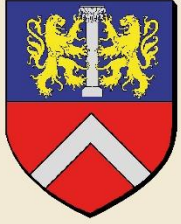
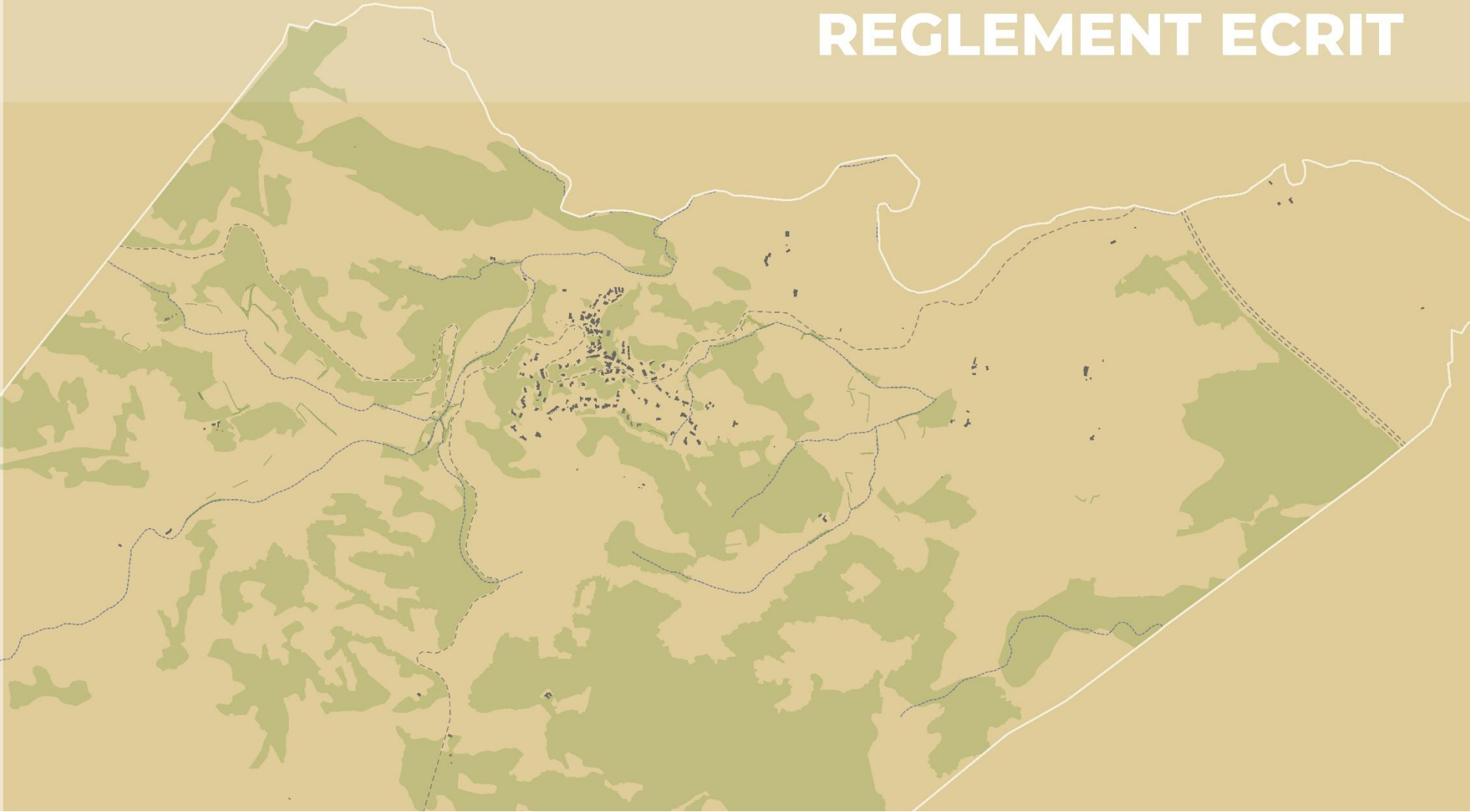


PLAN LOCAL D'URBANISME TREILLES

PIECE IV.A REGLEMENT ECRIT



ELABORATION
APPROBATION - 12.09.2025





SOMMAIRE

| | |
|---|------------|
| I. Les zones Urbaines (U) / | 3 |
| A. ZONE UA / | 3 |
| B. ZONE UB / | 29 |
| C. ZONE UC / | 55 |
| D. ZONE Uep / | 85 |
| E. ZONE UE / | 106 |
| II. Les zones A Urbaniser (AU) / | 132 |
| A. ZONE 1AU / | 132 |
| B. ZONE 2AUE / | 158 |
| III. La zone Agricole (A) / | 159 |
| IV. La zone Naturelle (N) / | 184 |



I. Les zones Urbaines (U) /

UA : Correspondant à la zone regroupant majoritairement les constructions réalisées avant 1950 et formant le centre ancien

UB : Correspondant aux zones regroupant des constructions collectives ou intermédiaires à dominante sociale

UC : Correspondant aux zones d'extensions pavillonnaires

Uep : Correspondant aux zones d'équipements d'intérêt collectif et services publics

UE : Correspondant à la zone économique artisanale

A. ZONE UA /

UA : Correspondant à la zone regroupant majoritairement les constructions réalisées avant 1950 et formant le centre ancien

Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous-destinations autorisées ci-dessous

| Zonage | Destinations autorisées | Sous-destinations autorisées | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées | Mixité fonctionnelle et sociale |
|--------|-------------------------------------|------------------------------|---|---------------------------------|
| UA | Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Néant | Néant |
| UA | Habitation | Logement Hébergement | Néant | Néant |



ZONE UA

| | | | | |
|----------------------------------|---|--|--|-------|
| UA | Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Les activités artisanales doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances excessives pour les riverains (flux, bruits, odeurs,...). | Néant |
| | | Restauration | Néant | Néant |
| | | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | |
| | | Cinéma | | |
| | | Hôtels | | |
| Autres hébergements touristiques | | | | |
| UA | Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Néant | Néant |
| | | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | |



ZONE UA

| | | | | |
|----|---|---|-------|-------|
| | | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | |
| | | Salles d'art et de spectacles | | |
| | | Equipements sportifs | | |
| | | Lieux de culte | | |
| | | Autres équipements recevant du public | | |
| UA | Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Bureau | Néant | Néant |
| | | Centre de congrès et d'exposition | | |



#2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Zonage | Sont interdits : |
|---|---|
| UA | Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumises à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement. |
| | Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées. |
| | Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnés au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés. |
| | Les habitations légères de loisirs (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL). Les terrains de camping et de caravaning. Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur). Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles. Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme. |
| | Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation. |
| | Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. |
| L'ouverture et l'exploitation de carrières. | |



ZONE UA

| |
|---|
| La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque. |
| Les extensions et les annexes. |
| Les piscines. |

Sont soumis à conditions :

Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.

Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions / installations / usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.

Tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>).
Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 11.

| Zonage | Usages et affectations des sols, constructions et activités | Conditions d'implantation / interdiction |
|--------|---|---|
| UA | Affouillements et exhaussements de sol | Leur réalisation devra être liée : <ul style="list-style-type: none">- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,- À des aménagements paysagers,- À des aménagements hydrauliques, |



| | | |
|----|---|---|
| | | <ul style="list-style-type: none">- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques. |
| | | <p>Terrain naturel</p> <p>2 unités verticales</p> <p>3 unités horizontales</p> <p>H < 0,60m</p> |
| UA | Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) | L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none">- Qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,- Qu'elles soient compatibles avec la proximité de logements,- Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion,... |
| UA | Rénovations des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU | Elles sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables. |
| UA | Changement de destination d'un bâtiment à usage agricole (cave, remise,...) | Il est autorisé : <ul style="list-style-type: none">- Vers la destination « habitation » dès lors que le nombre de logements créés est limité (maximum 5) et ne génère pas de dysfonctionnements dans l'organisation villageoise (accessibilité, flux,...)- Vers les autres destinations permises dans la zone dès lors que le projet présente une dimension touristique (restaurant, hôtel,...) |



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

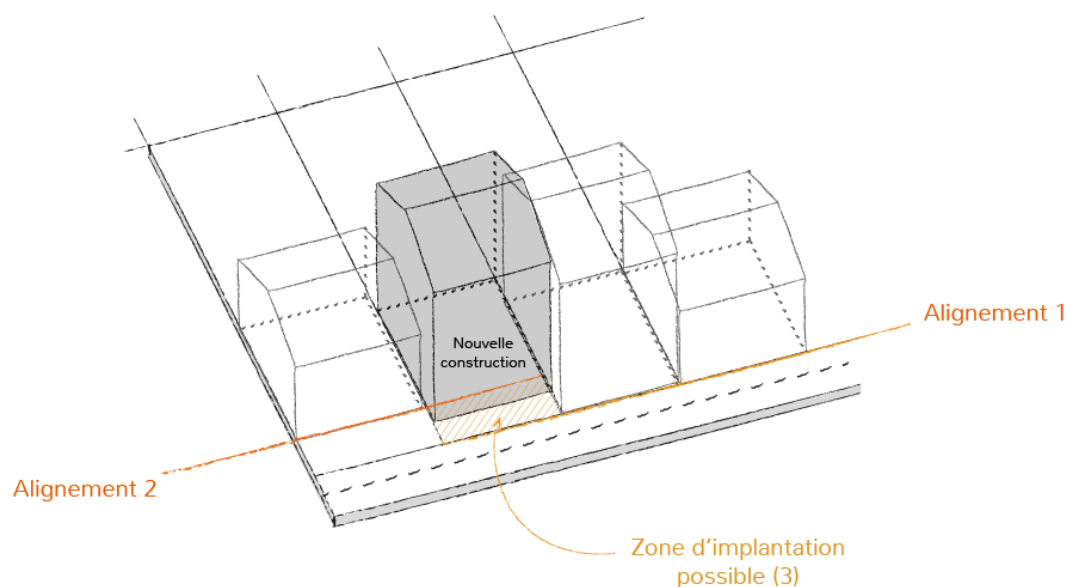
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3.1 Règles générales

3.1.1 L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.

3.1.2 Les constructions autorisées doivent s'implanter à l'alignement ou dans la marge comprise entre l'alignement et l'implantation d'une des constructions voisines existantes par rapport aux voies publiques ou privées à usage public, et aux emprises publiques.

Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,25m, sont autorisées. Elles peuvent nécessiter un accord préalable du gestionnaire de voirie.



3.1.3 Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques. .



| | |
|------------|--|
| 3.2 | Cas particuliers |
| 3.2.1 | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique. |
| 3.2.2 | <i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none">- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales,- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

| | |
|------------|--|
| 3.3 | Règles générales |
| 3.3.1 | Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. |
| 3.3.2 | La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas : <ul style="list-style-type: none">- le terrain voisin n'est pas construit,- il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative. La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m. |



| | |
|------------|---|
| | <p>Cas 1</p> <p>Terrain non construit</p> <p>Nouvelle construction</p> <p>$L > H / 2$ et $> 3 \text{ m}$</p> <p>Cas 2</p> <p>Construction ne joignant pas la limite séparative</p> <p>Nouvelle construction</p> <p>$L > H / 2$ et $> 3 \text{ m}$</p> |
| 3.3.3 | Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives. |
| 3.4 | Cas particuliers |
| 3.4.1 | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique. |
| 3.4.2 | <i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : |



ZONE UA

- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales,
- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment,
- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

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

3.5 Néant

EMPRISE AU SOL

3.6 Néant

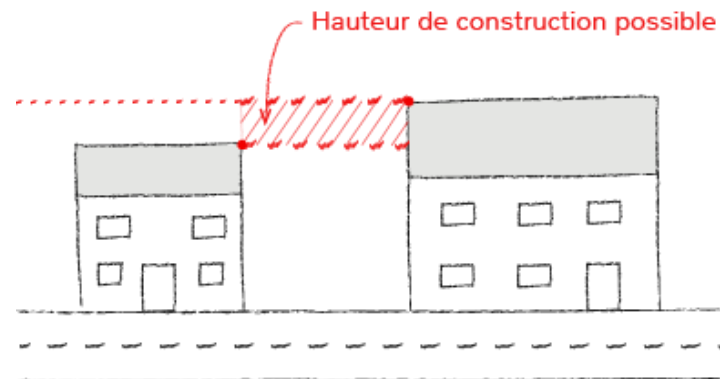
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.7 **Mode de calcul**

- 3.7.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- 3.7.2 Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées,...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m.
- 3.7.3 En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50m.



| | |
|------------|--|
| 3.8 | Règles générales |
| 3.8.1 | <p><i>Hauteur relative</i> La hauteur de toute construction doit correspondre à une hauteur comprise entre les hauteurs des constructions situées aux abords immédiats.</p> |
| 3.8.2 | <p><i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction ne peut excéder 11m.</p> |
| 3.9 | Cas particuliers |
| 3.9.1 | <p><i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.</p> |
| 3.9.2 | <p><i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none">- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales,- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |





#4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

| | |
|------------|---|
| 4.1 | Règles générales |
| 4.1.1 | <p>Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.</p> <p>Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation.</p> <p>Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.</p> |
| 4.1.2 | <p>Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.</p> |
| 4.1.3 | <p>Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture permettant un écoulement total des eaux,...).</p> |
| 4.2 | Toitures |
| 4.2.1 | <p><i>Formes et type de toiture</i></p> <p>Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33%.</p> <p>Les toitures existantes présentant une pente différente pourront toutefois être rénovées à l'identique.</p> <p>Les tropéziennes (petites terrasses insérées dans les toitures) et les toitures terrasses sont interdites.</p> <p>Les descentes d'eaux pluviales seront organisées de la façon la plus rationnelle et discrète possible, d'aspects zinc, terre cuite de petit diamètre, cuivre ou fonte (maximum 100 mm). Elles sont interdites en PVC.</p> |

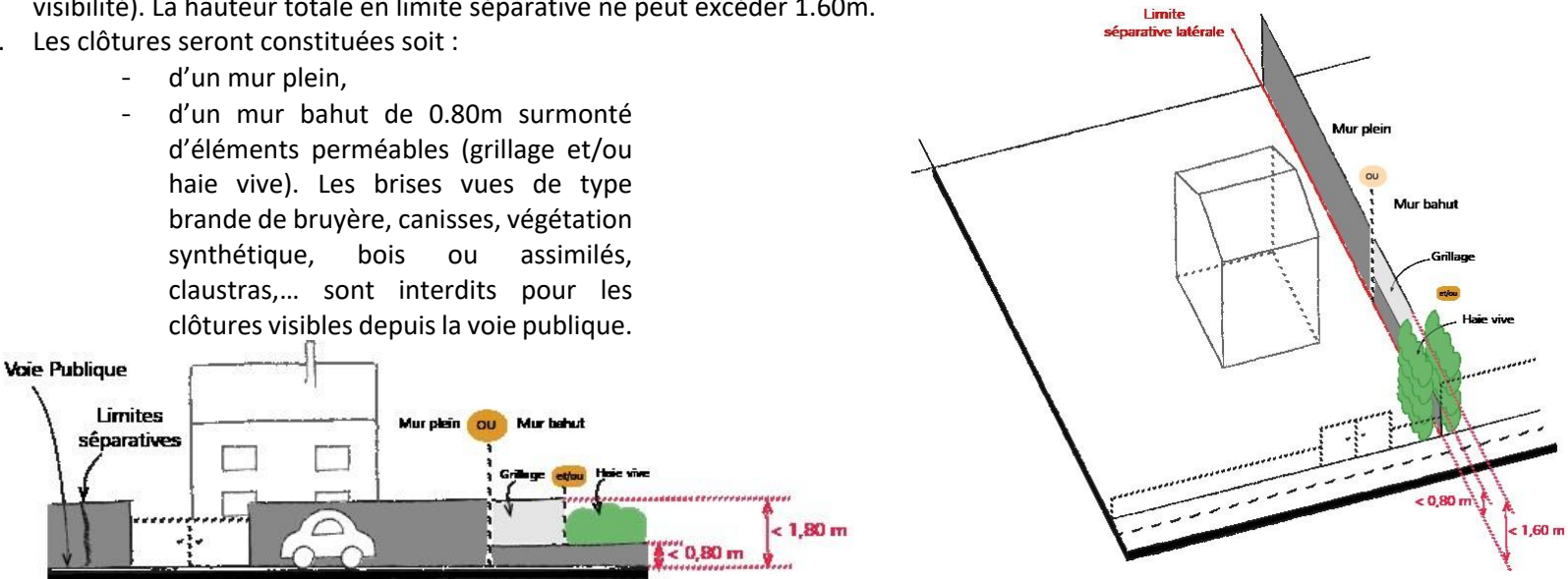


| | |
|------------|---|
| 4.2.2 | <i>Aspects et couleurs</i> Matériaux de type tuiles canal flammées. |
| 4.2.3 | <i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Le pourcentage de superficie de panneaux doit être moindre que le pourcentage de superficie de toiture en tuiles. |
| 4.3 | Ouvertures / menuiseries |
| 4.3.1 | <i>Formes</i> Les portes de granges ou portes cochères existantes, les cintres en pierre (pierre de taille, cayroux,...) ainsi que les ouvertures d'origine sur rue (façade principale) sont à conserver dans leurs dimensions originelles. Pour les façades latérales ou arrières, les fenêtres auront une tendance verticale. Les fenêtres de toit sont interdites. |
| 4.3.2 | <i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie. Il doit systématiquement être recherché la rénovation ou le remplacement à l'identique des menuiseries d'origine en bois. En cas d'impossibilité et si un matériau différent est employé : les menuiseries devront présenter des profilés minces (inférieurs à 7cm de large) et reprendre les dispositifs des menuiseries anciennes. Les menuiseries en métal seront à privilégier. |
| 4.4 | Façades |
| 4.4.1 | <i>Matériaux</i> Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. |



| | |
|--------------|---|
| | <p>Les enduits de façade seront talochés ou grattés, teintés dans la masse.</p> <p>Les matériaux devront être dans tous les cas conformes à la palette disponible en Mairie.</p> |
| 4.4.2 | <p><i>Couleurs</i></p> <p>Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux.</p> <p>Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en Mairie.</p> |
| 4.5 | <p>Balcons, escaliers, auvents</p> <p>Les escaliers extérieurs doivent être traités avec soin (même matériaux que ceux utilisés pour la construction principale ou ouvrages de serrurerie coordonnés aux menuiseries).</p> <p>Les balcons donnant sur voies et emprises publiques et dépassant de plus de 0.25m par rapport au nu de la façade sont interdits.</p> |
| 4.6 | <p>Souches de cheminées et éléments de ferronnerie</p> <p>Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade.</p> <p>Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.</p> |
| 4.7 | <p>Vérandas</p> <p>Les vérandas sont interdites.</p> |



| 4.8 | Clôtures |
|-----|--|
| | <p>Pour rappel : L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois si elle est envisagée, elle est soumise à déclaration préalable et doit respecter les conditions suivantes.</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none">- A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques,- A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain, <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p> |
| | <p>a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.</p> <p>b. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques ne peut excéder 1.80m (sauf difficulté particulière de visibilité). La hauteur totale en limite séparative ne peut excéder 1.60m.</p> <p>c. Les clôtures seront constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'un mur plein,- d'un mur bahut de 0.80m surmonté d'éléments perméables (grillage et/ou haie vive). Les brises vues de type brande de bruyère, canisses, végétation synthétique, bois ou assimilés, claustras,... sont interdits pour les clôtures visibles depuis la voie publique.  |



| | |
|-------------|--|
| | <p>d. Les murs seront traités dans le respect des dispositions du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.</p> <p>e. En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80% (mur bahut maximum 0.20 m surmonté d'un grillage). Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffrets) peuvent être tolérés.</p> |
| 4.9 | Boîtes aux lettres |
| | <p>Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans la façade/porte. En cas d'impossibilité technique, elles ne doivent pas porter atteinte à la libre circulation des individus dans l'espace public, à la sécurité et la visibilité des lieux.</p> |
| 4.10 | Eléments techniques |
| | <ul style="list-style-type: none">- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou aux toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins :<ul style="list-style-type: none">• D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade,• De ne pas être situé en hauteur et d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (grille ou dispositif équivalent de même couleur que la façade).- Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC.- Les éoliennes individuelles sont proscrites. |



| | |
|-------------|---|
| 4.11 | Cas particuliers |
| 4.11.1 | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> |
| | Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,... |
| 4.11.2 | <i>Patrimoine</i> |
| | Le patrimoine ponctuel identitaire existant type vestiges des remparts du Château, sera conservé, restauré et valorisé (sauf contraintes techniques). |



