementations spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme. Ces réglementations sont annexées au présent PLU.
- 1.5.** Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de l'III s'appliquent aux parties du territoire de la commune de Horbourg-Wihr situées en zones inondables telles qu'elles sont repérées dans le PPRI. Le PPRI de l'III est annexé au présent PLU.
- 1.6.** L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 10 septembre 2007.
- 1.7.** La démolition de tout ou partie des constructions requiert l'obtention d'un permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 10 septembre 2007.
- 1.8.** L'arrêté préfectoral n°45.108 du 22 février 1976, modifié par l'arrêté préfectoral n°96.852 du 18 septembre 1991, réglemente l'usage du sol dans le périmètre de protection éloigné des captages d'eau du Grosser Dornig.
- 1.9.** La construction de bâtiments à usage d'habitation ou à usage d'activités, occupés par des tiers, est interdite dans les périmètres de réciprocité définis autour des exploitations agricoles relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sauf dérogation de l'autorité compétente, après avis de la chambre d'agriculture.
- 1.10.** Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996, mis à jour par l'arrêté n° 2013052-0009 du 21 février 2013, relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre.
Le texte de cet arrêté et la liste des infrastructures de transport concernées sont annexés au présent PLU.
- 1.11.** 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.

- 1.12.** L'article R.152-6 du code de l'urbanisme prévoit que : « La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L.152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du Plan Local d'Urbanisme. »

2. ADAPTATIONS MINEURES

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

3. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS

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, dans un délai de dix ans, en toutes zones, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli, sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour la sécurité publique.

4. DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

4.1. Infrastructures et ouvrages

Les travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des infrastructures routières sont autorisés dans toutes les zones.

Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrage hydrauliques et de protection sont autorisés dans toutes les zones.

Les règles d'implantations sont alors libres.

4.2. Réseaux de transport d'électricité et de gaz

Electricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Pour les postes de transformation, les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements de mise en conformité des clôtures du poste, sont autorisés.

Il convient de contacter le service RTE pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, ainsi que pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE, conformément au décret 91-1147 du 14 octobre 1991, y compris pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

Gaz

Les dispositions générales du règlement du présent PLU autorisent l'implantation des canalisations de transport de gaz.

5. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones Urbaines (U), A Urbaniser (AU), Agricole (A) et Naturelle (N) :

Zones	Secteurs
UA	
UB	UBa - UBb
UE	UEa
AU	AUp ¹
A	Aa - Ab - Ac
N	Na - Nb - Nc - Nd - Ne - Nf - Ng

6. EMPLACEMENTS RESERVES

La liste des emplacements réservés inscrits au titre de l'article R.151-34, alinéa 4, du code de l'urbanisme, est représentée sur les plans de zonage (règlement graphique).

¹ équivalent à la nomenclature 1AU

7. GLOSSAIRE

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 aux véhicules motorisés d'emprunter cette voie.

Il correspond donc, selon le cas, à un linéaire de façade de terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

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

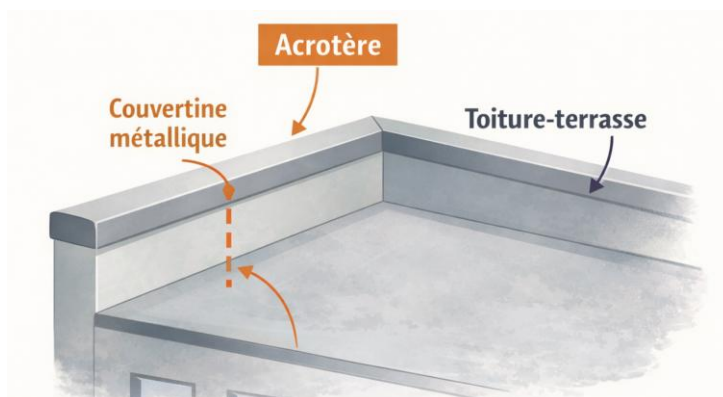


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

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

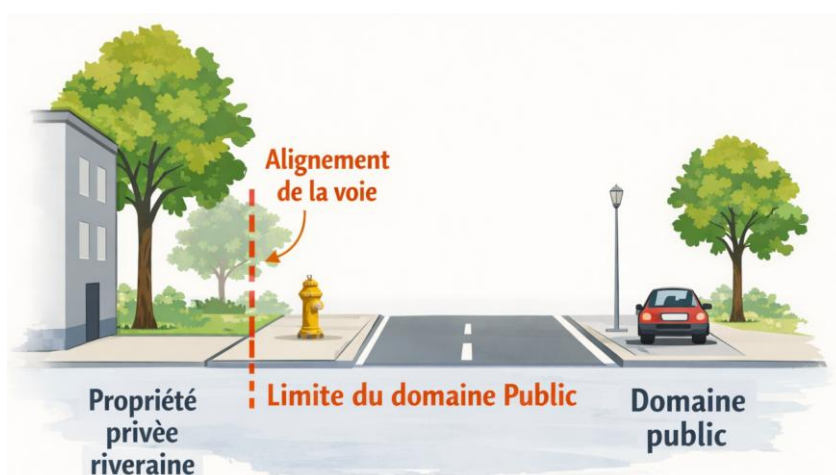


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

Carport : abri ouvert pour un véhicule, composé de poteaux qui portent un toit. Il peut être adossé à une construction existante, mais il doit être ouvert sur au moins 3 côtés.

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

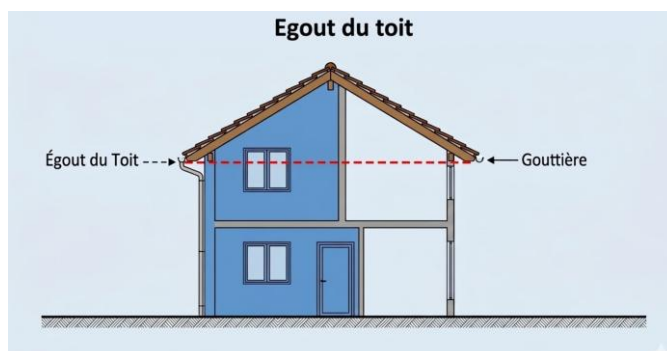
Construction : ouvrage comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

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 secondaire de faible importance complémentaire à l'habitat, aux équipements publics ou à l'activité professionnelle (exemples : garage, abri de jardin, piscine, remise, carport...).

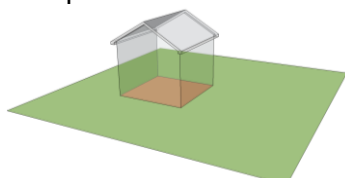
Construction principale : bâtiment affecté à l'habitation ou à l'activité exercée sur la parcelle (agricole, commerciale ou de service, etc ...).

Egout du toit : limite ou ligne basse d'un pan de couverture. Ce point de référence est équivalent à 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.

Exemple :



Emprise au sol = surface brune

Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

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

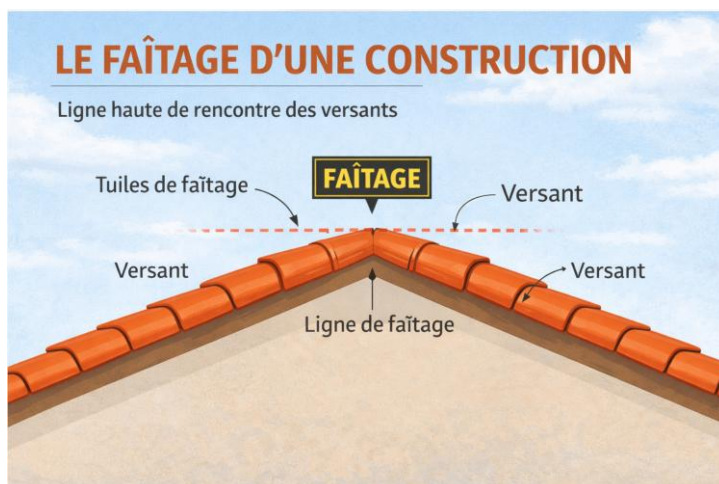


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

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

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb, à l'exception des débords de toiture, des modénatures et oriels.

Surface imperméabilisée : un sol ou surface imperméable est une zone dans laquelle l'eau de pluie ne peut pas s'infiltrer.

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

Voie : infrastructure publique ou privée ouverte à la circulation publique, comportant les aménagements nécessaires à la circulation, et permettant la desserte d'une ou de plusieurs propriétés.

CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA couvre les noyaux bâtis les plus anciens des villages de Horbourg et de Wihr-en-Plaine.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans le tableau ci-dessous, pour chaque sous-destination, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition.

Les numéros figurant dans les cases jaunes renvoient aux conditions détaillées à l'article UA 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition, la case est alors **verte**.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.x	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (art. R.151-28 du code de l'urbanisme)	UA
Exploitation agricole	2.1
Exploitation forestière	2.1
Logement	
Hébergement	
Artisanat et commerce de détail	2.1
Restauration	2.1
Commerce de gros	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	2.1
Cinéma	2.1
Hôtels	2.1
Autres hébergements touristiques	2.1
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieux de cultes	
Autres équipements recevant du public	
Industrie	Int
Entrepôt	2.2
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	2.1
Cuisine dédiée à la vente en ligne	2.3

Article UA I : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdits

1.1 Les sous-destinations avec case rouge dans le tableau qui précède sont interdites.

Sont en outre interdits :

1.2 Les activités, constructions et installations incompatibles avec le voisinage ou de nature à entraîner une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

1.3 L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

1.4 La réalisation de sous-sols pour les constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes.

1.5 Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées sur l'espace public,
- les terrains de camping et de caravanage, hors campings à la ferme,
- les garages collectifs de caravanes non couverts et non fermés,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.

1.6 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

- 1.7** La démolition des éléments (mur, porche, construction) à conserver figurant en bleu sur le plan de zonage (règlement graphique), au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
Ils devront être conservés notamment dans leur volume et leur aspect à la date d'approbation du PLU.
- 1.8** La destruction, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité, des arbres remarquables, à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, matérialisés sur le plan de zonage.
- 1.9** Toute opération ne respectant pas les principes définis dans les documents « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent dossier de PLU.

Article UA 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumis à des conditions particulières

- 2.1** Les sous-destinations suivantes sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitations :
- les exploitations agricoles ou forestières,
 - les constructions à usage d'hôtel ou à d'autres hébergements touristiques,
 - les centres de congrès ou d'exposition,
 - les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail,
 - la restauration,
 - les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - les cinémas.
- 2.2** La création de constructions ayant fonction d'entrepôt, si elles sont liées et nécessaires à une activité existante dans la zone, et compatibles avec la proximité d'habitations.
- 2.3** La création de cuisines dédiées à la vente en ligne est admise à conditions :
- qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations,
 - qu'elles ne soient pas source de nuisances, risques ou dangers pour la sécurité publique, et en particulier qu'elles ne perturbent pas les circulations de tout mode dans la commune,
 - qu'elles soient accompagnées d'aires de stationnement suffisamment dimensionnées, et d'un système de retournement adapté à l'importance de l'activité.
- 2.4** L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition d'être compatible avec la proximité des habitations.

- 2.5** 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.
- 2.6** Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.7** 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.
- 2.8** Les éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et repérés en couleur bleue sur le plan de zonage (règlement graphique), pourront faire l'objet de travaux de rénovation, d'extension, de transformation, de réaménagement et de réhabilitation, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction d'origine, donc le cas échéant : colombages apparents, aspect de la toiture (pentes, nombre de pans, demi-croupes, brisis, auvents, ...), lucarnes, hauteur totale, aspect des ouvertures d'origine, implantation et emprise au sol¹, balcons, galeries ou coursives, ...

Article UA 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les Secteurs de Mixité Sociale repérés au règlement graphique sur le plan de zonage « Règlement graphique 2/2. Vue des limites de zones/secteurs avec les Secteurs de Mixité Sociale », tous les programmes créant des logements neufs (hors logements de fonction et logements de service) sont conditionnés au respect des critères définis dans le tableau suivant :

Secteur de Mixité Sociale	Seuil de déclenchement des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux	Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire
SMS 1	Opération : - comprenant 3 logements et portant création de surface de plancher à usage d'habitat de 400 m ² ou plus ; - comprenant au moins 4 logements.	30% minimum

¹ mais extensions possibles

SMS 2	Opération : - comprenant 3 logements et portant création de surface de plancher à usage d'habitat de 400 m ² ou plus ; - comprenant au moins 4 logements.	40% minimum
--------------	--	-------------

Parmi les logements locatifs sociaux ainsi réalisés :

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

Les chiffres obtenus, par l'application des pourcentages fixés précédemment, s'ils ne constituent pas un nombre entier, seront arrondis aux nombres entiers immédiatement supérieurs.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UA 4 : Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article UA 5 : Hauteur des constructions

5.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 9 mètres à l'égout du toit ;
- 15 mètres au faite du toit.

La hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du niveau du terrain naturel.

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

- les équipements d'intérêt collectif et services publics 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, ...).