#5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

| | |
|------------|---|
| 5.1 | Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics |
| | <p>Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public,...).</p> <p>La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noues, linéaires de haies, espaces verts,...) ou verticale (arbres,...). Des espèces locales, peu consommatrices d'eau, non allergènes et le moins inflammable possible doivent être préférentiellement utilisées. Les espèces nuisibles et/ou espèces exotiques envahissantes / invasives doivent être évitées.</p> |
| 5.2 | Transition avec les zones agricoles ou naturelles |
| | <p>L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,...</p> |
| 5.3 | Éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou architectural <i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré aux annexes du règlement écrit</i> |
| 5.3.1 | Patrimoine bâti |
| | <p>Le patrimoine bâti doit être préservé et mis en valeur (aménagement, sentier pédagogique,...). Il devra être conservé, et réhabilité le cas échéant, dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...).</p> <p>L'Architecte des Bâtiments de France sera utilement associé aux projets.</p> |
| 5.3.2 | Patrimoine végétal |
| | <p>Les espaces boisés, correspondant à des poches de nature en ville, doivent être préservés et mis en valeur :</p> |



| | |
|------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none">- La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci ;- Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. <p>Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none">- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt qui a motivé l'identification au titre du L151-19,- qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,- qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu. |
| 5.4 | Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre écologique <i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré aux annexes du règlement écrit</i> |
| 5.4.1 | Zones humides potentielles <p>Les zones humides potentielles recensées doivent être vérifiées et caractérisées / délimitées par une expertise adaptée.</p> <p>En cas de zones humides avérées, ces dernières doivent être préservées.</p> <p>Les projets d'aménagement doivent minimiser l'impact sur ces zones en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, le projet doit prévoir une compensation des superficies détruites conformément à la réglementation en vigueur.</p> |



#6 – STATIONNEMENT

| | Règles générales |
|-----|--|
| 6.1 | Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : <ul style="list-style-type: none">- Sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte,- Dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme. |
| 6.2 | Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction d'une surface sera arrondi au nombre supérieur. |
| 6.3 | Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ». |
| 6.4 | La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée que si : <ul style="list-style-type: none">- La place supprimée est recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat,- L'intérêt collectif l'exige / le justifie. |
| 6.5 | La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable. |
| 6.6 | Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place. |
| 6.7 | Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public,...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous. |
| 6.8 | Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement. |



| | |
|-------------|--|
| 6.9 | <p>La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, réaménagement d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher. Dans ce cas, une place supplémentaire est exigée.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.</p> |
| 6.10 | <p>Lors d'un changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.</p> |
| 6.11 | <p>Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.</p> |

Normes de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :

| Destinations / Sous-destinations | | Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés | Nombre de places minimal imposé pour les vélos |
|-------------------------------------|-----------------------|--|--|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs) | Néant |
| Habitation | Logement | 2 places par unité d'habitation | 1 place par unité d'habitation |
| | Hébergement | 1 place par chambre ou unité d'hébergement | 1 place pour 3 emplacements motorisés |



ZONE UA

ELABORATION - PLU TREILLES REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

| | | | |
|---|--|--|---------------------------------------|
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | 1 place par tranche entamée de 25m ² de surface de plancher | Néant |
| | Restauration | 1 place par tranche entamée de 10m ² de salle de restaurant | Néant |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 place par tranche entamée de 25m ² de surface de plancher | Néant |
| | Cinéma | Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) | Néant |
| | Hôtels | 1 place par chambre ou unité d'hébergement | 1 place pour 3 emplacements motorisés |
| | Autres hébergements touristiques | | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) | 1 place pour 5 emplacement motorisés |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | |



ZONE UA

| | | | |
|---|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
| | Salles d'art et de spectacles | | |
| | Equipements sportifs | | |
| | Autres équipements recevant du public | | |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Bureau | 1 place par tranche entamée de 25m ² de surface de plancher | 1 place pour 3 emplacements motorisés |
| | Centre de congrès et d'exposition | Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) | Néant |



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

| | |
|------------|---|
| 7.1 | Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée. |
| 7.2 | Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. |
| 7.3 | Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. |
| 7.4 | <p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.</p> <p>Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.</p> |
| 7.5 | <p>Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets.</p> <p>Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.</p> |



#8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

| | |
|------------|---|
| 8.1 | Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur. |
| 8.2 | Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales. |
| 8.3 | Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : <ul style="list-style-type: none">- Les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel,- Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie,...) avant leur retour au milieu naturel,- Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. |



| | |
|------------|---|
| | <p>Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.</p> |
| 8.4 | <p>Electricité et communications électroniques</p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres,...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur.</p> <p>Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p> |
| 8.5 | <p>Collecte des déchets</p> <p>Toute opération de plus de deux unités de logements sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets.</p> <p>Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération.</p> <p>L'équipement sera à la charge de l'aménageur.</p> |
| 8.6 | <p>Réseaux incendie</p> <p>Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.</p> |



ZONE UB

B. ZONE UB /

UB : Correspondant aux zones regroupant des constructions collectives ou intermédiaires à dominante sociale

Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

| Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous-destinations autorisées ci-dessous | | | | |
|---|---|--|---|---|
| Zonage | Destinations autorisées | Sous-destinations autorisées | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées | Mixité fonctionnelle et sociale |
| UB | Habitation | Logement | Néant | Les opérations destinées à accueillir plus de 2 unités de logement devront présenter une dominante de logements aidés et/ou garantir des services d'aide à la personne. |
| | | Hébergement | | |
| | Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Néant | Néant |
| | | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | |



ZONE UB

| | | | |
|--|---|--|--|
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | |
| | Salles d'art et de spectacles | | |
| | Equipements sportifs | | |
| | Autres équipements recevant du public | | |



#2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Zonage | Sont interdits : |
|--------|---|
| UB | Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumises à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement. |
| | Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées. |
| | Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés. |
| | Les habitations légères de loisirs (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL). Les terrains de camping et de caravaning. Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur). Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles. Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme. |
| | Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation. |
| | Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. |
| | L'ouverture et l'exploitation de carrières. |



ZONE UB

| | |
|--|---|
| | La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque. |
| | Les extensions et les annexes. |
| | Les piscines. |

Sont soumis à conditions :

Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.

Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions / installations / usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.

Tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>). Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 11.

| Zonage | Usages et affectations des sols, constructions et activités | Conditions d'implantation / interdiction |
|--------|---|---|
| UB | Affouillements et exhaussements de sol | Leur réalisation devra être liée : <ul style="list-style-type: none">- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,- À des aménagements paysagers,- À des aménagements hydrauliques, |



ZONE UB

| | | |
|----|---|--|
| | | <ul style="list-style-type: none">- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques. |
| | | |
| UB | Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) | <p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,- Qu'elles soient compatibles avec la proximité de logements,- Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion,... |



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

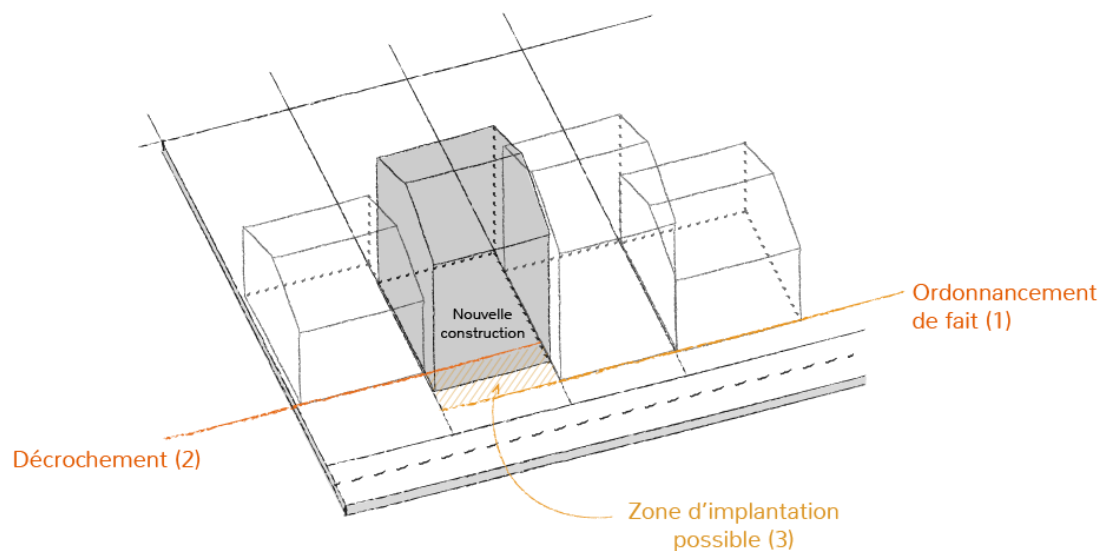
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3.1 Règles générales

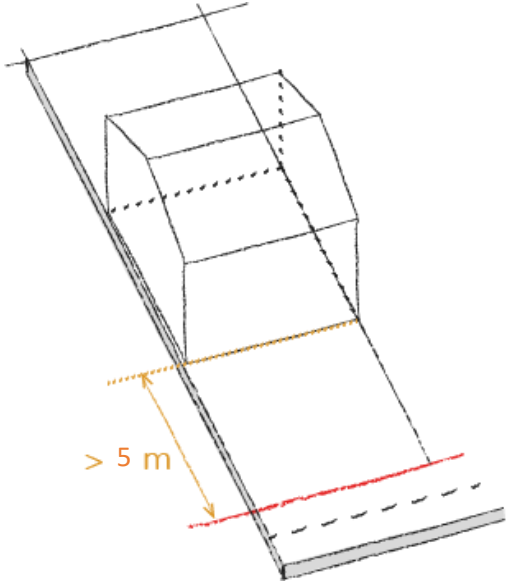
3.1.1 L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.

3.1.2 S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, tout bâtiment qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction nouvelle pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.





| | | |
|------------|---|---|
| 3.1.3 | <p>S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait marquant le caractère de la rue, les façades sur rue des constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 5.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Cette distance minimale peut être réduite à 2.00m en cas de contraintes techniques liées à la taille et à la configuration de la parcelle.</p> <p>Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0.50m, sont autorisées. Elles peuvent nécessiter un accord préalable du gestionnaire de voirie.</p> |  |
| 3.1.4 | Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques. | |
| 3.2 | Cas particuliers | |
| 3.2.1 | <i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i> | |
| | Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, dès lors que le parti d'aménagement garantit une intégration au site (forme, volume, matériaux,...). Cela doit faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. | |
| 3.2.2 | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> | |
| | Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique. | |



3.2.3 Bâtiments existants

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui :

- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales,
- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment,
- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

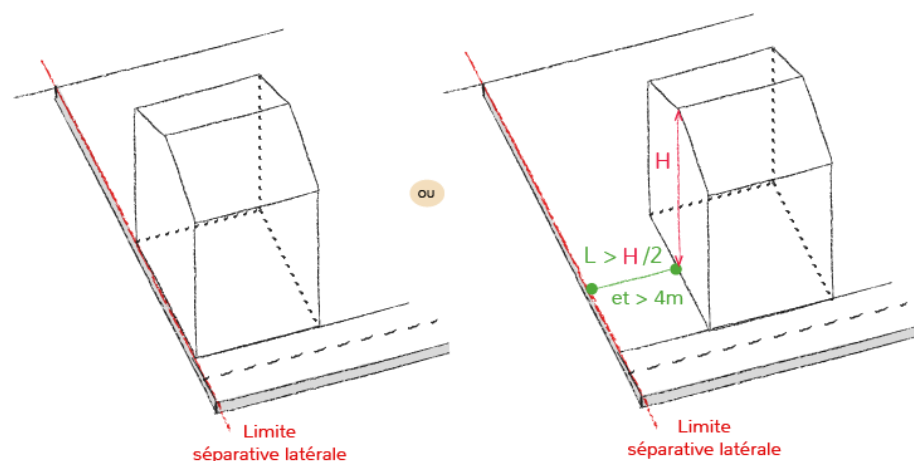
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3.3 Règles générales

3.3.1 Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m ($L > H/2$). Cette distance minimale peut être réduite à 2.00m en cas de contraintes techniques liées à la taille et à la configuration de la parcelle.

Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0.50m, sont autorisées.

3.3.2 Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.





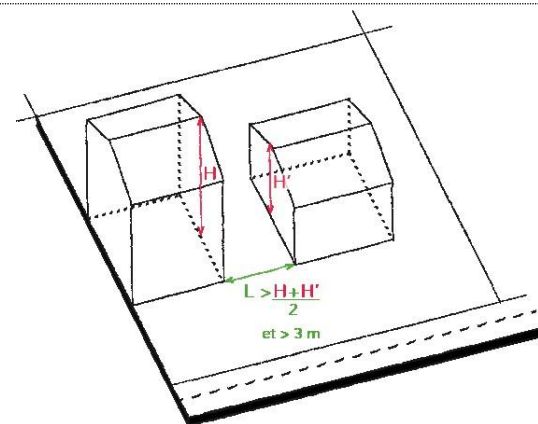
| | |
|------------|--|
| 3.4 | Cas particuliers |
| 3.4.2 | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique. |
| 3.4.3 | <i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none">- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales,- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |



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

3.5 Règles générales

3.5.1 Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions $(H+H')/2$ et jamais inférieure à 3.00m.



3.6 Cas particuliers

3.6.1 Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

3.6.2 Bâtiments existants

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui :

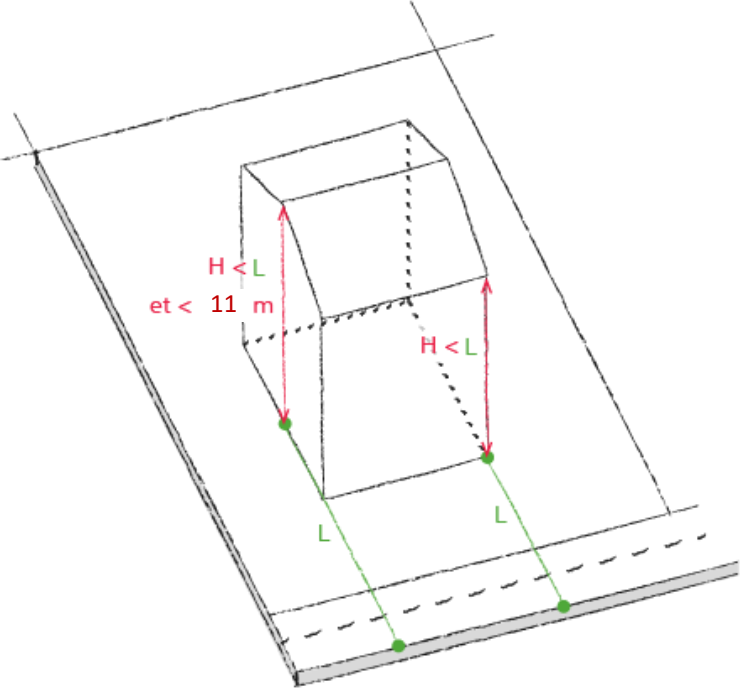
- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales,
- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment,
- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).



| EMPRISE AU SOL | |
|----------------|-------|
| 3.6 | Néant |

| HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS | |
|------------------------------------|---|
| 3.7 | Mode de calcul |
| 3.7.1 | <i>Définition</i> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. |
| 3.7.2 | Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées,...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition. |
| 3.7.3 | En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50m. |



| | | |
|------------|---|--|
| 3.8 | Règles générales | |
| 3.8.1 | <p><i>Hauteur relative</i> La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$).</p> |  |
| 3.8.1 | <p><i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction ne peut excéder 11m.</p> | |



| | |
|-------|--|
| 3.9 | Cas particuliers |
| 3.9.1 | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique. |
| 3.9.3 | <i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none">- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales,- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |



#4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

| | |
|------------|---|
| 4.1 | Règles générales |
| 4.1.1 | <p>Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.</p> <p>Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation.</p> <p>Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.</p> |
| 4.1.2 | <p>Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.</p> |
| 4.1.3 | <p>Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture permettant un écoulement total des eaux,...).</p> |
| 4.2 | Toitures |
| 4.2.1 | <p><i>Formes et type de toiture</i></p> <p>Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33%.</p> <p>Les toitures existantes présentant une pente différente pourront toutefois être rénovées à l'identique.</p> <p>Les tropéziennes (petites terrasses insérées dans les toitures) et les toitures terrasses sont interdites.</p> <p>Les descentes d'eaux pluviales seront organisées de la façon la plus rationnelle et discrète possible, d'aspects zinc, terre cuite de petit diamètre, cuivre ou fonte (maximum 100 mm). Elles sont interdites en PVC.</p> |
| 4.2.2 | <p><i>Aspects et couleurs</i></p> <p>Matériaux de type tuiles canal flammées.</p> |