5.3. Les ouvrages techniques de faible emprise (tels que cheminées, ...), et les panneaux thermiques ou photovoltaïques, sont exemptés de la règle

de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

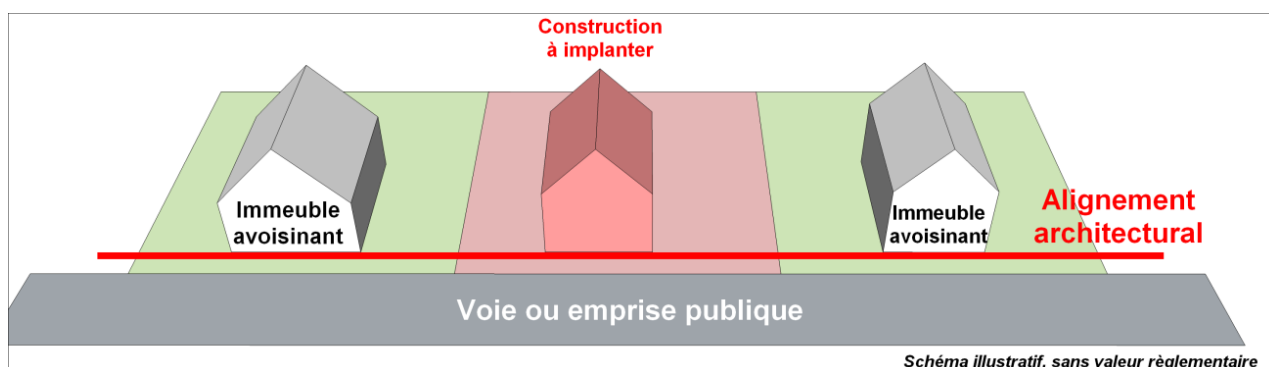
- 5.4.** En cas de construction existante présentant des hauteurs supérieures, la reconstruction, réhabilitation, réaffectation et transformation sont autorisées sans dépassement de la hauteur de la construction d'origine.

Article UA 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

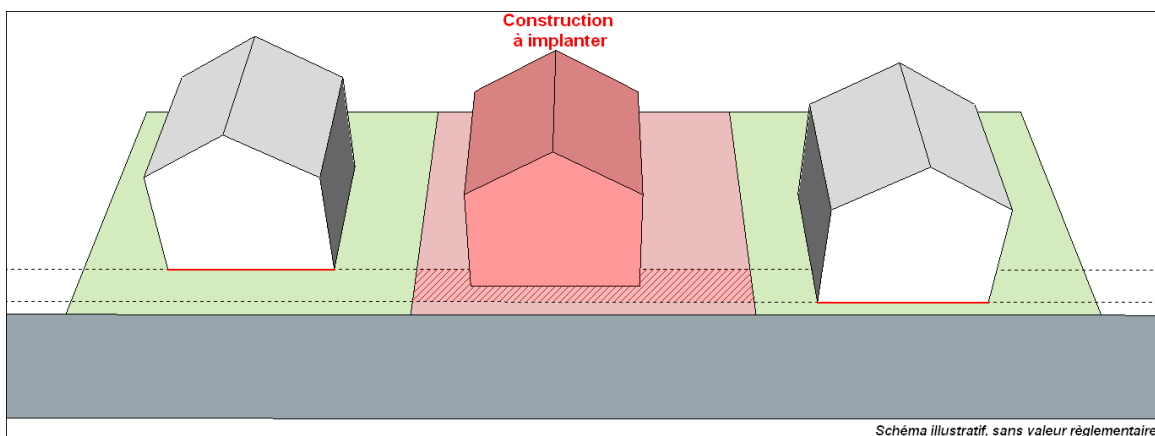
Cas général :

Les nouvelles constructions principales, situées en première profondeur par rapport à la voie, doivent être implantées à l'alignement architectural défini par les façades avant des bâtiments voisins, lorsque cet alignement existe.

Une construction peut être considérée comme étant à l'alignement architectural lorsqu'elle se situe dans le prolongement des constructions existantes.



Lorsque cet alignement n'est pas clairement défini, la façade avant des nouvelles constructions principales doit être implantée dans la bande comprise entre les plans des façades avant des 2 constructions situées de part et d'autre sur les parcelles voisines de la construction à édifier.

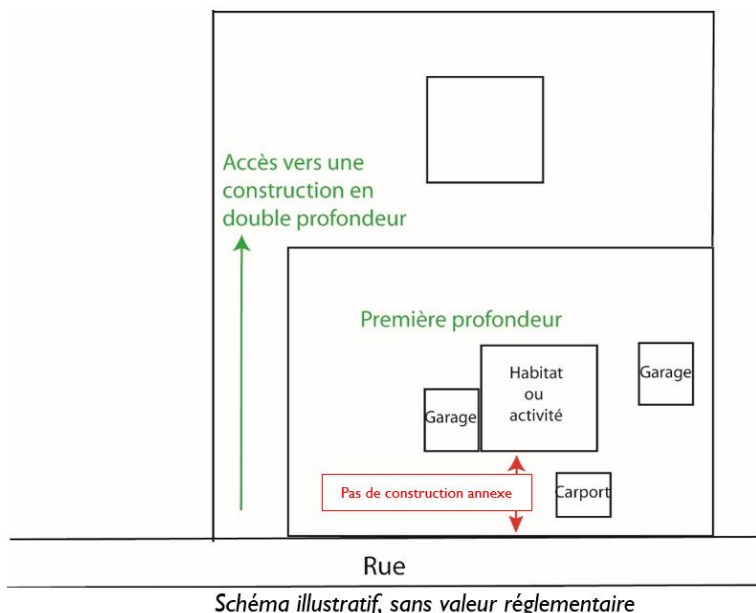


S'il n'y a pas 2 constructions situées de part et d'autre sur les parcelles voisines de la construction principale à édifier, celle-ci pourra être implantée soit à l'alignement des voies, soit en recul par rapport aux voies.

En outre, hormis les carports, aucune nouvelle construction annexe, même accolée à la construction principale, ne peut être implantée entre l'alignement de la voie et le plan de façade avant de la construction principale située en première profondeur par rapport à la voie.

L'annexe peut être implantée à l'alignement de la voie dans les cas où la construction principale est implantée à l'alignement de la voie.

Exemple :



Cas particulier :

Dans la rue de la synagogue, l'implantation des constructions existantes par rapport à la voie, à la date d'approbation du présent PLU, devra être conservée en cas de reconstruction après démolition (obligation repérée sur le plan de zonage par la trame « implantation des bâtiments existants à conserver »).

Les règles de cet article ne s'appliquent pas :

- aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- aux constructions dans l'emprise d'un bâtiment démolé et repéré en jaune sur les plans de zonage, visées par les principes du document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent dossier de PLU ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique,
- aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques (tels que postes de transformation, ...).

Article UA 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Aucune nouvelle construction ne pourra s'implanter sur limite séparative sauf :

- une nouvelle construction remplissant les 2 conditions suivantes :
 - que sa hauteur totale sur limite soit au maximum de 3 mètres¹ par rapport au niveau du terrain naturel ;
 - que les pentes de sa toiture soient au maximum de 45° ;

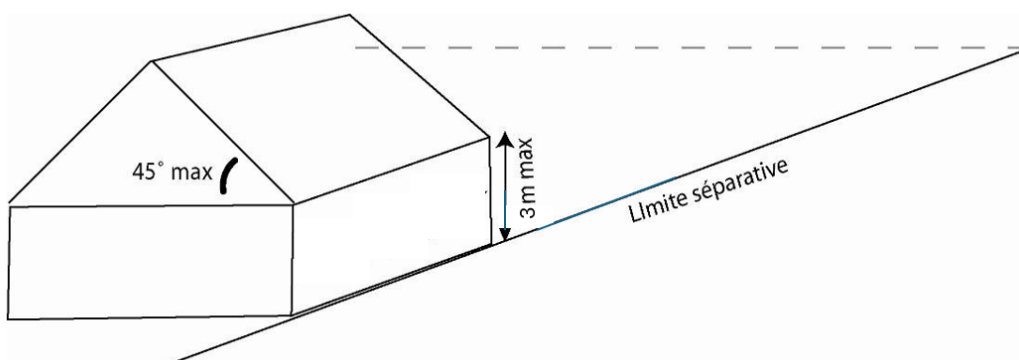
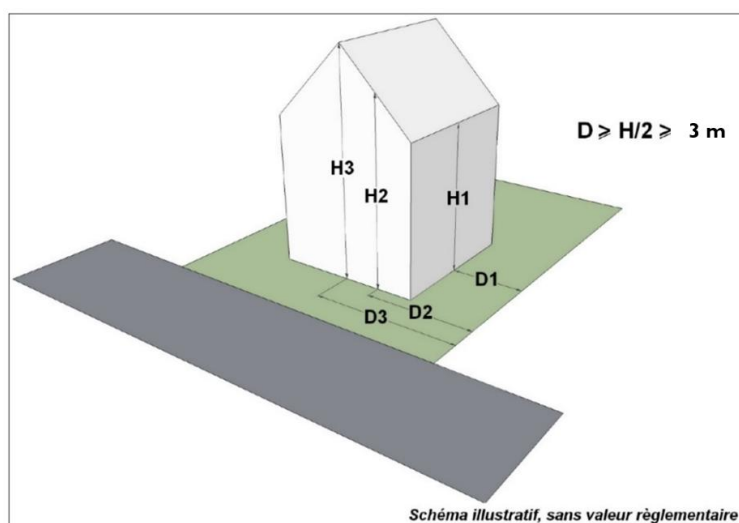


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

¹ Les installations comme les panneaux thermiques ou photovoltaïques surplombant les constructions peuvent dépasser cette limite.

- une construction nouvelle adossée à une construction existante implantée sur la limite séparative de la propriété voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur sur limite, ni la longueur sur limite, de la construction déjà implantée ;
- des constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux différentes propriétés.

Dans tous les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- aux constructions dans l'emprise d'un bâtiment démoli et repéré en jaune sur les plans de zonage, visées par les principes du document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent dossier de PLU ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique,
- aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques (tels que postes de transformation, ...) ;
- aux carports et aux bassins des piscines.

Article UA 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article non réglementé

Article UA 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures

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.

Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

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.

En outre, les couleurs foncées (noir, gris foncé, ...) sur l'intégralité d'une façade d'un bâtiment sont proscrites.

Clôtures

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

Leur hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Toutefois, un mur de clôture existant à la date d'approbation du présent PLU, et d'une hauteur supérieure à 2 mètres, pourra être reconstruit jusqu'à sa hauteur avant démolition.

Les clôtures sur rue 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'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.

Les clôtures pourront être constituées ou doublées d'une haie inspirée des recommandations du livret « De la haie de thuya à la haie champêtre », figurant en annexe au présent règlement.

Toitures

Les toitures des nouvelles constructions doivent comporter au moins 2 pans, et présenter des pentes supérieures ou égales à 30°.

Les nouvelles constructions annexes sont exemptées de cette règle si elles ne dépassent pas 3,5 mètres¹ de hauteur totale par rapport au niveau du terrain naturel, et une emprise au sol de 30 m².

Les carports sont également exemptés de la règle sur les toitures, ainsi que les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une nouvelle surface de plancher équivalente à 20% de la surface de plancher de la construction existante.

Sont exemptés des règles sur les clôtures et les toitures :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Article UA 10 : Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Les éléments à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et figurant en bleu sur le plan de zonage (règlement graphique), devront être conservés, notamment dans leur volume et leur aspect à la date d'approbation du PLU.

Ils pourront faire l'objet de travaux de rénovation, d'extension, de transformation, de réaménagement et de réhabilitation, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction d'origine, donc le cas échéant : colombages apparents, aspect de la toiture (pentes, nombre de pans, demi-croupes, brisis, auvents, ...), lucarnes, hauteur totale, aspect des ouvertures d'origine, implantation et emprise au sol², balcons, galeries ou coursives, ...

¹ Les installations comme les panneaux thermiques ou photovoltaïques surplombant les constructions peuvent dépasser cette limite.

² mais extensions possibles

Les bâtiments figurant en jaune sur le plan de zonage (règlement graphique), et repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ou les bâtiments construits dans leur emprise après démolition, sont visés par les principes du document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent dossier de PLU.

Les arbres à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, matérialisés sur le plan de zonage, devront être conservés, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité.

Le jardin urbain¹ repéré sur le plan de zonage est aussi classé comme élément à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Cet espace doit rester non imperméabilisé et non construit.

Les seules constructions et installations autorisées sur ce site sont des serres et des abris de jardin d'emprise maximale au sol de 20 m² et de hauteur totale maximale de 2,5 mètres.

Le front boisé² repéré sur le plan de zonage, et classé comme élément à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, devra être conservé, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité.

Le front végétalisé³ repéré sur le plan de zonage, et classé comme élément à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, devra rester non imperméabilisé et non construit.

Article UA 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé

Article UA 12 : Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Article non réglementé

Article UA 13 : Définition de performances énergétiques et environnementales renforcées applicables dans des secteurs délimités par les documents graphiques

¹ 179 Grand Rue

² 21A Grand Rue

³ 24 Grand Rue

Article non réglementé

Article UA 14 : Dépassement des règles de constructibilité, déterminé par le règlement en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, dans des secteurs délimités par les documents graphiques, pour les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé

**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET
ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Article UA 15 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

La superficie des espaces non imperméabilisés sur une parcelle doit être au moins égale au quart de la superficie de la parcelle.

La superficie des espaces végétalisés (en pleine terre)¹ sur une parcelle doit être au moins égale à 15% de la superficie de la parcelle.

En outre, pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitation ou de lotissement, comprenant au moins 6 logements, une aire végétalisée commune, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, doit être prévue et aménagée.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas de travaux d'aménagement dans les volumes existants à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Les arbres remarquables repérés sur le plan de zonage sont classés comme éléments à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Leur destruction est donc interdite, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

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.

Article UA 16 : Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

¹ les parkings engazonnés ne peuvent pas être comptabilisés dans la superficie d'espaces végétalisés requise.

La superficie des espaces non imperméabilisés sur une parcelle doit être au moins égale au quart de la superficie de la parcelle.

Article UA 17 : Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Article non réglementé

Article UA 18 : Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

Les arbres à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, matérialisés sur le plan de zonage, devront être conservés, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité.

Le jardin urbain¹ repéré sur le plan de zonage est aussi classé comme élément à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Cet espace doit rester non imperméabilisé et non construit.

Les seules constructions et installations autorisées sur ce site sont des serres et des abris de jardin d'emprise maximale au sol de 20 m² et de hauteur totale maximale de 2,5 mètres.

Le front boisé² repéré sur le plan de zonage, et classé comme élément à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, devra être conservé, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité.