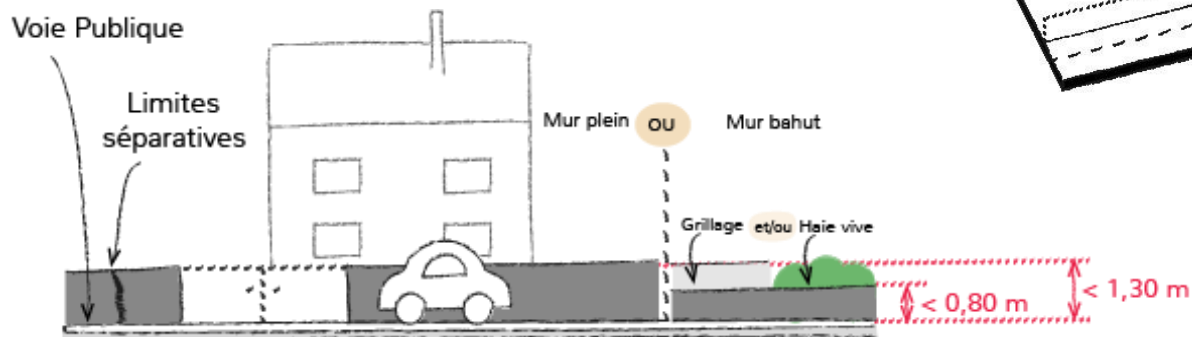
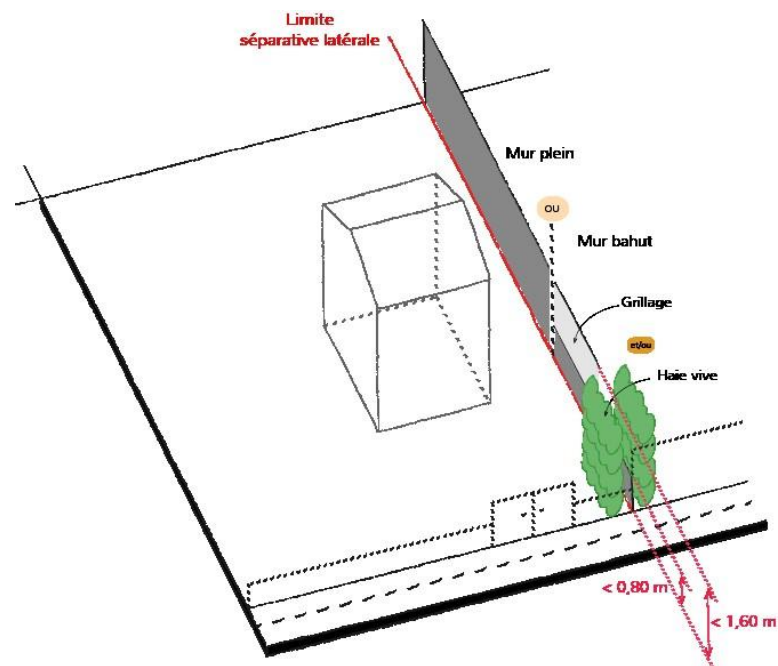
| | |
|------------|---|
| 4.2.3 | <i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. |
| 4.3 | Ouvertures / menuiseries |
| 4.3.1 | <i>Formes</i> Les fenêtres auront une tendance verticale ou horizontale. |
| 4.3.2 | <i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC. |
| 4.4 | Façades |
| 4.4.1 | <i>Matériaux</i> Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. Les enduits de façade seront talochés ou grattés, teintés dans la masse. |
| 4.4.2 | <i>Couleurs</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. |



| | |
|------------|--|
| 4.5 | Balcons, escaliers, auvents |
| | Les escaliers extérieurs doivent être traités avec soin (même matériaux que ceux utilisés pour la construction principale ou ouvrages de serrurerie coordonnés aux menuiseries). |
| 4.6 | Souches de cheminées et éléments de ferronnerie |
| | Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité. |
| 4.7 | Vérandas |
| | Les vérandas sont interdites. |
| 4.8 | Clôtures |
| | <p>Pour rappel : L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois si elle est envisagée, elle est soumise à déclaration préalable et doit respecter les conditions suivantes.</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none">- A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques,- A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p> |



- a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.
- b. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques ne peut excéder 1.30m (sauf difficulté particulière de visibilité). La hauteur totale en limite séparative ne peut excéder 1.60m.
- c. Les clôtures seront constituées soit :
- d'un mur plein,
 - d'un mur bahut de 0.80m surmonté d'éléments perméables (grillage et/ou haie vive). Les brises vues de type brande de bruyère, canisses, végétation synthétique, bois ou assimilés, claustras,... sont interdits pour les clôtures visibles depuis la voie publique.





| | |
|-------------|--|
| | <p>d. Les murs seront traités dans le respect des dispositions du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.</p> <p>e. En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80% (mur bahut maximum 0.20 m surmonté d'un grillage). Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffrets) peuvent être tolérés.</p> |
| 4.9 | Boîtes aux lettres |
| | <p>Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans la façade. En cas d'impossibilité technique, elles ne doivent pas porter atteinte à la libre circulation des individus dans l'espace public, à la sécurité et la visibilité des lieux.</p> |
| 4.10 | Éléments techniques |
| | <ul style="list-style-type: none">- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou aux toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins :<ul style="list-style-type: none">• D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade,• De ne pas être situé en hauteur et d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (grille ou dispositif équivalent de même couleur que la façade).- Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti.- Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ». |



| | |
|-------------|--|
| | <p>Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Les éoliennes individuelles sont proscrites.</p> |
| 4.11 | Cas particuliers |
| 4.11.1 | <i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> |
| | Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité... |
| 4.11.2 | <i>Patrimoine</i> |
| | Le patrimoine ponctuel identitaire existant sera conservé, restauré et valorisé (sauf contraintes techniques). |
| 4.11.3 | <i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i> |
| | Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptées pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être explicitement justifiés. |



#5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

| | |
|------------|--|
| 5.1 | Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics |
| | <p>Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...).</p> <p>La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noues, linéaires de haies, espaces verts,...) ou verticale (arbres,...). Des espèces locales, peu consommatrices d'eau et non allergènes et le moins inflammable possible doivent être préférentiellement utilisées. Les espèces nuisibles et/ou espèces exotiques envahissantes / invasives doivent être évitées.</p> |
| 5.2 | Transition avec les zones agricoles ou naturelles |
| | L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,... |



#6 – STATIONNEMENT

| | Règles générales |
|-----|--|
| 6.1 | Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : <ul style="list-style-type: none">- Sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte,- Dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme. |
| 6.2 | Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction d'une surface sera arrondi au nombre supérieur. |
| 6.3 | Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ». |
| 6.4 | La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée que si : <ul style="list-style-type: none">- La place supprimée est recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat,- L'intérêt collectif l'exige / le justifie. |
| 6.5 | La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable. |
| 6.6 | Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place. |
| 6.7 | Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public,...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous. |
| 6.8 | Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement. |



| | |
|-------------|---|
| 6.9 | <p>La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, réaménagement d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.</p> <p>Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.</p> |
| 6.10 | <p>Lors d'un changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.</p> |
| 6.11 | <p>Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.</p> |
| 6.12 | <p>Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables.</p> |

Normes de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :

| Destinations / Sous-destinations | | Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés | Nombre de places minimal imposé pour les vélos |
|----------------------------------|----------|--|--|
| Habitation | Logement | 2 places par unité d'habitation Pour les logements aidés, se référer à la réglementation en vigueur | 1 place par unité d'habitation |



ZONE UB

ELABORATION - PLU TREILLES REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

| | Hébergement | 1 place par chambre ou unité d'hébergement | 1 place pour 3 emplacements motorisés |
|---|--|--|---------------------------------------|
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) | 1 place pour 5 emplacements motorisés |
| | 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 | | |
| | Autres équipements recevant du public | | |



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

| | |
|------------|---|
| 7.1 | Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès automobile à une voie publique ou privée. |
| 7.2 | Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Leur largeur ne peut être inférieure 4.00m. |
| 7.3 | Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. |
| 7.4 | <p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.</p> <p>Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.</p> |
| 7.5 | <p>Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets.</p> <p>Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.</p> |



#8 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

| | |
|------------|---|
| 8.1 | Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur. |
| 8.2 | Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales. |
| 8.3 | Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : <ul style="list-style-type: none">- Les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel,- Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie,...) avant leur retour au milieu naturel,- Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements. |



| | |
|------------|--|
| 8.4 | Electricité et communications électroniques Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres,...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants. |
| 8.5 | Collecte des déchets Toute opération de plus de deux unités de logements sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. L'équipement sera à la charge de l'aménageur. |
| 8.6 | Réseaux incendie Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur. |



C. ZONE UC /

UC : correspondant aux zones d'extensions pavillonnaires

La zone UC comprend trois secteurs :

- **UC1** correspondant au lotissement communal de la BADE
- **UC2** correspondant au lotissement des TERRASSES DE LA BADE
- **UC3** correspondant aux extensions pavillonnaires hors lotissement

Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

| Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous-destinations autorisées ci-dessous | | | | |
|---|-------------------------------------|---------------------------------|--|---------------------------------|
| Zonage | Destinations autorisées | Sous-destinations autorisées | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées | Mixité fonctionnelle et sociale |
| UC3 | Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Seuls les bâtiments à usage agricole existants à la date d'approbation du PLU sont autorisés. | Néant |
| UC1 UC2 UC3 | Habitation | Logement Hébergement | Néant | Néant |
| | Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Les activités artisanales doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances excessives pour les riverains (flux, bruits, odeurs,...). | Néant |



ZONE UC

| | | | | |
|-------------------|---|--|--|-------|
| | | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances excessives pour les riverains (flux, bruits, odeurs,...). | |
| | | Restauration | Les activités de restauration et d'hôtellerie doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances excessives pour les riverains (flux, bruits, odeurs,...). | Néant |
| | | Hôtels | | |
| | | Autres hébergements touristiques | | |
| UC1 UC2 UC3 | Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Néant | Néant |
| | | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | |
| | | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | |
| | | Salles d'art et de spectacles | | |



ZONE UC

| | | Equipements sportifs | | |
|-------------------|---|---------------------------------------|-------|-------|
| | | Autres équipements recevant du public | | |
| UC1 UC2 UC3 | Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Bureau | Néant | Néant |



#2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Zonage | Sont interdits : |
|-------------------|---|
| UC1 UC2 UC3 | Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumises à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement. |
| | Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées. |
| | Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés. |
| | Les habitations légères de loisirs (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL). Les terrains de camping et de caravaning. Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur). Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles. Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme. |
| | Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation. |
| | Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. |
| | L'ouverture et l'exploitation de carrières. |



La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Sont soumis à conditions :

Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.

Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions / installations / usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.

Tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>). Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 11.

| Zonage | Usages et affectations des sols, constructions et activités | Conditions d'implantation / interdiction |
|-------------------|---|--|
| UC1 UC2 UC3 | Affouillements et exhaussements de sol | Leur réalisation devra être liée : <ul style="list-style-type: none">- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,- À des aménagements paysagers,- À des aménagements hydrauliques,- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques. |



| | | |
|-------------------|--|---|
| | | |
| UC1 UC2 UC3 | Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) | L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none">- Qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,- Qu'elles soient compatibles avec la proximité de logements,- Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion,... |
| UC1 UC2 UC3 | Extensions et modifications des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU | Elles sont autorisées à conditions : <ul style="list-style-type: none">- Que les extensions et modifications soient compatibles en termes de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants,- Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone. |
| UC1 UC2 UC3 | Annexes | Elles sont autorisées à conditions : <ul style="list-style-type: none">- De n'avoir qu'une seule annexe de même nature par unité foncière,- De ne pas dépasser 3.50m de hauteur hors tout,- De ne pas dépasser 30m² d'emprise au sol,- De ne pas dépasser 6 m de longueur maximum,- De ne pas dépasser trois annexes par unité foncière (50m² maximum d'emprise au sol totale),- D'être en harmonie avec la construction principale (architecture, matériaux, couleurs,...), |



ZONE UC

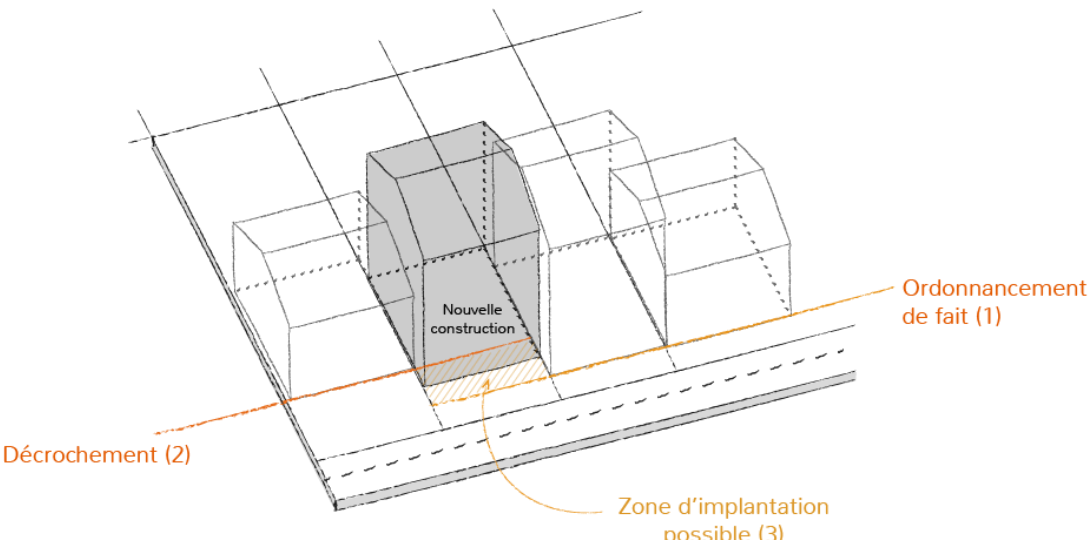
ELABORATION - PLU TREILLES REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

| | | |
|-------------------|---|--|
| | | <ul style="list-style-type: none">- De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UC,- De ne pas servir d'habitation. |
| UC1 UC2 UC3 | Piscines | Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2.00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées autres emprises publiques et des autres limites séparatives. |
| UC1 UC2 UC3 | Abris pour animaux | Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance excessive pour le voisinage. |
| UC3 | Changement de destination d'un bâtiment à usage agricole (cave, remise,...) | Il est autorisé vers la destination « habitation » dès lors que le nombre de logements créés est limité (maximum 6) et ne génère pas de dysfonctionnements dans l'organisation villageoise (accessibilité, flux,...) |



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | |
|--|--|
| 3.1 | Règles générales |
| 3.1.1 | L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. |
| 3.1.2 | <p>S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, toute construction qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement.</p> <p>En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction nouvelle pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.</p> |
| |  |
| 3.1.3 | <p>S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait marquant le caractère de la rue :</p> <ul style="list-style-type: none">- UC1 : Les garages doivent être édifiés à l'alignement et les parties construites au-dessus pourront être édifiées soit à l'alignement soit en retrait. |



| | |
|------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none">- UC2 : Les façades sur rue des constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 5.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Les garages peuvent être implantés à l'alignement.- UC3 : Les façades sur rue des constructions nouvelles peuvent être édifiées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. <p>Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0.50m, sont autorisées. Elles peuvent nécessiter un accord préalable du gestionnaire de voirie.</p> |
| 3.1.4 | Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2.00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques. |
| 3.1.5 | Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques. |
| 3.2 | Cas particuliers |
| 3.2.1 | <i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, dès lors que le parti d'aménagement garantit une intégration au site (forme, volume, matériaux,...). Cela doit faire l'objet d'une justification soignée et précise dans la demande d'autorisation d'urbanisme. |
| 3.2.2 | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique. |
| 3.2.3 | <i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : |



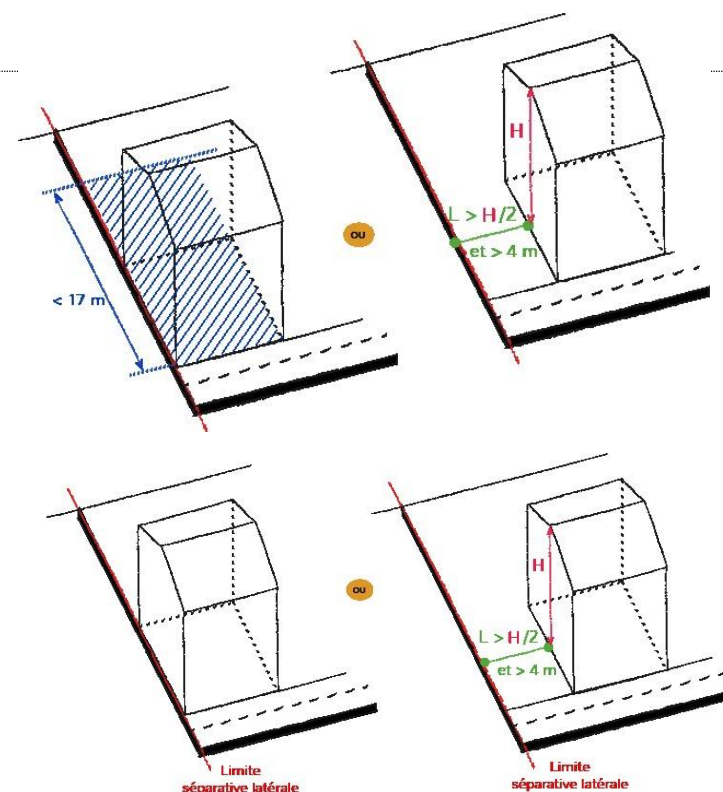
- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales,
- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment,
- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3.3 Règles générales

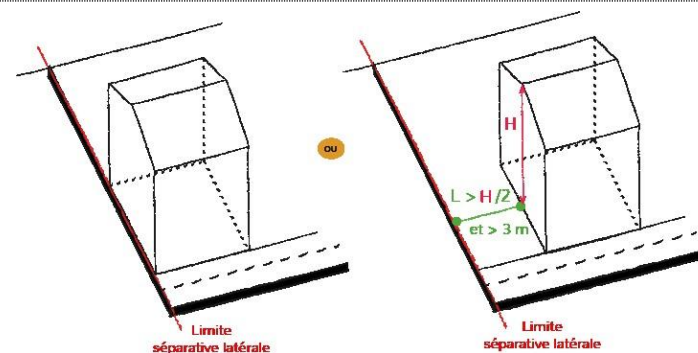
3.3.1 **UC1** : Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies (sur une profondeur maximum de 17m), la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L > H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4.00m.

UC2 : Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L > H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4.00m.





UC3 : Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L > H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3.00m.



Dans tous les secteurs, les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0.50m, sont autorisées.

3.3.2 Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.

3.4 Cas particuliers

3.4.1 Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

3.4.2 Bâtiments existants

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui :

- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales,
- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment,
- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

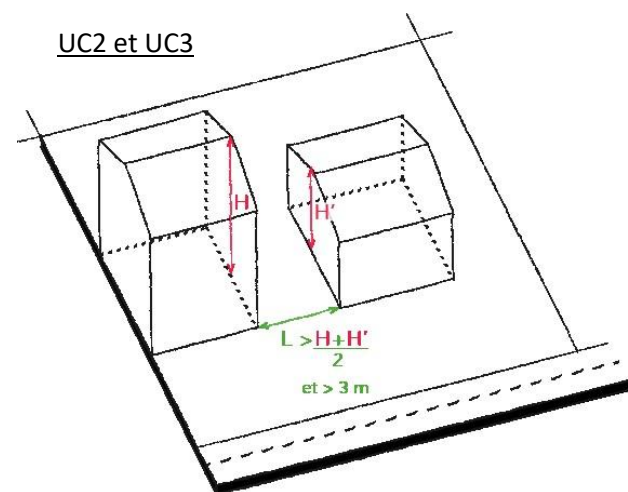
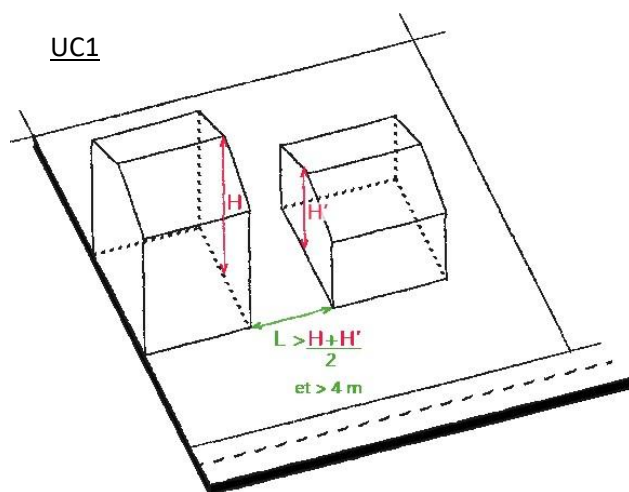


| | |
|-------|--|
| 3.4.3 | Piscines Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2.00m minimum des limites séparatives. |
| 3.4.4 | Barbecues Dans les secteurs UC1 et UC2 , les barbecues sont admis à conditions d'être intégrés à la construction et traités en harmonie avec l'architecture du bâtiment. |

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

3.5 Règles générales

- 3.5.1 Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans pouvoir être inférieure à 4.00m dans le secteur **UC1** (sauf annexes et piscines), et 3.00m dans les secteurs **UC2** et **UC3**.





| | |
|------------|--|
| 3.6 | Cas particuliers |
| 3.6.1 | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> |
| | Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique. |
| 3.6.2 | <i>Bâtiments existants</i> |
| | Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none">- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales,- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |

EMPRISE AU SOL

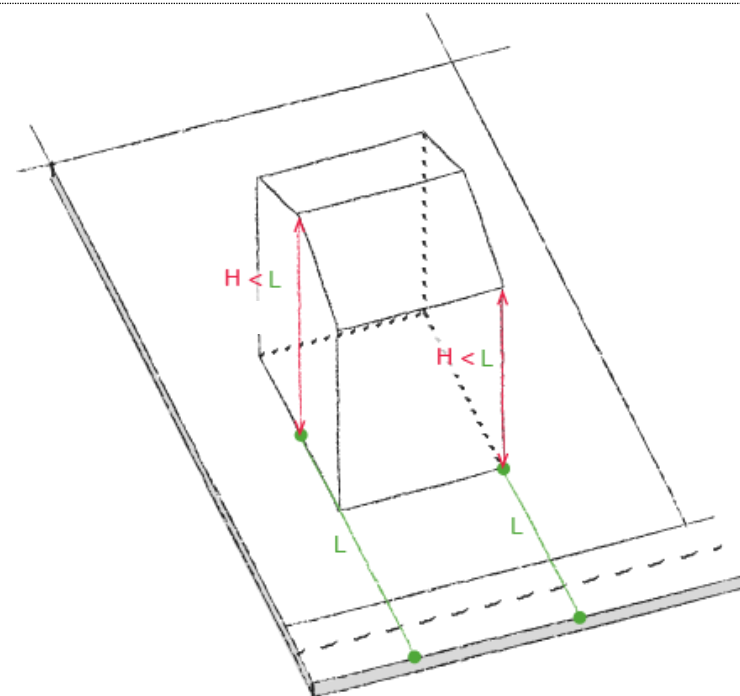
| | |
|------------|---|
| 3.6 | UC1 : En aucun cas, l'emprise au sol des bâtiments ne sera supérieure à 35% de la surface de l'unité foncière. Les terrasses en remblai non couvertes, côté aval, ne seront pas prises en compte dans ce calcul. |
|------------|---|

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

| | |
|------------|--|
| 3.7 | Mode de calcul |
| 3.7.1 | <i>Définition</i> |
| | La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. |



| | |
|-------|---|
| 3.7.2 | Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées,...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition. |
| 3.7.3 | En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50m. |
| 3.8 | Règles générales |
| 3.8.1 | <p><i>Hauteur relative</i></p> <p>La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'exécède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$).</p> |





| | |
|-------|---|
| 3.8.1 | <p><i>Hauteur absolue</i></p> <p>La hauteur de toute construction ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none">- UC1 : 9.00m- UC2 : 11.00m- UC3 : 8.50m |
| 3.9 | <p>Cas particuliers</p> |
| 3.9.1 | <p><i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i></p> <p>Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.</p> |
| 3.9.2 | <p><i>Annexes</i></p> <p>La hauteur des annexes est limitée à 3.50m.</p> |
| 3.9.3 | <p><i>Bâtiments existants</i></p> <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none">- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales,- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |

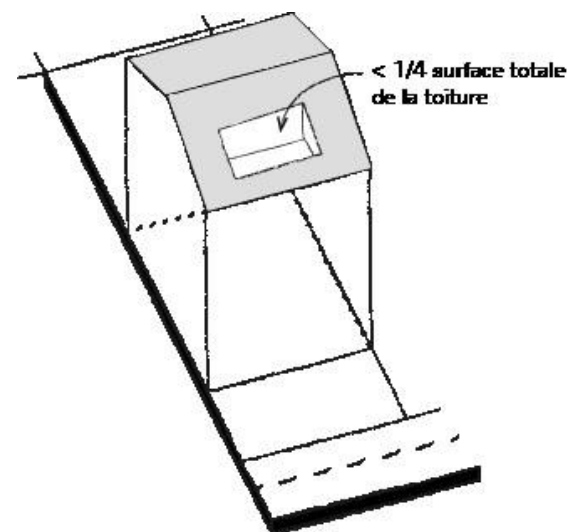


#4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

| | |
|------------|---|
| 4.1 | Règles générales |
| 4.1.1 | <p>Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.</p> <p>Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation.</p> <p>Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.</p> |
| 4.1.2 | <p>Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.</p> |
| 4.1.3 | <p>Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture permettant un écoulement total des eaux,...).</p> |
| 4.2 | Toitures |
| 4.2.1 | <p><i>Formes et type de toiture</i></p> <p>Les toitures doivent présenter une pente :</p> <ul style="list-style-type: none">- UC1 : comprise entre 30 et 33%- UC2 : comprise entre 26 et 33%- UC3 : inférieure à 33% |



UC1 et UC3 : Les toitures terrasses sont admises si elles ne représentent pas plus d'un quart de la surface couverte et si elles sont accessibles et revêtues de carrelage.



UC2 : Les toitures terrasses sont admises si elles contribuent à la réalisation d'une architecture contemporaine intégrée dans le paysage. Elles seront revêtues de carrelages. Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. L'intégration des énergies renouvelables est vivement conseillée.

Dans tous les secteurs, les toitures terrasses sont admises pour les annexes.

4.2.2 *Aspects et couleurs*

Matériaux de type tuiles canal :

- **UC1 et UC2** : vieilles ou tabac
- **UC3** : de teinte claire

4.2.3 *Dispositifs destinés à produire de l'énergie*

Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture.



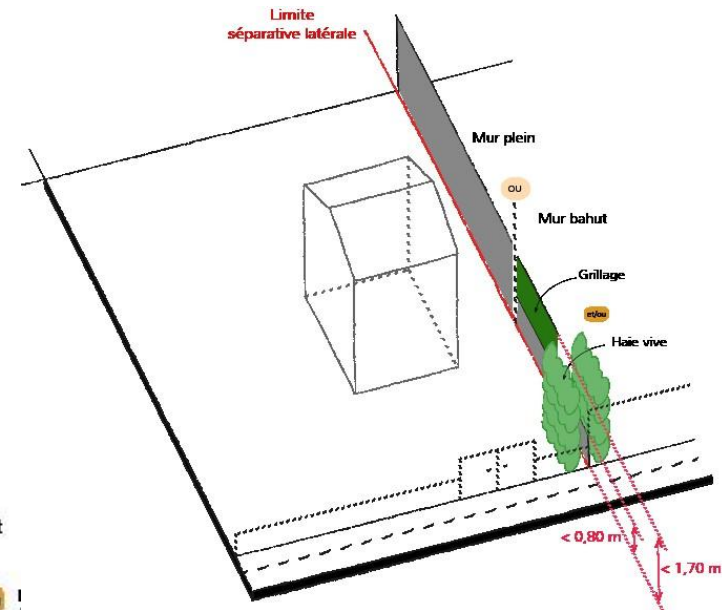
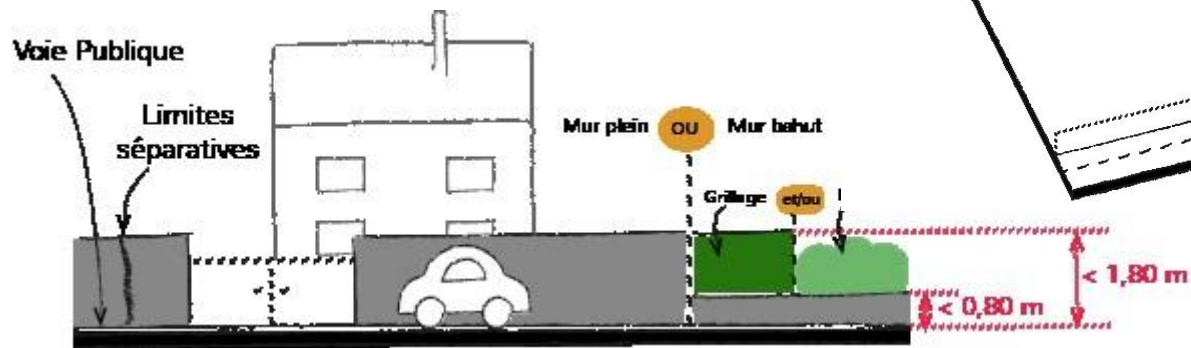
| | |
|------------|---|
| 4.3 | Ouvertures / menuiseries |
| 4.3.1 | <i>Formes</i> Les ouvertures non protégées par des auvents doivent être à tendance verticale. |
| 4.3.2 | <i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC. UC1 et UC2 : Les volets battants seront de type sans barre et à écharpe et seront peints en harmonie avec les enduits de façade. Les portes d'entrée et de garage seront en bois sans carreau ni hublot. Elles seront peintes de tonalité soutenue / foncée. |
| 4.4 | Façades |
| 4.4.1 | <i>Matériaux</i> Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. Les enduits de façade seront talochés ou grattés, teintés dans la masse. Les façades en soubassement côté aval et les murs de garage en limite du domaine public seront traitées soit en pierres du pays jointées ou par garnissage laissant apparaître les pierres présentant un intérêt. L'utilisation du bois est autorisée pour les annexes. |
| 4.4.2 | <i>Couleurs</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. |



| | |
|------------|--|
| 4.5 | Balcons, escaliers, auvents |
| | <p>Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière.</p> <p>Les balcons en saillie ne pourront excéder 0.80m de profondeur par rapport aux façades.</p> <p>Les terrasses et loggias doivent s'intégrer au volume des constructions.</p> |
| 4.6 | Souches de cheminées et éléments de ferronnerie |
| | <p>Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches.</p> <p>Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.</p> |
| 4.7 | Vérandas |
| | <p>Dans le cas de vérandas, d'autres solutions que celles de base, énumérées ci-dessus, sont admises. Elles doivent néanmoins être en harmonie avec la construction principale (matériaux, couleurs, forme...).</p> |
| 4.8 | Clôtures |
| | <p>Pour rappel : L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois si elle est envisagée, elle est soumise à déclaration préalable et doit respecter les conditions suivantes.</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none">- A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques,- A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p> |