Le front végétalisé³ repéré sur le plan de zonage, et classé comme élément à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, devra rester non imperméabilisé et non construit.

Article UA 19 : Prescriptions nécessaires au maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les documents graphiques

Les arbres à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, matérialisés sur le plan de zonage, devront être conservés, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité.

¹ 179 Grand Rue

² 21A Grand Rue

³ 24 Grand Rue

Le jardin urbain¹ repéré sur le plan de zonage est aussi classé comme élément à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Cet espace doit rester non imperméabilisé et non construit.

Les seules constructions et installations autorisées sur ce site sont des serres et des abris de jardin d'emprise maximale au sol de 20 m² et de hauteur totale maximale de 2,5 mètres.

Le front boisé² repéré sur le plan de zonage, et classé comme élément à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, devra être conservé, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité.

Le front végétalisé³ repéré sur le plan de zonage, et classé comme élément à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, devra rester non imperméabilisé et non construit.

Article UA 20 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article non réglementé

STATIONNEMENT

Article UA 21 : Obligations en matière 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 normes minimales suivantes :

Sous-destination	Normes minimales
Exploitation agricole	Non réglementé
Exploitation forestière	Non réglementé
Logement	2 places au minimum par logement, hors accès carrossable à une autre place de stationnement. Dans les lotissements et groupes d'habitation, y compris les immeubles collectifs : 1 place supplémentaire par tranche entamée de 3

¹ 179 Grand Rue

² 21A Grand Rue

³ 24 Grand Rue

	logements devra être réalisée dans les espaces communs propres à l'opération.
Hébergement	Cas général : 1 place par logement Pour les établissements d'hébergement des personnes âgées : 1 place pour 3 logements
Artisanat et commerce de détail	40% de la SP* avec 2 places minimum
Restauration	40% de la SP* avec 2 places minimum
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	20% de la SP* avec 2 places minimum
Hôtel	Hôtel : 1 place par chambre
Autres hébergements touristiques	Chambre d'hôtes : 1 place par chambre Gîte : 1 place pour un gîte dont la SP* est inférieure à 30 m ² / 2 places pour un gîte dont la SP* est supérieure ou égale à 30 m ² .
Cinéma	1 place pour 3 spectateurs
Entrepôt	10% de la SP*
Bureau	10% de la SP* avec 2 places minimum
Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 3 spectateurs
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	10% de la SP*
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	10% de la SP*
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	10% de la SP*
Salles d'art et de spectacles	1 place pour 3 spectateurs
Équipements sportifs	10% de la SP*
Autres équipements recevant du public	10% de la SP*

Lieux de culte	10% de la SP*
Cuisine dédiée à la vente en ligne	2 places

*SP : surface de plancher

En outre :

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.

Tout parking de plus de 10 places de stationnement devra comprendre des arbres ou des ombrières.

Dans chaque nouvel immeuble collectif il devra être réalisé un local vélo aisément accessible, couvert et éclairé.

Il peut être intégré au bâtiment d'habitation ou constituer une entité indépendante. Le local devra être dimensionné à raison de 2 vélos par logement au minimum.

D'autre part, les nouveaux bâtiments à usage principal d'activités devront comporter des places de stationnement abritées pour cycles.

Article UA 22 : Nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser

Article non réglementé

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Article UA 23 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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.

Ces largeurs minimales incluent les surfaces dévolues aux circulations piétonnes et cyclistes.

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.

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 au moins un logement ;
- 4 mètres s'il dessert des logements d'une surface de plancher totale de 500 m² au plus ;
- 6 mètres s'il dessert des logements d'une surface de plancher totale de plus de 500 m².

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.

En outre, aucun accès à la Grand Rue ne pourra desservir plus de 30 logements. Et il ne sera autorisé qu'un seul accès carrossable à une unité foncière, par voie.

Article UA 24 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Article non réglementé

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU,
D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article UA 25 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Article non réglementé

Article UA 26 : Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

La superficie des espaces non imperméabilisés sur une parcelle doit être au moins égale au quart de la superficie de la parcelle.

Article UA 27 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux ou des équipements, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).

Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou chaque établissement d'activité économique.

CHAPITRE II - ZONE UB

La zone UB couvre tous les quartiers périphériques aux noyaux bâtis les plus anciens.

Il s'agit de tissus bâtis moins denses et incluant notamment les quartiers pavillonnaires.

La zone comprend :

- le secteur UBa, en bordure de la Grand Rue, dans la continuité des centres anciens ;
- le secteur UBb dont le potentiel constructible nécessite des règles particulières.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans le tableau ci-dessous, pour chaque sous-destination, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition.

Les numéros figurant dans les cases jaunes renvoient aux conditions détaillées à l'article UA 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.x	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (art. R.151-28 du code de l'urbanisme)	UB
Exploitation agricole	2.1
Exploitation forestière	2.1
Logement	
Hébergement	
Artisanat et commerce de détail	2.2
Restauration	2.2
Commerce de gros	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	2.2
Cinéma	2.2

Hôtels	2.2
Autres hébergements touristiques	2.2
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieux de cultes	
Autres équipements recevant du public	
Industrie	Int
Entrepôt	2.3
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	2.2
Cuisine dédiée à la vente en ligne	2.4

Article UB I : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdits

1.1 Les sous-destinations avec case rouge dans le tableau qui précède sont interdites.

Sont en outre interdits :

1.2 Les activités, constructions et installations incompatibles avec le voisinage ou de nature à entraîner une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

1.3 L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.

1.4 La réalisation de sous-sols pour les constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes.

1.5 Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées sur l'espace public,
- les terrains de camping et de caravanage, hors campings à la ferme,
- les garages collectifs de caravanes non couverts et non fermés,

- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- 1.6** L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.
- 1.7** La démolition des éléments (mur, porche, construction) à conserver figurant en bleu sur le plan de zonage (règlement graphique), au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
Ils devront être conservés notamment dans leur volume et leur aspect à la date d'approbation du PLU.
- 1.8** La destruction, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité, des arbres remarquables, à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, matérialisés sur le plan de zonage.
- 1.9** Toute opération ne respectant pas les principes définis dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent dossier de PLU.

Article UB 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumis à des conditions particulières

- 2.1** Les exploitations agricoles ou forestières sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitations.
- 2.2** Les constructions à usage d'hôtel ou à d'autres hébergements touristiques, les centres de congrès ou d'exposition, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, la restauration, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et les cinémas sont admis à conditions :
- qu'ils soient compatibles avec la proximité d'habitations,
 - et qu'ils ne soient pas source de nuisances, risques ou dangers pour la sécurité publique, et en particulier qu'ils ne perturbent pas les circulations de tout mode dans la commune.
- 2.3** La création de constructions ayant fonction d'entrepôt est admise, si elles sont liées et nécessaires à une activité existante dans la zone, et compatibles avec la proximité d'habitations.
- 2.4** La création de cuisines dédiées à la vente en ligne est admise à conditions :
- qu'elles soient compatibles avec le voisinage d'habitations,
 - qu'elles ne soient pas source de nuisances, risques ou dangers pour la sécurité publique, et en particulier qu'elles ne perturbent pas les circulations de tout mode dans la commune,

- qu'elles soient accompagnées d'aires de stationnement suffisamment dimensionnées, et d'un système de retournement adapté à l'importance de l'activité.
- 2.5** L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à conditions d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.6** 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.
- 2.7** Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.8** 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.
- 2.9** Les éléments (constructions, murs, porches) protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et repérés en couleur bleue sur le plan de zonage (règlement graphique), pourront faire l'objet de travaux de rénovation, d'extension, de transformation, de réaménagement et de réhabilitation, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction d'origine, donc le cas échéant : colombages apparents, aspect de la toiture (pentes, nombre de pans, demi-croupes, brisis, auvents, ...), lucarnes, hauteur totale, aspect des ouvertures d'origine, implantation et emprise au sol¹, balcons, galeries ou coursives, ...

Article UB 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les Secteurs de Mixité Sociale repérés au règlement graphique sur le plan de zonage « Règlement graphique 2/2. Vue des zones/secteurs avec les Secteurs de Mixité Sociale », tous les programmes créant des logements neufs (hors logements de fonction et logements de service²) sont conditionnés au respect des critères définis dans le tableau suivant :

¹ mais extensions possibles

² en particulier, hors logements liés à des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées (exemple : gendarmerie)

Secteur de Mixité Sociale	Seuil de déclenchement des obligations de réalisation de logements locatifs sociaux	Pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire
SMS 1	Opération : - comprenant 3 logements et portant création de surface de plancher à usage d'habitat de 400 m ² ou plus ; - comprenant au moins 4 logements.	30% minimum
SMS 2	Opération : - comprenant 3 logements et portant création de surface de plancher à usage d'habitat de 400 m ² ou plus ; - comprenant au moins 4 logements.	40% minimum

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, par l'application des pourcentages fixés précédemment, s'ils ne constituent pas un nombre entier, seront arrondis aux nombres entiers immédiatement supérieurs.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UB 4 : Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article UB 5 : Hauteur des constructions

- 5.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à :
- 9 mètres à l'égout du toit ;
 - 15 mètres au faîte du toit ;
 - 4 mètres à l'acrotère¹.

¹ constructions pour lesquelles les pentes de toitures peuvent être inférieures à 20° = constructions présentant un seul niveau.

La hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du niveau du terrain naturel.

Dans le secteur UBb, le nombre de niveaux des constructions ne peut excéder trois, dont au maximum deux hors combles.

- 5.2.** Peuvent être édifiés au-dessus des règles de hauteur :
- les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 - les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées (exemple : gendarmerie) ;
 - les logements liés à des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées (exemple : gendarmerie) ;
 - 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.
- 5.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise (tels que cheminées, ...), et les panneaux thermiques ou photovoltaïques, sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 5.4.** En cas de construction existante présentant des hauteurs supérieures, la reconstruction, réhabilitation, réaffectation et transformation sont autorisées sans dépassement de la hauteur de la construction d'origine.

Article UB 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pour tout nouveau bâtiment comportant plusieurs logements : des aires de stationnement devront être aménagées entre la voie de desserte et le bâtiment (si celui-ci n'est pas implanté à l'alignement de la voie), à hauteur d'au moins une place de stationnement par logement.

Ces places devront être extérieures (mais éventuellement sous carport), et si elles sont aménagées avec des matériaux, ceux-ci devront être drainants¹.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- aux constructions nouvelles dans l'emprise d'un bâtiment démolé, visées par les principes du document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent dossier de PLU ;
- en cas d'impossibilité technique liée notamment à la configuration de la parcelle d'assise de l'opération ;

¹ sauf pour les aires de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite

- aux logements liés à des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées (exemple : gendarmerie) ;
- aux logements liés à des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Article UB 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Aucune nouvelle construction ne pourra s'implanter sur limite séparative sauf :

- une nouvelle construction remplissant les 2 conditions suivantes :
 - que sa hauteur totale sur limite soit au maximum de 3 mètres¹ par rapport au niveau du terrain naturel ;
 - que les pentes de sa toiture soient au maximum de 45°.

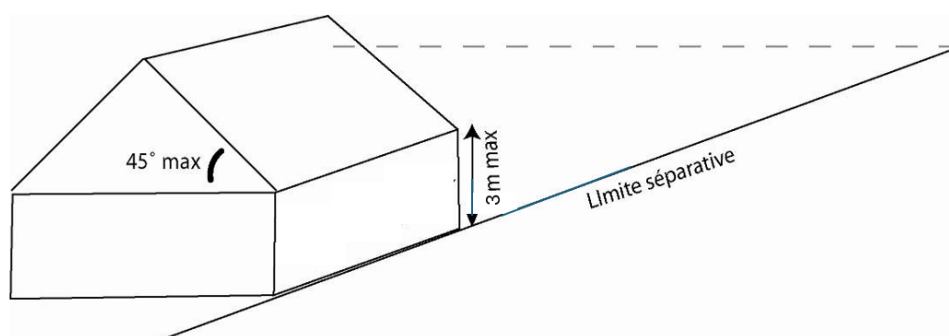
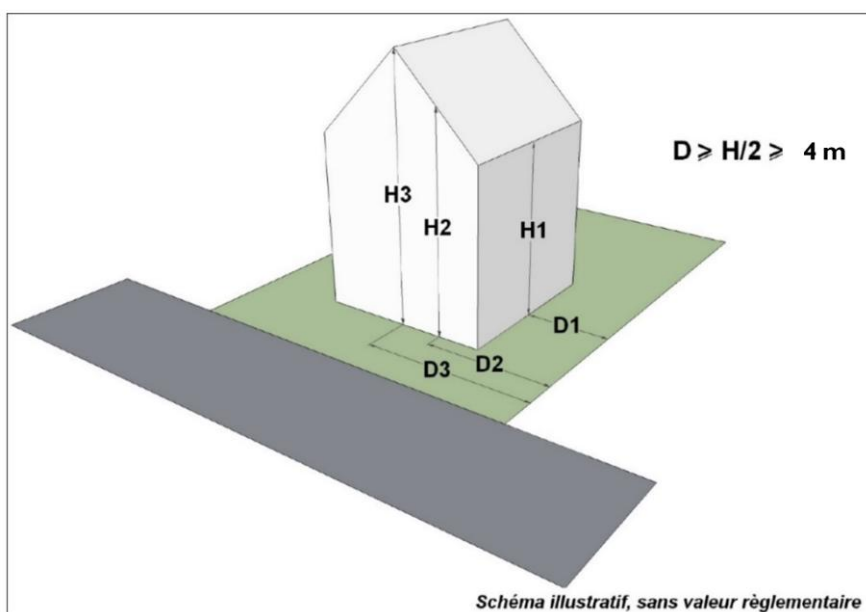


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

- une construction nouvelle adossée à une construction existante implantée sur la limite séparative de la propriété voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur sur limite, ni la longueur sur limite, de la construction déjà implantée ;
- des constructions simultanées faisant l'objet d'un projet architectural commun aux différentes propriétés.

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

¹ Les installations comme les panneaux thermiques ou photovoltaïques surplombant les constructions peuvent dépasser cette limite.



Les règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- aux constructions dans l'emprise d'un bâtiment démoli et repéré en jaune sur le plan de zonage, visées par les principes du document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent dossier de PLU ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique,
- aux équipements publics d'infrastructure et à leurs annexes techniques (tels que postes de transformation, ...) ;
- aux carports et aux bassins des piscines.

Article UB 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article non réglementé

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UB 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures

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.

Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

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.

En outre, les couleurs foncées (noir, gris foncé, ...) sur l'intégralité d'une façade d'un bâtiment sont proscrites.

Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,80 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel.

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.

La hauteur totale des clôtures sur limite séparative 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.

Les clôtures pourront être constituées ou doublées d'une haie inspirée des recommandations du livret « De la haie de thuya à la haie champêtre », figurant en annexe au présent règlement.

Toitures

Les toitures des nouvelles constructions comprenant plus d'un niveau doivent comporter au moins 2 pans, et présenter des pentes supérieures ou égales à 20°.

Les toitures de pentes inférieures à 20° sont donc autorisées pour les nouvelles constructions comprenant un seul niveau.

Les nouvelles constructions annexes sont exemptées des règles si elles ne dépassent pas 3,5 mètres¹ de hauteur totale par rapport au niveau du terrain naturel, et une emprise au sol de 30 m².

Les carports sont également exemptés de la règle sur les toitures, ainsi que les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une nouvelle surface de plancher équivalente à 20% de la surface de plancher de la construction existante.

Sont exemptés des règles sur les clôtures et les toitures :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées (exemple : gendarmerie),
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- et les logements liés à ces sous-destinations.

Article UB10 : Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Les éléments (mur, porche, construction) à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et figurant en bleu sur le plan de zonage (règlement graphique), devront être conservés, notamment dans leur volume et leur aspect à la date d'approbation du PLU.

Ils pourront faire l'objet de travaux de rénovation, d'extension, de transformation, de réaménagement et de réhabilitation, sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de la construction d'origine, donc le cas échéant : colombages apparents, aspect de la toiture (pentes, nombre de pans, demi-croupes, brisis, auvents, ...), lucarnes, hauteur totale, aspect des ouvertures d'origine, implantation et emprise au sol², balcons, galeries ou coursives, ...

Les bâtiments figurant en jaune sur le plan de zonage (règlement graphique), et repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ou les bâtiments construits dans leur emprise après démolition, sont visés par les principes du document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent dossier de PLU.

¹ Les installations comme les panneaux thermiques ou photovoltaïques surplombant les constructions peuvent dépasser cette limite.

² mais extensions possibles

Le site à forte valeur archéologique et espace vert intra-urbain contribuant aux continuités écologiques¹, repéré sur le plan de zonage, est classé comme élément à protéger au titre des articles L.153-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Cet espace doit rester non imperméabilisé et non construit. Les seules installations autorisées sur ce site sont celles liées à la mise en valeur du site, de son intérêt historique ou écologique.

Article UB 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

A partir de 400 m² de surface de plancher, toute construction nouvelle à usage d'habitation devra intégrer une installation de production d'énergie renouvelable.

Cette installation peut être constituée notamment :

- de capteurs solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire,
- de panneaux photovoltaïques,
- de systèmes géothermiques ou aérothermiques,
- ou de tout autre dispositif utilisant une énergie renouvelable locale (bois-énergie, réseau de chaleur renouvelable, pompe à chaleur, etc...).

Article UB 12 : Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Article non réglementé

Article UB 13 : Définition de performances énergétiques et environnementales renforcées applicables dans des secteurs délimités par les documents graphiques

Article non réglementé

Article UB 14 : Dépassement des règles de constructibilité, déterminé par le règlement en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, dans des secteurs délimités par les documents graphiques, pour les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé

¹ entre la rue des écoles et la rue des jardins

Article UB 15 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

Sauf dans le secteur UBb, la superficie des espaces non imperméabilisés sur une parcelle doit être au moins égale au tiers de la superficie de la parcelle.

Dans le secteur UBb, la superficie des espaces non imperméabilisés sur une parcelle doit être au moins égale à 40% de la superficie de la parcelle.

De plus, dans toute la zone UB, la superficie des espaces végétalisés¹ (en pleine terre) sur une parcelle doit être au moins égale à 25% (quart) de la superficie de la parcelle.

En outre, pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitation ou de lotissement, comprenant au moins 6 logements, une aire végétalisée commune, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, doit être prévue et aménagée.

Dans le secteur UBb, cette aire végétalisée commune doit présenter une superficie au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas de travaux d'aménagement dans les volumes existants à la date d'entrée en vigueur du PLU. Sont également exemptés des règles :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées (exemple : gendarmerie),
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- et les logements liés à ces sous-destinations.

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.

Article UB 16 : Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Sauf dans le secteur UBb, La superficie des espaces non imperméabilisés sur une parcelle doit être au moins égale au tiers de la superficie de la parcelle.

Dans le secteur UBb, la superficie des espaces non imperméabilisés sur une parcelle doit être au moins égale à 40% de la superficie de la parcelle.

¹ les parkings engazonnés ne peuvent pas être comptabilisés dans la superficie d'espaces végétalisés requise.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas de travaux d'aménagement dans les volumes existants à la date d'entrée en vigueur du PLU. Sont également exemptés des règles :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- et les logements liés à ces sous-destinations.

Article UB 17 : Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Article non réglementé

Article UB 18 : Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

L'espace vert intra-urbain¹ repéré sur le plan de zonage, et classé comme élément à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour sa contribution aux continuités écologiques, devra être conservé.

Cet espace, également classé comme élément à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, pour sa forte valeur archéologique, devra rester non imperméabilisé et non construit.

Les seules installations autorisées sur ce site sont celles liées à la mise en valeur du site, de son intérêt historique ou écologique.

Article UB 19 : Prescriptions nécessaires au maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les documents graphiques

L'espace vert intra-urbain² repéré sur le plan de zonage, et classé comme élément à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, notamment pour sa contribution aux continuités écologiques, devra être conservé.

Cet espace, également classé comme élément à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, pour sa forte valeur archéologique, devra rester non imperméabilisé et non construit.

¹ entre la rue des écoles et la rue des jardins

² entre la rue des écoles et la rue des jardins

Les seules installations autorisées sur ce site sont celles liées à la mise en valeur du site, de son intérêt historique ou écologique.

Article UB 20 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article non réglementé

STATIONNEMENT

Article UB 21 : Obligations en matière de stationnement

Les prescriptions de l'ensemble de cet article UB21 ne s'appliquent pas aux logements liés à des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées (exemple : gendarmerie), ni aux logements liés à des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

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 normes minimales suivantes :

Sous-destination	Normes minimales
Exploitation agricole	Non réglementé
Exploitation forestière	Non réglementé
Logement	2 places au minimum par logement, hors accès carrossable à une autre place de stationnement. Sauf dans le secteur UBb , pour les lotissements et groupes d'habitation, y compris les immeubles collectifs : 1 place supplémentaire par tranche entamée de 3 logements devra être réalisée dans les espaces communs propres à l'opération. Dans le secteur UBb , pour les lotissements et groupes d'habitation, y compris les immeubles collectifs : 1 place supplémentaire par tranche entamée de 2 logements devra être réalisée dans les espaces communs propres à l'opération.
Hébergement	Cas général : 1 place par logement Pour les établissements d'hébergement des personnes âgées : 1 place pour 3 logements

Artisanat et commerce de détail	40% de la SP* avec 2 places minimum
Restauration	40% de la SP* avec 2 places minimum
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	20% de la SP* avec 2 places minimum
Hôtel	Hôtel : 1 place par chambre
Autres hébergements touristiques	Chambre d'hôtes : 1 place par chambre Gîte : 1 place pour un gîte dont la SP* est inférieure à 30 m ² / 2 places pour un gîte dont la SP* est supérieure ou égale à 30 m ² .
Cinéma	1 place pour 3 spectateurs
Entrepôt	10% de la SP*
Bureau	10% de la SP* avec 2 places minimum
Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 3 spectateurs
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	10% de la SP*
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	10% de la SP*
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	10% de la SP*
Salles d'art et de spectacles	1 place pour 3 spectateurs
Équipements sportifs	10% de la SP*
Autres équipements recevant du public	10% de la SP*
Lieux de culte	10% de la SP*
Cuisine dédiée à la vente en ligne	2 places

*SP : surface de plancher

En outre :

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 tout nouveau bâtiment comportant plusieurs logements : des aires de stationnement devront être aménagées entre la voie de desserte et le bâtiment (si celui-ci n'est pas implanté à l'alignement de la voie), à hauteur d'au moins une place de stationnement par logement.

Ces places devront être extérieures (mais éventuellement sous carport), et si elles sont aménagées avec des matériaux, ceux-ci devront être drainants¹.

Cette règle concernant les nouveaux bâtiments comportant plusieurs logements ne s'applique pas :

- aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- aux constructions nouvelles dans l'emprise d'un bâtiment démolì, visées par les principes du document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent dossier de PLU ;
- en cas d'impossibilité technique liée notamment à la configuration de la parcelle d'assise de l'opération.

Tout parking de plus de 10 places de stationnement devra comprendre des arbres ou des ombrières.

Dans chaque nouvel immeuble collectif il devra être réalisé un local vélo aisément accessible, couvert et éclairé.

Il peut être intégré au bâtiment d'habitation ou constituer une entité indépendante. Le local devra être dimensionné à raison de 2 vélos par logement au minimum.

D'autre part, les nouveaux bâtiments à usage principal d'activités devront comporter des places de stationnement abritées pour cycles.

Article UB 22 : Nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser

Article non réglementé

¹ sauf pour les aires de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Article UB 23 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les prescriptions de l'ensemble de cet article UB23 ne s'appliquent pas aux logements liés à des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées (exemple : gendarmerie), ni aux logements liés à des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

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.

Ces largeurs minimales incluent les surfaces dévolues aux circulations piétonnes et cyclistes.

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.

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 au moins un logement ;
- 4 mètres s'il dessert des logements d'une surface de plancher totale de 500 m² au plus ;

- 6 mètres s'il dessert des logements d'une surface de plancher totale de plus de 500 m².
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.

En outre, il ne sera autorisé qu'un seul accès carrossable à une unité foncière, par voie.

Et, **dans le secteur UBa**, aucun accès à la Grand Rue ne pourra desservir plus de 30 logements.

Article UB 24 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Pour les immeubles collectifs et l'habitat individuel groupé, l'emprise nécessaire aux dispositifs techniques annexes aux constructions (présentation des déchets pour la collecte, réception du courrier, ...) doit être adaptée à l'importance de l'opération.

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article UB 25 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Article non réglementé

Article UB 26 : Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Sauf dans le secteur UBb, la superficie des espaces non imperméabilisés sur une parcelle doit être au moins égale au tiers de la superficie de la parcelle.

Dans le secteur UBb, la superficie des espaces non imperméabilisés sur une parcelle doit être au moins égale à 40% de la superficie de la parcelle.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas en cas de travaux d'aménagement dans les volumes existants à la date d'entrée en vigueur du PLU. Sont également exemptés des règles :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- et les logements liés à ces sous-destinations.

Article UB 27 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux ou des équipements, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).

Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou chaque établissement d'activité économique.

CHAPITRE III - ZONE UE

La zone UE couvre les sites à dominante d'activités économiques de la ville. Elle comprend le secteur UEa qui correspond au site d'une entreprise ne se trouvant pas en zone d'activité mais en périphérie de la zone UA.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans le tableau ci-dessous, pour chaque sous-destination, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition.

Les numéros figurant dans les cases jaunes renvoient aux conditions détaillées à l'article UA 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition, la case est alors **verte**.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.x	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (art. R.151-28 du code de l'urbanisme)	UE
Exploitation agricole	Int
Exploitation forestière	Int
Logement	2.2.
Hébergement	Int
Artisanat et commerce de détail	2.1.
Restauration	2.1.
Commerce de gros	2.1.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	2.1.
Cinéma	Int
Hôtels	2.1.
Autres hébergements touristiques	Int
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	2.1

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	2.1
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	2.1
Salles d'art et de spectacles	Int
Equipements sportifs	2.1
Lieux de cultes	Int
Autres équipements recevant du public	2.1
Industrie	2.1
Entrepôt	2.1
Bureau	2.1
Centre de congrès et d'exposition	2.1
Cuisine dédiée à la vente en ligne	2.1

Article UE I : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdits

1.1 Les sous-destinations avec case rouge dans le tableau qui précède sont interdites.

Sont en outre interdits :

1.2 La réalisation de sous-sols pour les constructions.

1.3 Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées sur l'espace public,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.

1.4 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

1.5 Les installations et constructions présentant un danger grave pour la sécurité ou la santé publique ou présentant des risques ou nuisances pour le voisinage et les sites environnants (par exemple des nuisances sonores, olfactives, ...), pour la qualité de l'air, la qualité de l'eau, ainsi que les constructions ou installations susceptibles d'affecter les zones naturelles et d'habitation proches.

- 1.6** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation de nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.7** La destruction, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité, des boisements à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, matérialisés sur le plan de zonage

Article UE 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumis à des conditions particulières

- 2.1** Les sous-destinations suivantes sont admises à condition qu'il n'en résulte pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement des établissements situés à proximité, qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones limitrophes (notamment par des nuisances sonores nocturnes, des rejets pulvérulents, ...), et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant :
- artisanat et commerce de détail ;
 - restauration ;
 - commerce de gros ;
 - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - hôtels ;
 - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
 - équipements sportifs ;
 - autres équipements recevant du public ;
 - industrie ;
 - entrepôt ;
 - bureau ;
 - centre de congrès et d'exposition ;
 - cuisine dédiée à la vente en ligne.
- 2.2** La sous-destination « logements » est admise à condition :
- que les logements soient destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements ;
 - qu'ils soient incorporés ou accolés aux établissements à usage d'activités, sauf si des raisons de sécurité s'y opposent ;
 - que la surface de plancher d'un logement soit limitée à un tiers de la surface de plancher des bâtiments à vocation d'activités, sans excéder un maximum de 140 m².
- De plus, un seul logement par établissement est autorisé.

- 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.
- 2.4** 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.

Article UE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UE 4 : Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article UE 5 : Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions et installations ne pourra excéder 12 mètres en tout point de la construction.

La hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du niveau du terrain naturel.

De part et d'autre de la RD 418 ou route de Neuf-Brisach, dans une bande de terrains d'une profondeur de 50 mètres par rapport à l'alignement de la voie, la hauteur totale des constructions et installations ne pourra excéder 10 mètres en tout point de la construction.

En cas de construction existante présentant des hauteurs supérieures, la reconstruction, réhabilitation, réaffectation et transformation sont autorisées sans dépassement de la hauteur de la construction d'origine.

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

Article UE 6 : Implantation 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.

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.

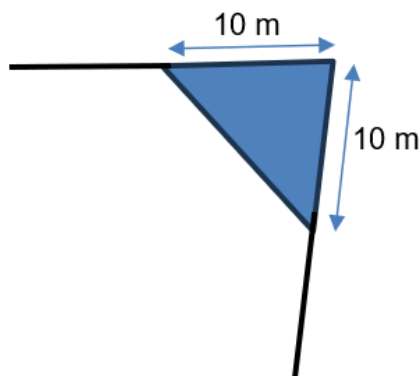


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

De part et d'autre de la RD 418 ou route de Neuf-Brisach, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à la voie et aux emprises publiques.

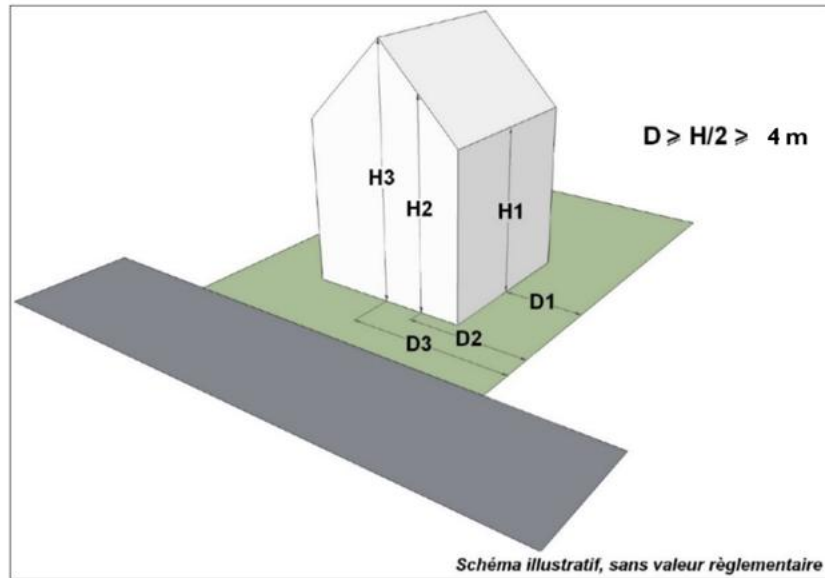
Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU.

Article UE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf dans le secteur UEa :

Les constructions pourront être implantées sur limite séparative, hormis pour des raisons de sécurité.

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



Dans le secteur UEa :

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

Une construction pourra être implantée sur la limite séparative ouest, vis-à-vis de la rue d'Andolsheim, à condition que sa hauteur totale ne dépasse pas 4 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU.

Article UE 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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

Cette règle ne s'applique pas aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article UE 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures

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.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parkings, aires 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.

Dépôts et stockages

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

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.

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.

La hauteur totale d'une clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Article UE 10 : Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Article non réglementé

Article UE 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé

Article UE 12 : Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Article non réglementé

Article UE 13 : Définition de performances énergétiques et environnementales renforcées applicables dans des secteurs délimités par les documents graphiques

Article non réglementé

Article UE 14 : Dépassement des règles de constructibilité, déterminé par le règlement en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, dans des secteurs délimités par les documents graphiques, pour les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article UE 15 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

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.

En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.

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.

Les nouvelles aires de stationnement devront être perméables (hors emprise de voirie et places pour les personnes à mobilité réduite et pour les poids-lourds).

Les dalles engazonnées et les pavés drainants sont considérés comme perméables.

De plus, **sauf dans le secteur UEa**, les nouvelles aires de stationnement destinées aux voitures seront plantées d'arbres disposés régulièrement à raison d'un pour quatre places.

Article UE 16 : Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les nouvelles aires de stationnement devront être perméables (hors emprise de voirie et places pour les personnes à mobilité réduite et pour les poids-lourds). Les dalles engazonnées et les pavés drainants sont considérés comme perméables.

Article UE 17 : Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Article non réglementé

Article UE 18 : Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

Les boisements à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, matérialisés sur le plan de zonage, devront être conservés, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité.

La friche repérée sur le plan de zonage comme corridor écologique à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit demeurer non bâtie. Les clôtures peuvent toutefois être édifiées dans son emprise.

Article UE 19 : Prescriptions nécessaires au maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les documents graphiques

Les boisements à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, matérialisés sur le plan de zonage, devront être conservés, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité.

La friche repérée sur le plan de zonage comme corridor écologique à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit demeurer non bâtie. Les clôtures peuvent toutefois être édifiées dans son emprise.

Article UE 20 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article non réglementé

STATIONNEMENT

Article UE 21 : Obligations en matière 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 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.

Les nouvelles aires de stationnement devront être perméables (hors emprise de voirie et places pour les personnes à mobilité réduite et pour les poids-lourds). Les dalles engazonnées et les pavés drainants sont considérés comme perméables.

De plus, **sauf dans le secteur UEa**, les nouvelles aires de stationnement destinées aux voitures seront plantées d'arbres disposés régulièrement à raison d'un pour quatre places.

Article UE 22 : Nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser

Article non réglementé

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU
PRIVEES,
ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES**

Article UE 23 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Desserte par les voies publiques ou privées

Aucune voie publique ne devra avoir une largeur de plateforme 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.

Accès aux voies ouvertes au public

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

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.

Article UE 24 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Article non réglementé

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU,
D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article UE 25 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Article non réglementé

Article UE 26 : Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Les nouvelles aires de stationnement devront être perméables (hors emprise de voirie et places pour les personnes à mobilité réduite et pour les poids-lourds). Les dalles engazonnées et les pavés drainants sont considérés comme perméables.

Article UE 27 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux ou équipements, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'activités économiques doit prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc ...).

CHAPITRE IV - ZONE AU

La zone AU est représentée par le secteur AU_p, destiné à accueillir des équipements publics et/ou d'intérêt général.

Les articles de ce chapitre s'appliquent donc uniquement dans le secteur AU_p.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans le tableau ci-dessous, pour chaque sous-destination, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous-destination est admise sous condition.

Les numéros figurant dans les cases jaunes renvoient aux conditions détaillées à l'article UA 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition, la case est alors **verte**.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.x	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (art. R.151-28 du code de l'urbanisme)	AU
Exploitation agricole	Int
Exploitation forestière	Int
Logement	2.1.
Hébergement	Int
Artisanat et commerce de détail	Int
Restauration	Int
Commerce de gros	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Int
Cinéma	Int
Hôtels	Int
Autres hébergements touristiques	Int
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Int
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieux de cultes	
Autres équipements recevant du public	
Industrie	Int
Entrepôt	Int
Bureau	2.1
Centre de congrès et d'exposition	Int
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Int

Article AU I : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdits

1.1 Les sous-destinations avec case rouge dans le tableau qui précède sont interdites.

Sont en outre interdits :

1.2 La réalisation de sous-sols pour les constructions.

1.3 Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction ouverts au public,
- le stationnement de caravanes isolées sur l'espace public,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.

1.4 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

1.5 Toute opération ne respectant pas les principes définis dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent dossier de PLU.

Article AU 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumis à des conditions particulières

- 2.1** Les sous-destinations suivantes sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à une sous-destination autorisée sans condition dans le secteur AUp :
- les logements,
 - les bureaux.
- 2.2** 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.

Article AU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article AU 4 : Emprise au sol des constructions

Toutes les opérations doivent respecter les principes définis dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent dossier de PLU.

Article AU 5 : Hauteur des constructions

- 5.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à :
- 9 mètres à l'égout du toit ;
 - 15 mètres au faite du toit ;
 - 4 mètres à l'acrotère¹.
- La hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du niveau du terrain naturel.
- 5.2.** Peuvent être édifiés au-dessus des règles de hauteur :
- les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;

¹ constructions pour lesquelles les pentes de toitures peuvent être inférieures à 20° = constructions présentant un seul niveau.

- 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.

5.3. Les ouvrages techniques de faible emprise (tels que cheminées, ...), et les panneaux thermiques ou photovoltaïques, sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article AU 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article non réglementé

Article AU 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé

Article AU 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article non réglementé

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AU 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures

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.

Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

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.

Toitures

Les toitures des constructions comprenant plus d'un niveau doivent comporter au moins 2 pans, et présenter des pentes supérieures ou égales à 20°.

Les toitures de pentes inférieures à 20° sont donc autorisées pour les constructions comprenant un seul niveau.

Les nouvelles constructions annexes sont exemptées des règles si elles ne dépassent pas 3,5 mètres¹ de hauteur totale par rapport au niveau du terrain naturel, et une emprise au sol de 30 m².

Les carports sont également exemptés de la règle sur les toitures.

Article AU 10 : Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Article non réglementé

Article AU 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé

Article AU 12 : Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Article non réglementé

Article AU 13 : Définition de performances énergétiques et environnementales renforcées applicables dans des secteurs délimités par les documents graphiques

Article non réglementé

¹ Les installations comme les panneaux thermiques ou photovoltaïques surplombant les constructions peuvent dépasser cette limite.

Article AU 14 : Dépassement des règles de constructibilité, déterminé par le règlement en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, dans des secteurs délimités par les documents graphiques, pour les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé

**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET
ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Article AU 15 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

Toutes les opérations doivent respecter les principes définis dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent dossier de PLU.

Article AU 16 : Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Toutes les opérations doivent respecter les principes définis dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent dossier de PLU.

Article AU 17 : Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Article non réglementé

Article AU 18 : Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

Article non réglementé

Article AU 19 : Prescriptions nécessaires au maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les documents graphiques

Article non réglementé

Article AU 20 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article non réglementé

STATIONNEMENT

Article AU 21 : Obligations en matière 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 pour les véhicules correspondant aux besoins générés par l'opération.

En outre, tout parking de plus de 10 places de stationnement devra comprendre des arbres ou des ombrières.

Article AU 22 : Nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser

Article non réglementé

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU
PRIVEES,
ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES**

Article AU 23 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé

Article AU 24 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Article non réglementé

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU,
D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article AU 25 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Article non réglementé

Article AU 26 : Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Toutes les opérations doivent respecter les principes définis dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent dossier de PLU.

Article AU 27 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé

CHAPITRE V - ZONE A

La zone A, agricole, couvre les terrains à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou/et économique.

Elle comprend les secteurs :

- **Aa** : sites accueillant des exploitations agricoles avec logement ;
- **Ab** : secteurs comprenant des constructions relevant d'une exploitation agricole, sans logement ;
- **Ac** : terrains situés au sein de l'espace agricole, dans lesquels il existe des constructions ne relevant pas d'une exploitation agricole.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans le tableau ci-dessous, pour chaque sous-destination, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition.

Les numéros figurant dans les cases jaunes renvoient aux conditions détaillées à l'article UA 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.x	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (art. R.151-28 du code de l'urbanisme)	A¹	Aa	Ab	Ac
Exploitation agricole	Int	2.14	2.14	Int
Exploitation forestière	Int	Int	Int	Int
Logement	Int	2.15	Int	2.15
Hébergement	Int	Int	Int	Int
Artisanat et commerce de détail	Int	Int	Int	Int
Restauration	Int	Int	Int	Int
Commerce de gros	Int	Int	Int	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Int	Int	Int	Int
Cinéma	Int	Int	Int	Int
Hôtels	Int	Int	Int	Int
Autres hébergements touristiques	Int	Int	Int	Int
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Int	Int	Int	Int
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Int	Int	Int	Int
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Int	Int	Int	Int
Salles d'art et de spectacles	Int	Int	Int	Int
Equipements sportifs	Int	Int	Int	Int
Lieux de cultes	Int	Int	Int	Int
Autres équipements recevant du public	Int	Int	Int	Int
Industrie	Int	Int	Int	Int
Entrepôt	Int	Int	Int	Int
Bureau	Int	Int	Int	Int
Centre de congrès et d'exposition	Int	Int	Int	Int
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Int	Int	Int	Int

¹ hors secteurs Aa, Ab et Ac

Article A 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdits

1.1 Les sous-destinations avec case rouge dans le tableau qui précède sont interdites.

Sont en outre interdits :

1.2 Les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A 2, notamment :

- les parcs d'attractions ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping, hors camping à la ferme ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur le cas échéant ;
- la création d'étangs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

1.3 La réalisation de sous-sols pour les constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes.

1.4 Toute construction implantée dans une bande de 30 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau et par rapport aux lisières de la forêt du Neuland, à l'exception des ouvrages :

- liés aux emplacements réservés délimités sur le plan de zonage du présent dossier,
- destinés à empêcher l'érosion des berges,
- nécessaires au bon fonctionnement hydraulique.

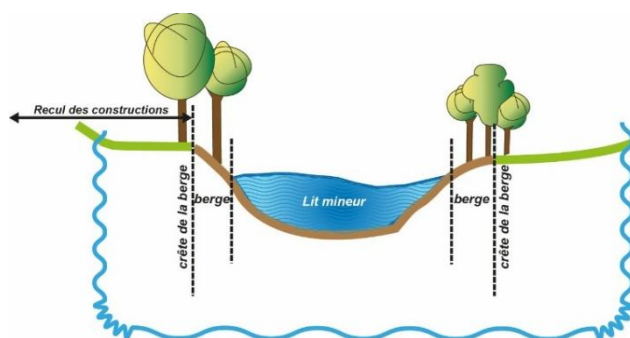


Schéma illustratif, sans valeur réglementaire

- 1.5 Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles, à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques.
- 1.6 Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre la conservation des éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (boisements, prairies, zones humides), repérés sur le plan de zonage du présent dossier, sauf ceux autorisés à l'article A 2.
- 1.7 Tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage du présent dossier, ainsi que les défrichements.
- 1.8 Toute opération ne respectant pas les principes définis dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation - Trame Verte et Bleue » du présent dossier de PLU.

Article A 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A, y compris dans les secteurs Aa, Ab et Ac, sont autorisés :

- 2.1 Les constructions et installations nécessaires à la réalisation, l'entretien, le fonctionnement des réseaux, infrastructures et équipements collectifs¹, sont admises dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.2 Les installations et travaux divers, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A ou le secteur le cas échéant, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques.
- 2.3 Les constructions abritant les installations nécessaires à l'irrigation des terres à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m² et que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres.
- 2.4 Les serres nécessaires à l'activité agricole à condition qu'elles soient démontables.

¹ routes, cheminements doux, stationnement d'intérêt collectif, lignes électriques, bassins d'orage, réservoirs, ouvrages hydrauliques, de protection, ...

- 2.5** Les abris pour animaux liés à une activité agricole à condition que leur emprise au sol n'excède pas 30 m² et que ces abris soient entièrement ouverts sur un grand côté.
- 2.6** Les séchoirs (cribs) et installations de stockage pour les céréales.
- 2.7** Les panneaux solaires ou photovoltaïques, à condition qu'ils soient situés sur les constructions et installations, et ne soient pas incompatibles avec l'activité agricole.
- 2.8** Les opérations figurant en emplacements réservés sur le plan de zonage du présent dossier.
- 2.9** Les clôtures fixes si elles sont édifiées à au moins 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.
- 2.10** L'extension, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU, la réfection, l'aménagement, des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 2.11** Dans les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, repérés sur le plan de zonage du présent dossier, des déboisements ou défrichements ponctuels sont autorisés pour :
- des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des cours d'eau et des risques,
 - des travaux nécessaires à l'entretien et la préservation des arbres,
 - des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.
- 2.12** Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement, dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation préalable.
- 2.13** Les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation - Trame Verte et Bleue ».

En outre :

- 2.14** **Dans les secteurs Aa et Ab**, la sous-destination « Exploitation agricole » est autorisée¹ à conditions que les constructions et installations soient nécessaires à la conduite de productions animales ou végétales.

¹ extension, transformation, adjonction de bâtiments

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- 2.15** Dans les secteurs **Aa** et **Ac**, la sous-destination « Logement » est admise dans la mesure où les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU, et dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article A 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article non règlementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article A 4 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des abris d'irrigation ne devra pas dépasser 12 m².
L'emprise au sol des abris pour animaux ne devra pas dépasser 30 m².

Article A 5 : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du niveau du terrain naturel.

- 5.1** Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole 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 faitage du toit.
- 5.2** La hauteur maximum des nouvelles constructions dont la toiture présente des pentes inférieures à 20° est limitée à 9 mètres.

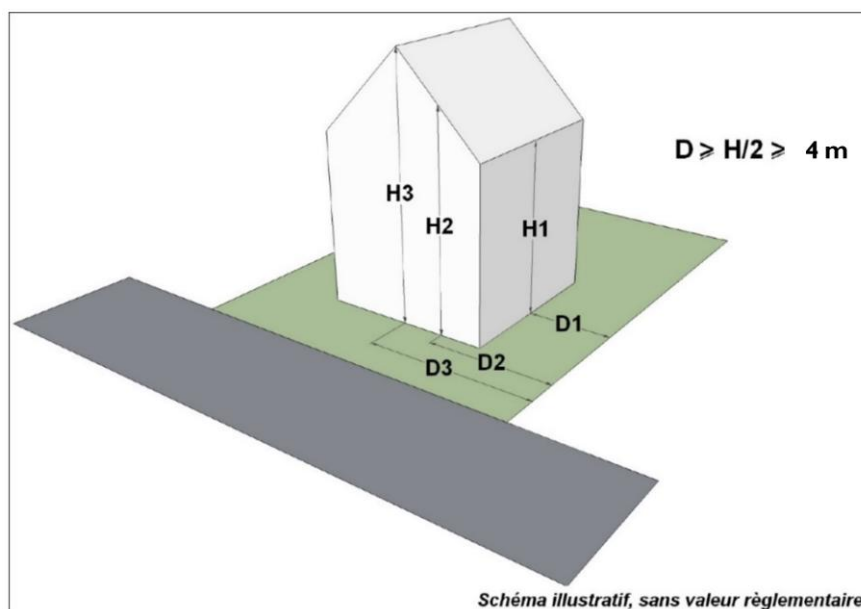
- 5.3** La hauteur des constructions destinées à abriter les installations d'irrigation ne devra pas dépasser 3,50 mètres.
- 5.4** La hauteur des silos de stockage des céréales ne devra pas dépasser 15 mètres.
- 5.5** La hauteur des abris pour animaux ne devra pas dépasser 6 mètres.
- 5.6** En cas de construction existante présentant des hauteurs supérieures, la reconstruction, réhabilitation, réaffectation et transformation sont autorisées sans dépassement de la hauteur de la construction d'origine.
- 5.7** En cas d'extension, de réfection, d'aménagement des constructions existantes affectées à d'autres usages, la hauteur de la construction d'origine ne devra pas être dépassée.
- 5.8** Les équipements d'intérêt collectif et services publics, les ouvrages techniques de faible emprise (tels que cheminées, ...), les panneaux thermiques ou photovoltaïques, sont exemptés de règle de hauteur, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Article A 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1** Les constructions doivent être implantées à la distance suivante par rapport à l'alignement des voies :
- 25 mètres pour les routes départementales ;
 - 6 mètres pour les autres voies.
- 6.2** En outre, toute construction doit être implantée au-delà de 30 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau et par rapport aux lisières de la forêt du Neuland, à l'exception des ouvrages :
- liés aux emplacements réservés délimités sur le plan de zonage du présent dossier,
 - destinés à empêcher l'érosion des berges,
 - nécessaires au bon fonctionnement hydraulique.
- 6.3** Les clôtures doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'axe des voies publiques et un recul de 4 mètres minimum par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.
- 6.4** Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires ou aériennes d'intérêt général, ni aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Article A 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



En outre, toute construction doit être implantée au-delà de 30 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau et par rapport aux lisières de la forêt du Neuland, à l'exception des ouvrages :

- liés aux emplacements réservés délimités sur le plan de zonage du présent dossier,
- destinés à empêcher l'érosion des berges,
- nécessaires au bon fonctionnement hydraulique.

Les règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique,
- aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Article A 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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

Article A 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures

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.

Toitures

Les pentes de toitures inférieures à 20° sont admises pour les constructions ne dépassant pas 9 mètres de hauteur, la hauteur étant mesurée en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain naturel.

Abris d'irrigation

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

Clôtures

Les clôtures doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'axe des voies publiques, et un recul de 4 mètres minimum par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

Article A 10 : Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Dans les espaces naturels (boisements, prairies, zones humides) protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, repérés sur le plan de zonage du

présent dossier, des déboisements ou défrichements ponctuels ne sont autorisés que pour :

- des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des cours d'eau et des risques,
- des travaux nécessaires à l'entretien et la préservation des arbres,
- des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement, dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation préalable.

Les défrichements y sont interdits.

Les opérations devront être compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation - Trame Verte et Bleue ».

Article A 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé

Article A 12 : Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Article non réglementé

Article A 13 : Définition de performances énergétiques et environnementales renforcées applicables dans des secteurs délimités par les documents graphiques

Article non réglementé

Article A 14 : Dépassement des règles de constructibilité, déterminé par le règlement en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, dans des secteurs délimités par les documents graphiques, pour les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé

Article A 15 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

Le règlement graphique ou plan de zonage du présent dossier délimite, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, des boisements et haies à créer ou recréer.

L'emplacements réservé n°13 est prévu pour reconstituer une trame végétalisée.

Toute nouvelle construction devra être accompagnée d'un écran végétal.

Article A 16 : Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Article non réglementé

Article A 17 : Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune (Hérissons, ...), des insectes marcheurs et au libre écoulement des eaux.

Article A 18 : Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

Dans les espaces naturels (boisements, prairies, zones humides) protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, repérés sur le plan de zonage du présent dossier, des déboisements ou défrichements ponctuels ne sont autorisés que pour :

- des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des cours d'eau et des risques,
- des travaux nécessaires à l'entretien et la préservation des arbres,
- des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement, dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation préalable.

Les défrichements y sont interdits.

Les opérations devront être compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation - Trame Verte et Bleue ».

Le règlement graphique ou plan de zonage du présent dossier délimite, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, des boisements et haies à créer ou recréer.

L'emplacement réservé n°13 est prévu pour reconstituer une trame végétalisée.

Toute nouvelle construction devra être accompagnée d'un écran végétal.

Article A19 : Prescriptions nécessaires au maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les documents graphiques

Dans les espaces naturels (boisements, prairies, zones humides) protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, repérés sur le plan de zonage du présent dossier, des déboisements ou défrichements ponctuels ne sont autorisés que pour :

- des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des cours d'eau et des risques,
- des travaux nécessaires à l'entretien et la préservation des arbres,
- des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement, dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation préalable.

Les défrichements y sont interdits.

Les opérations devront être compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation - Trame Verte et Bleue ».

Le règlement graphique ou plan de zonage du présent dossier délimite, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, des boisements et haies à créer ou recréer.

L'emplacement réservé n°13 est prévu pour reconstituer une trame végétalisée.

Article A 20 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article non réglementé

STATIONNEMENT

Article A 21 : Obligations en matière 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.

Article A 22 : Nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser

Article non réglementé

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Article A 23 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Article A 24 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Article non réglementé

CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article A 25 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Article non réglementé

Article A 26 : Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Article non règlementé

Article A 27 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non règlementé

CHAPITRE VI - ZONE N

La zone N, zone naturelle et forestière, couvre les sites à protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de leur caractère d'espaces naturels ;
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend les secteurs :

- **Na** : secteur comprenant l'étang de pêche ;
- **Nb** : correspondant au camping ;
- **Nc** : secteur accueillant des activités de loisirs, compris dans la zone inondable par débordement de l'III la plus exposée ;
- **Nd** : site de la station de pompage des eaux usées ;
- **Ne** : déchetterie intercommunale ;
- **Nf** : autre site accueillant des activités de loisirs ;
- **Ng** : aire d'accueil des gens du voyage.

USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Dans le tableau ci-dessous, pour chaque sous-destination, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition.

Les numéros figurant dans les cases jaunes renvoient aux conditions détaillées à l'article UA 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors **verte**.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.x	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (art. R.151-28 du code de l'urbanisme)	N¹	Na	Nb	Nc	Nd	Ne	Nf	Ng
Exploitation agricole	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int
Exploitation forestière	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int
Logement	Int	Int	2.10	Int	Int	Int	Int	Int
Hébergement	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int
Artisanat et commerce de détail	Int	Int	2.9	Int	Int	Int	Int	Int
Restauration	Int	Int	2.9	Int	Int	Int	Int	Int
Commerce de gros	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int
Cinéma	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int
Hôtels	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int
Autres hébergements touristiques	Int	Int	2.9	Int	Int	Int	Int	Int
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Int	Int	Int	Int	2.11	2.12	Int	Int
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int
Salles d'art et de spectacles	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int
Equipements sportifs	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int
Lieux de cultes	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int
Autres équipements recevant du public	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int	2.13

¹ hors secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf et Ng

Industrie	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int
Entrepôt	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int
Bureau	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int
Centre de congrès et d'exposition	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int	Int

Article N 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdits

1.1 Les sous-destinations avec case rouge dans le tableau qui précède sont interdites.

Sont en outre interdits :

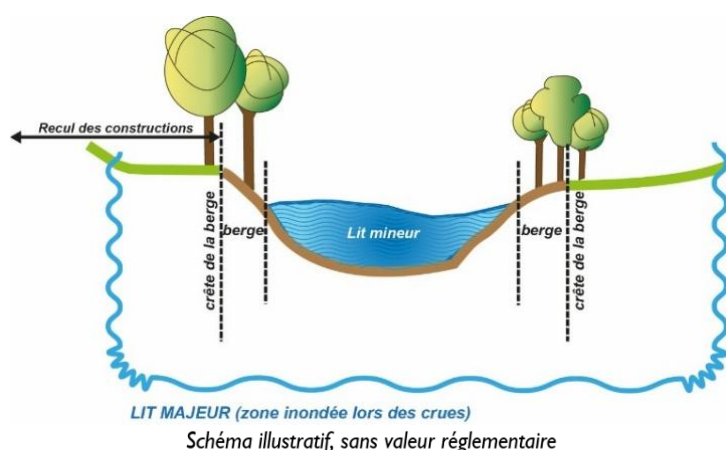
1.2 Les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2, notamment :

- les parcs d'attractions ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou le secteur le cas échéant ;
- la création d'étangs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les nouvelles clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

1.3 La réalisation de sous-sols pour les constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes.

1.4 Toute construction implantée dans une bande de 30 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau, à l'exception des ouvrages :

- liés aux emplacements réservés délimités sur le plan de zonage du présent dossier,
- destinés à empêcher l'érosion des berges,
- nécessaires au bon fonctionnement hydraulique.



- 1.5** Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles, à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques.
- 1.6** Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre la conservation des éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (boisements, prairie, zone humide), repérés sur le plan de zonage du présent dossier, sauf ceux autorisés à l'article N 2.
- 1.7** Tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage du présent dossier, ainsi que les défrichements.
- 1.8** Toute opération ne respectant pas les principes définis dans les documents « Orientations d'Aménagement et de Programmation - Trame Verte et Bleue » du présent dossier de PLU.

Article N 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone N, y compris dans les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf et Ng, sont autorisés :

- 2.1** L'extension, dans la limite de 20% de l'emprise au sol d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, la réfection, l'aménagement des constructions existantes, à conditions :
- qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements ;
 - que ces opérations ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- et que ces opérations respectent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'III.

- 2.2** Les installations et travaux divers, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone N ou le secteur le cas échéant, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques.
- 2.3** Les constructions et installations nécessaires à la réalisation, l'entretien, le fonctionnement des réseaux, infrastructures et équipements collectifs¹ sont admises dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.4** Les opérations figurant en emplacements réservés sur le plan de zonage du présent dossier.
- 2.5** Les clôtures fixes si elles sont édifiées à au moins 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés. Cependant, la réfection des clôtures existantes est autorisée, quelle que soit leur localisation.
- 2.6** Dans les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, repérés sur le plan de zonage du présent dossier, des déboisements ou défrichements ponctuels sont autorisés pour :
- des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des cours d'eau et des risques,
 - des travaux nécessaires à l'entretien et la préservation des arbres,
 - des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.
- 2.7** Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement, dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation préalable.
- 2.8** Les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation - Trame Verte et Bleue ».

En outre :

- 2.9** **Dans le secteur Nb**, les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration » et « Autres hébergements touristiques » sont admises dès lors :

¹ routes, cheminements doux, stationnement d'intérêt collectif, lignes électriques, bassins d'orage, réservoirs, ouvrages hydrauliques, de protection, terrain multisports, ...

- qu'elles sont nécessaires au fonctionnement et au développement du terrain de camping et de ses équipements de loisirs ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- qu'elles respectent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'III.

2.10 Dans le secteur **Nb**, la sous-destination « Logement » est admise dans la mesure où les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU, et dès lors que ces opérations :

- ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- respectent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'III.

2.11 Dans le secteur **Nd**, la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est admise à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.12 Dans le secteur **Ne**, la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est admise à condition :

- qu'elle soit nécessaire au fonctionnement et au développement de la déchetterie existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.13 Dans le secteur **Ng**, la sous-destination « Autres équipements recevant du public » est admise à condition :

- qu'elle soit nécessaire au fonctionnement et au développement de l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article non règlementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article N 4 : Emprise au sol des constructions

Article non règlementé

Article N 5 : Hauteur des constructions

- 5.1** La hauteur maximale totale des constructions est limitée à 6 mètres. La hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du niveau du terrain naturel.
- 5.2** En cas de construction existante présentant des hauteurs supérieures, la reconstruction, réhabilitation, réaffectation et transformation sont autorisées sans dépassement de la hauteur de la construction d'origine.
- 5.3** Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les ouvrages techniques de faible emprise (tels que cheminées, ...), les panneaux thermiques ou photovoltaïques, sont exemptés de règle de hauteur, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Article N 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

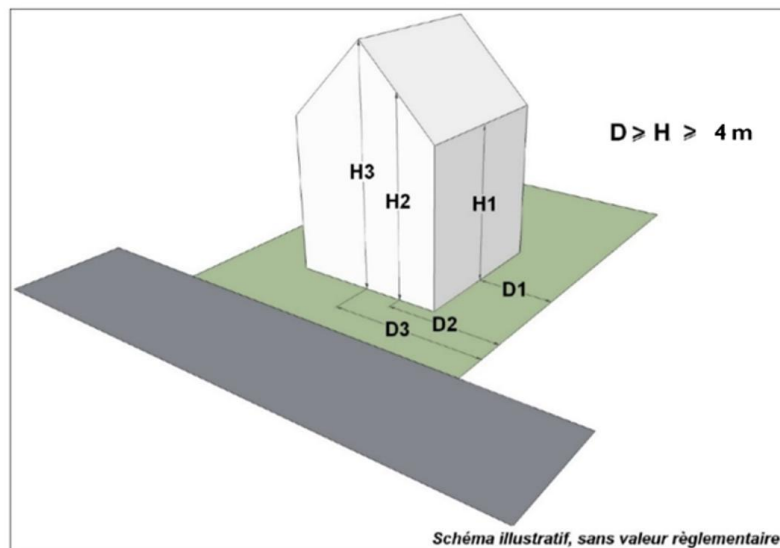
Sauf dans le secteur Ne, les nouvelles constructions devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées aux infrastructures linéaires ou aériennes d'intérêt général, ni aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU.

Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs Na à Ng, les nouvelles clôtures fixes doivent être implantées avec un recul de 4 mètres minimum par rapport aux berges des cours d'eau et fossés.

Article N 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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 règle ne s'applique pas :

- aux travaux de quelque nature que ce soit dans les volumes existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique,
- aux ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Article N 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article N 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

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 de finition.

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

Les clôtures devront être compatibles avec les dispositions de l'article L.372-1 du code de l'environnement.

Toute nouvelle construction devra être accompagnée d'un écran végétal.

Article N 10 : Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Dans les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, repérés sur le plan de zonage du présent dossier, des déboisements ou défrichements ponctuels ne sont autorisés que pour :

- des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des cours d'eau et des risques,
- des travaux nécessaires à l'entretien et la préservation des arbres,
- des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement, dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation préalable.

Les défrichements y sont interdits.

Les opérations devront être compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation - Trame Verte et Bleue ».

Article N 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé

Article N 12 : Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion

Article non réglementé

Article N 13 : Définition de performances énergétiques et environnementales renforcées applicables dans des secteurs délimités par les documents graphiques

Article non réglementé

Article N 14 : Dépassement des règles de constructibilité, déterminé par le règlement en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, dans des secteurs délimités par les documents graphiques, pour les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé

Article N 15 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

Le règlement graphique ou plan de zonage du présent dossier délimite, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, des boisements et haies à créer ou recréer.

L'emplacements réservé n°8 est prévu pour créer une continuité des boisements existants.

Toute nouvelle construction devra être accompagnée d'un écran végétal.

Article N 16 : Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Article non réglementé

Article N 17 : Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures devront être compatibles avec les dispositions de l'article L.372-1 du code de l'environnement.

Article N 18 : Prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage dans des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques

Dans les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, repérés sur le plan de zonage du présent dossier, des déboisements ou défrichements ponctuels ne sont autorisés que pour :

- des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des cours d'eau et des risques,
- des travaux nécessaires à l'entretien et la préservation des arbres,
- des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement, dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation préalable.

Les défrichements y sont interdits.

Les opérations devront être compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation - Trame Verte et Bleue ».

Le règlement graphique du présent dossier délimite, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, des boisements et haies à créer ou recréer.

L'emplacement réservé n°8 est prévu pour créer une continuité des boisements existants.

Article N 19 : Prescriptions nécessaires au maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les documents graphiques

Dans les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, repérés sur le plan de zonage du présent dossier, des déboisements ou défrichements ponctuels ne sont autorisés que pour :

- des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des cours d'eau et des risques,
- des travaux nécessaires à l'entretien et la préservation des arbres,
- des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement, dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation préalable.

Les défrichements y sont interdits.

Les opérations devront être compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation - Trame Verte et Bleue ».

Le règlement graphique ou plan de zonage du présent dossier délimite, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, des boisements et haies à créer ou recréer.

L'emplacement réservé n°8 est prévu pour créer une continuité des boisements existants.

Article N 20 : Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article non réglementé

STATIONNEMENT

Article N 21 : Obligations en matière 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.

Article N 22 : Nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser

Article non réglementé

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES

Article N 23 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

Article N 24 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Article non réglementé

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU,
D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article N 25 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Article non réglementé

Article N 26 : Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Article non règlementé

Article N 27 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non règlementé

ANNEXES

ANNEXE 1 : Définition de la surface de plancher

Version en vigueur en 2026

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.

ANNEXE 2 : Définition des destinations et sous-destinations des constructions

Articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme précisés par arrêté ministériel

Version en vigueur en 2026

Destinations et sous-destinations	Descriptif	Précisions apportées par le guide de modernisation du PLU
1 Exploitation agricole et forestière :		
Exploitation agricole	<p>Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.</p> <p>Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles¹, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.</p>	<p>La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime.</p>
Exploitation forestière	<p>Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</p>	<p>Comprend notamment les maisons forestières (maisons de garde-forestier) et scierie.</p>

¹ Peuvent être autorisés quand nécessaires aux activités agricoles

Destinations et sous-destinations	Descriptif	Précisions apportées par le guide de modernisation du PLU
<p>2. Habitation :</p> <p>Logement</p>	<p>Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».</p> <p>Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p>	<p>Cette sous destination intègre sans les distinguer, tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataires, logés à titre gracieux...).</p> <p>Cette sous destination peut recouvrir également² :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateurs (par exemple les yourtes) ; - Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limités à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; - Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières, c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier de locaux, fourniture de linge de maison et de réception, même non personnalisée, de la clientèle. <p>Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.</p>
<p>Hébergement</p>	<p>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>	<p>Recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale...</p> <p>Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec services para-hôtelières ...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logements ou en chambre collectives ou individuelles.</p> <p>Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA)³.</p>

² Si précisé dans le dossier de demande d'autorisation pour les chambres d'hôtes et les meublés de tourisme

³ Certaines constructions peuvent relever de plusieurs destinations et sous-destinations, exemple : les RHVS (Résidences Hôtelières à Vocation Sociale) sont incluses dans 3 sous-destinations = hôtel, hébergement, autre hébergement touristique.

Destinations et sous-destinations	Descriptif	Précisions apportées par le guide de modernisation du PLU
<p>3. Commerce et activités de service :</p> <p>Artisanat et commerce de détail</p>	<p>Recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.</p>	<p>Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.</p> <p>Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...</p> <p>L'activité artisanale peut se définir en application des articles L111-1 à L111-3 du code de l'artisanat.</p>
<p>Restauration</p>	<p>Recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.</p>	<p>Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.</p>
<p>Commerce de gros</p>	<p>Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.</p>
<p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p>	<p>Recouvre les constructions où se déroulent des activités commerciales ouvertes à tout public et conduisant à la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services.</p>	<p>Il s'agit des activités commerciales fournies à tout public dont la finalité est la vente ou la prestation d'un service auprès d'une clientèle de passage. Le seul fait qu'une clientèle soit accueillie ne suffit pas à faire entrer dans cette catégorie, la finalité de la fourniture d'un service à tout public primant.</p> <p>Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ...</p> <p>Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...</p>

Destinations et sous-destinations	Descriptif	Précisions apportées par le guide de modernisation du PLU
3. Commerce et activités de service (suite) :		
Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	Notamment tous les hôtels classés au sens de l'article L311-6 du code du tourisme.
Autres hébergements touristiques	Constructions, autres que les hôtels , destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances , ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs .	Notamment résidences tourisme, villages de vacances, maisons familiales de vacances (caractère social), meublés de tourisme si loués plus de 120 jours/an ou avec des prestations hôtelières.
Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale	

Destinations et sous-destinations	Descriptif	Précisions apportées par le guide de modernisation du PLU
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics :		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Recouvre les constructions destinées à assurer une <i>mission de service public</i> . Une partie substantielle ⁴ de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de <i>l'Etat</i> , des <i>collectivités territoriales</i> , de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une <i>mission de service public</i> .	Cette sous-destination concerne les porteurs d'une mission de service public , que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentré de l'état), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (ex : URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (régie de transport public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle , notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics , les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains , les constructions industrielles concourant à la production d'énergie .	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transport en commun, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques , les constructions permettant la transformation de l'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques .
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement , ainsi que les établissements destinés à la petite enfance , les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers , les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d' enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grande école ...), les établissements d'enseignement professionnel et technique , les établissements d'enseignement et de formation pour adultes , les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence , les maisons de santé privées ou publiques (article L 6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif	Cette sous-destination recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras . Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

⁴ Le caractère substantiel n'est pas quantifié, mais estimé au regard des missions de service public qui y sont exercées.

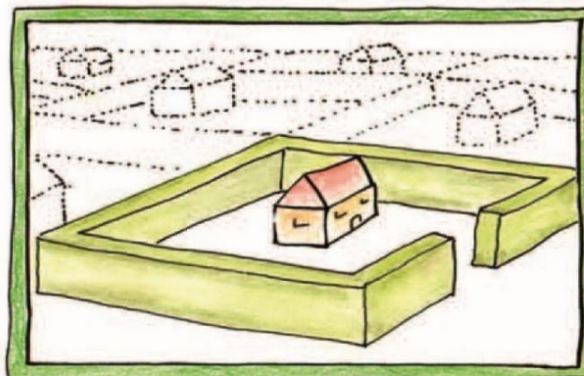
Destinations et sous-destinations	Descriptif	Précisions apportées par le guide de modernisation du PLU
<p><u>4. Equipements d'intérêt collectif et services publics (suite) :</u></p>		
<p>Equipements sportifs</p>	<p>Equipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public</p>	<p>Cette destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour un événement sportif privé (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...</p>
<p>Lieux de culte</p>	<p>Recouvrent les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux</p>	
<p>Autres équipements recevant du public</p>	<p>Recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.</p>	<p>Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salle polyvalente, maison de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage⁵.</p>

⁵ Aires permanentes d'accueil des gens du voyage = aires aménagées pour l'accueil des caravanes constituant le mode d'habitat mobile permanent des gens du voyage, pour une durée maximale de 3 mois consécutifs. Les terrains familiaux locatifs qui accueillent des constructions gérées par un bailleur social = sous-destination « logement ».

Destinations et sous-destinations	Descriptif	Précisions apportées par le guide de modernisation du PLU
<p><u>5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :</u></p>		
<p>Industrie</p>	<p>Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie⁶.</p> <p>Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances</p>	<p>Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, atelier métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture ...).</p> <p>Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.</p>
<p>Entrepôt</p>	<p>Recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.</p>	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les « data centers ».</p> <p>Stockage ou entreposage sans surface de vente.</p>
<p>Bureau</p>	<p>Recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.</p>	<p>Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.</p> <p>Elle concerne également les activités de conseil (ainsi de professions libérales comme les avocats, les architectes, etc...), qui ne sont pas, par principe, ouvertes à tout public.</p> <p>Les constructions des administrations dont l'accueil du public est limité, sont rattachées à cette sous-destination « bureau ».</p>
<p>Centre de congrès et d'exposition</p>	<p>Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>	<p>Cette sous-destination recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres, les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths ...</p>
<p>Cuisine dédiée à la vente en ligne</p>	<p>Recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique.</p> <p>Ces commandés sont soit livrés au client soit récupérés sur place.</p>	


⁶ Celles-ci pouvant générer des nuisances

ANNEXE 3 : Livret « De la haie de Thuyas à la haie champêtre »



DE LA HAIE DE THUYAS à la haie champêtre

Comment redonner vie à votre jardin

 2^{ème} 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 remaniement 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

Thuja géant ou cèdre rouge *Thuja plicata*
Thuja 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.



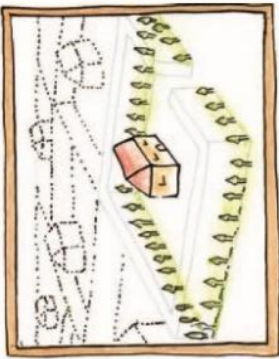
Le thuya n'est pas un arbuste. C'est en le taillant à outrance, qu'une ramification a été imposée à cet arbre qui, dans son état naturel, croît jusqu'à 30m à 50m dans les forêts canadiennes.

La haie de thuyas remporte un succès indéniable 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 ténu, il garde l'envie de devenir grand et beau.



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 de thuya ou cèdre est léger, uni, ferme 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

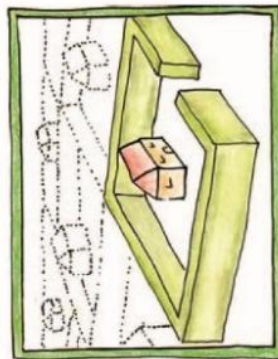
Des essais de boisement forestier ont été menés dans les Vosges, entre le Hohwald et le Mont Sainte-Odile. C'est une parcelle de 25 ares à 680m d'altitude qui a été intégralement plantée en *Thuja plicata* en l'année 1885. L'expérience n'a pas essaimé.

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 (venue réglementée en raison de la toxicité).

Thuja Occidentalis est un médicament homéopathe indiqué pour de nombreux troubles, douleurs et infections.

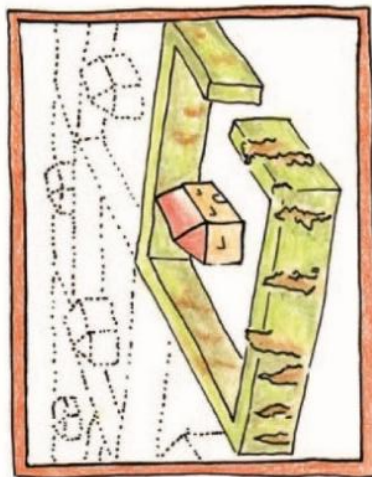
Tout comme pour l'absinthe et l'armoise, le thuya est composé de thuyone, une molécule qui peut provoquer des convulsions et autres troubles.



LES PROBLÈMES DE LA HAIE DE THUYAS

Frapée 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.

6

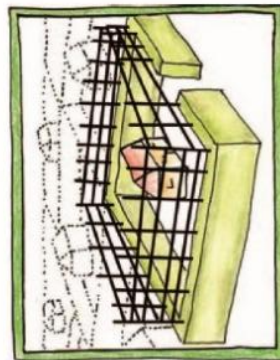
Pièrre habitat pour les espèces

La terre est confrontée à la 6ème 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, cet inconnu

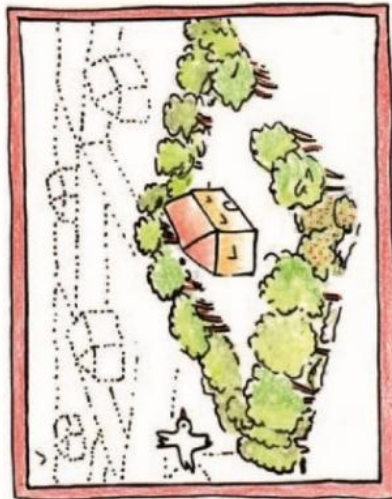
Observons les clôtures érigées entre les propriétés. Des murs de parpaing, des grillages métalliques, des haies opaques. Ce sont autant d'obstacles qui séparent les habitants et qui vont parfois jusqu'à empêcher toute relation de voisinage. On dit que la fragmentation des espaces mène à la fragmentation sociale. L'inverse est également vrai...



7

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 vieil 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 garer 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

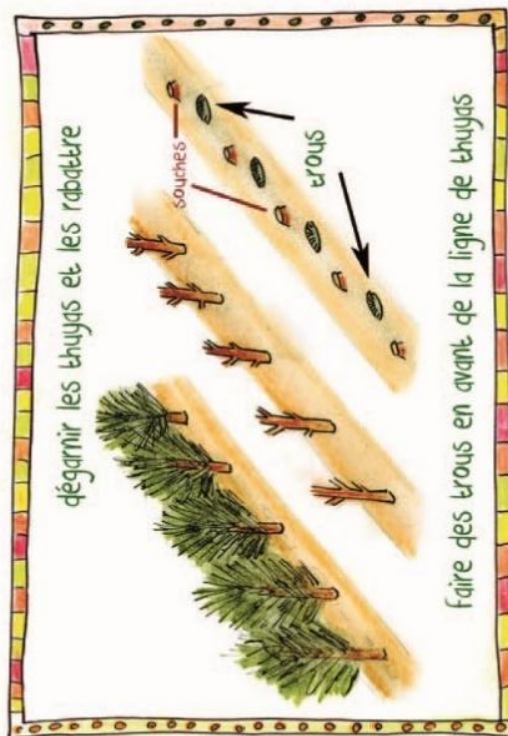
S'attaquer à une haie de thuyas de 2 ou 3m de haut peut sembler décourageant.

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 géantes, 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 y sommes pris.

Outils à prévoir : serpe, scie à élaguer, coupe-branche, hache.



10

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.

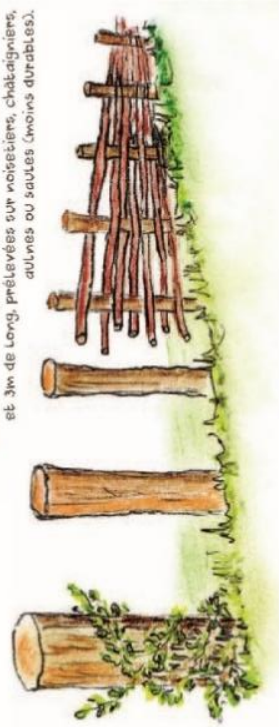
Encombrant en déchetterie et déconseillé en combustible, que faire de ses déchets ? Profitez de sa longévité pour l'utiliser en paillage sur vos allées ou au pied de vos massifs et de vos arbustes. Récupérez ses aiguilles qui se détachent une fois sèches et passez les branches au broyeur : votre paillage 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 reconstruire 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 enroulées horizontalement autour des troncs de thuya. Choisir des branches de diam 2-3cm et 3m de long. Prélèver sur noisetiers, châtaigniers, aulnes ou saules (moins durables).



11

RETOURS D'EXPIÉRIENCES



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 états 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 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.



Il peut servir de support à des plantes grimpantes. Comme le lierre (à gauche) ou le lieron (à droite).



12

13



D'autres plantes grimpances 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 clématite 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.

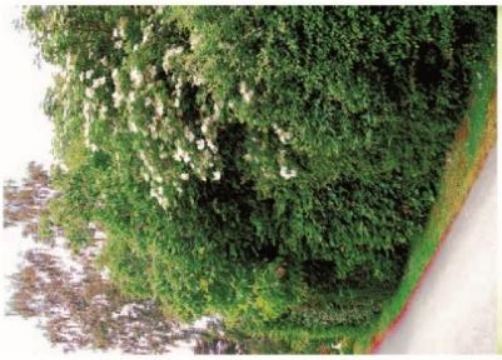


Les troncs peuvent aussi servir de supports à une palissade en ganivelles (branches liées avec du fil de fer ou des liens végétaux).

Ou de support à un petit piessis 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 définie 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.fcbr.fr/vegetal-local-vraies-messicoles

Le site jeplantehaie.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.



jeplantehaie.fr

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'ailante, 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 occultant 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, griottiers, 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 faible vigueur. Tous ces fruitiers produiront un peu moins qu'en pleine lumière, mais est-ce vraiment 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 côté à côté des buissons, de petits arbres et de grands arbres. Un seul rang suffirait mais deux rangs conviennent si on veut aussi y prélever du bois.

La haie bocagère, haie du paysan

La haie procure de nombreux bienfaits : bois de chauffage, régulation de l'eau, litière 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-Agroforesteries (ifac-agroforesteries.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.





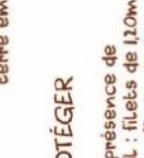

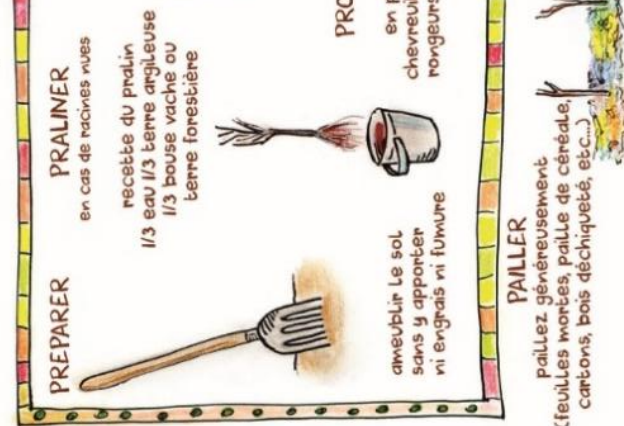
	Noisetier <i>Corylus avellana</i> Héberge de nombreux auxiliaires utiles au jardinier et à l'arboriculteur			Aubépine <i>Crataegus monogyna</i> Fleurs blanches abondantes et baies pour les oiseaux	
	Cornouiller mâle <i>Cornus mas</i> des baies pour les oiseaux			Fusain <i>Evonymus europaeus</i> parure automnale superbe	
	Charme <i>Carpinus betulus</i> feuillage marcescent			Sureau noir <i>Sambucus nigra</i> des baies pour les oiseaux et de nombreuses recettes (vins, beignets, gelée)	
	Viorne obier <i>Viburnum opulus</i> fleurs blanches généreuses et baies pour les oiseaux			Troène <i>Ligustrum vulgare</i> feuillage marcescent et baies pour les oiseaux	
	Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i> feuillage léger et jeunes branchés rouges			Viorne lanthane <i>Viburnum lantana</i> Fleurs blanches, baies rouges puis noires	

arbre marqueur du paysage Puisque ces plantes seront disposés entre les souches de l'haie, 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»

<p>PREPARER</p>  <p>ameublir le sol sans y apporter ni engrais ni fumure</p>	<p>PRALINER En cas de racines nues</p> <p>recette du pralin 1/3 eau 1/3 terre argileuse 1/3 bouse vache ou terre forestière</p> 	<p>PLANTER</p> <p>Le collet doit être au niveau du sol.</p> 	<p>PROTEGER</p> <p>en présence de chevreuil : filets de 1,20m rongeurs : filets de 0,60m</p> 
<p>PAILLER</p> <p>paillez généreusement (feuilles mortes, paille de céréale, cartons, bois déchiqueté, etc...)</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 deviendront fragiles si vous leur donnez eau et nutriments à volonté.

20

ENTRETIEN

La taille de la haie

<p>AU CARRÉ</p>  <p>la base (ou rilet) se dégarnit par manque de lumière pas de fleurs, pas de fruits</p>	<p>TRAPEZOÏDALE</p>  <p>favorable à l'ourlet très peu de fleurs et de fruits</p>	<p>LIBRE</p>  <p>grâce à une taille sélective des rameaux, présence de fleurs et de fruits en abondance</p>
---	--	---

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 (occultation, 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.

21

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.

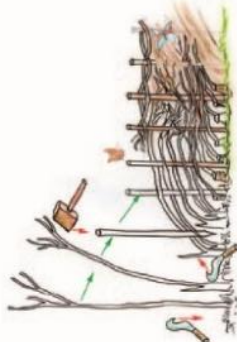
En milieu urbain, les opportunités sont innombrables de restaurer des surfaces perméables et de les végétaliser à bon escient.

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 malléable !



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!

23

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
- 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
- Sell Y., *L'Alsace et les Vosges, géologie, milieux naturels, flore et faune*, Editions delachaux et Niestle, 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/documentations/ressources-documentaires/>
- Découvrir les arbres et arbustes de nos régions : <http://leplantemahaie.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
Rédaction: Jacques Detemple
Relecteur: Michel Gaschy, Cathy Poimboeuf, Michèle Durand-Migeon
Graphisme: Larissa Bouquerel, 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^{ème} 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 reconvertir 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