- a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.
- b. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques ne peut excéder 1.80m (sauf difficulté particulière de visibilité). La hauteur totale en limite séparative ne peut excéder 1.70m.
- c. Les clôtures seront constituées soit :
- D'un mur plein,
 - D'un mur bahut de 0.80m surmonté d'un grillage vert de 0.90m et/ou d'une haie vive (les claustras et balustres sont interdits).



- d. Les murs seront traités dans le respect des dispositions du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.
- e. En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80% (mur bahut maximum 0.20 m surmonté d'un grillage). Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffrets) peuvent être tolérés.



| | |
|-------------|---|
| 4.9 | Boîtes aux lettres |
| | Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans la façade. En cas d'impossibilité technique, elles ne doivent pas porter atteinte à la libre circulation des individus dans l'espace public, à la sécurité et la visibilité des lieux. |
| 4.10 | Eléments techniques |
| | <ul style="list-style-type: none">- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou aux toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins :<ul style="list-style-type: none">• D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade,• De ne pas être situé en hauteur et d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (grille ou dispositif équivalent de même couleur que la façade).UC1 et UC2 : Les climatiseurs doivent être sur la façade opposée à la voie publique et totalement encastrés dans le volume bâti.- Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti.- Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ». Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Les éoliennes individuelles sont proscrites. |



| | |
|--------|--|
| 4.11 | Cas particuliers |
| 4.11.1 | <i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> |
| | Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité... |
| 4.11.2 | <i>Patrimoine</i> |
| | Le patrimoine ponctuel identitaire existant sera conservé, restauré et valorisé (sauf contraintes techniques). |
| 4.11.3 | <i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i> |
| | Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptées pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être explicitement justifiés. |



#5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

| | |
|------------|--|
| 5.1 | Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics |
| | <p>Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...).</p> <p>La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noues, linéaires de haies, espaces verts,...) ou verticale (arbres,...). Des espèces locales, peu consommatrices d'eau et non allergènes et le moins inflammable possible doivent être préférentiellement utilisées. Les espèces nuisibles et/ou espèces exotiques envahissantes / invasives doivent être évitées.</p> |
| 5.2 | Transition avec les zones agricoles ou naturelles |
| | <p>L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,...</p> |
| 5.3 | Éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou architectural <i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré aux annexes du règlement écrit</i> |
| 5.3.1 | Patrimoine bâti |
| | <p>Le patrimoine bâti doit être préservé et mis en valeur (aménagement, sentier pédagogique,...). Il devra être conservé, et réhabilité le cas échéant, dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...).</p> <p>L'Architecte des Bâtiments de France sera utilement associé aux projets.</p> |
| 5.3.2 | Patrimoine végétal |
| | <p>Les espaces boisés, correspondant à des poches de nature en ville, doivent être préservés et mis en valeur :</p> <ul style="list-style-type: none">- La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci ; |



- Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions :

- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt qui a motivé l'identification au titre du L151-19,
- qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,
- qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.

#6 – STATIONNEMENT

| | Règles générales |
|------------|--|
| 6.1 | Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : <ul style="list-style-type: none">- Sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte,- Dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme. |
| 6.2 | Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction d'une surface sera arrondi au nombre supérieur. |
| 6.3 | Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ». |
| 6.4 | La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée que si : <ul style="list-style-type: none">- La place supprimée est recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat,- L'intérêt collectif l'exige / le justifie. |
| 6.5 | La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable. |



| | |
|-------------|---|
| 6.6 | Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place. |
| 6.7 | Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public,...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous. |
| 6.8 | Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement. |
| 6.9 | <p>La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.</p> <p>Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.</p> |
| 6.10 | <p>Lors d'un changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.</p> |
| 6.11 | Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée. |
| 6.12 | Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables. |



| Normes de stationnement | | | |
|--|---|---|---|
| Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous : | | | |
| Destinations / Sous-destinations | | Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés | Nombre de places minimal imposé pour les vélos |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs) | Néant |
| | Habitation | 2 places par unité de logement : 1 en aérien et 1 dans le volume bâti (garage) UC1 et UC2 : 0.5 place « visiteurs » par unité d'habitation dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (aires de stationnement groupées / collectives) sur l'espace public | 1 place par unité d'habitation |
| | Hébergement | 1 place par chambre ou unité d'hébergement | 1 place pour 3 emplacements motorisés |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | 1 place par tranche entamée de 30m ² de surface de plancher | Néant |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 place par tranche entamée de 30m ² de surface de plancher | Néant |
| | Restauration | 1 place par tranche entamée de 10m ² de salle de restaurant | Néant |
| | Hôtels | 1 place par chambre ou unité d'hébergement | 1 place pour 3 emplacements motorisés |



ZONE UC

| | | | |
|---|--|--|---------------------------------------|
| | Autres hébergements touristiques | | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) | 1 place pour 5 emplacement motorisés |
| | 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 | | |
| | Autres équipements recevant du public | | |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Bureau | 1 place par tranche entamée de 30m ² de surface de plancher | 1 place pour 3 emplacements motorisés |



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

| | |
|------------|---|
| 7.1 | Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès automobile à une voie publique ou privée. |
| 7.2 | Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Leur largeur ne peut être inférieure 4.00m. |
| 7.3 | Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. |
| 7.4 | <p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.</p> <p>Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.</p> |
| 7.5 | <p>Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets.</p> <p>Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.</p> |



#8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

| | |
|--------------|---|
| 8.1 | Eau potable |
| | Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur. |
| 8.2 | Assainissement |
| | Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales. |
| 8.3 | Eaux pluviales |
| 8.3.1 | Généralités |
| | <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur.</p> <p>En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Seront à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel,- Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie,...) avant leur retour au milieu naturel,- Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. <p>Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.</p> |



| | |
|-------|---|
| 8.3.2 | <p>Piscines</p> <p>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- vidange par temps sec uniquement,- débit de rejet maximum de 3 L/s,- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange,- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. <p>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</p> |
| 8.4 | <p>Electricité et communications électroniques</p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres,...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur.</p> <p>Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p> |
| 8.5 | <p>Collecte des déchets</p> <p>Toute opération de plus de deux unités de logements sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets.</p> <p>Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération.</p> <p>L'équipement sera à la charge de l'aménageur.</p> |
| 8.6 | <p>Réseaux incendie</p> <p>Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.</p> |



D. ZONE Uep /

Uep : Correspondant aux zones d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous-destinations autorisées ci-dessous

| Zonage | Destinations autorisées | Sous-destinations autorisées | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées | Mixité fonctionnelle et sociale |
|--------|---|--|---|---------------------------------|
| Uep | Equipements d'intérêt collectif et services publics | 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 | Néant | Néant |



ZONE Uep

| | | | | |
|--|--|---------------------------------------|--|--|
| | | Salles d'art et de spectacles | | |
| | | Equipements sportifs | | |
| | | Lieux de culte | | |
| | | Autres équipements recevant du public | | |



#2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Zonage | Sont interdits : |
|--------|---|
| Uep | Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumises à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement. |
| | Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées. |
| | Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés. |
| | Les habitations légères de loisirs (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL). Les terrains de camping et de caravaning. Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur). Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles. Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme. |
| | Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, les stockages non liés à une activité autorisée sur la zone, ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation y compris dans le cadre d'une activité professionnelle (casse automobile par exemple). |
| | Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. |
| | L'ouverture et l'exploitation de carrières. |



La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Le changement de destination des constructions vers de l'habitat.

Sont soumis à conditions :

Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.

Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions / installations / usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.

Tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>). Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 11.

| Zonage | Usages et affectations des sols, constructions et activités | Conditions d'implantation / interdiction |
|--------|---|---|
| Uep | Affouillements et exhaussements de sol | Leur réalisation devra être liée : <ul style="list-style-type: none">- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration) et les exhaussements sont limités à 0.60m,- À des aménagements paysagers,- À des aménagements hydrauliques,- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques. |



ZONE Uep

| | |
|---|---|
| | <p>Terrain naturel</p> <p>2 unités verticales</p> <p>3 unités horizontales</p> <p>H < 0,60m</p> |
| Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) | L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none">- Qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,- Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion,... |
| Ombrières photovoltaïques | Les ombrières photovoltaïques sont autorisées dès lors qu'elles couvrent des aires de stationnement et qu'elles présentent une bonne intégration dans l'environnement. |



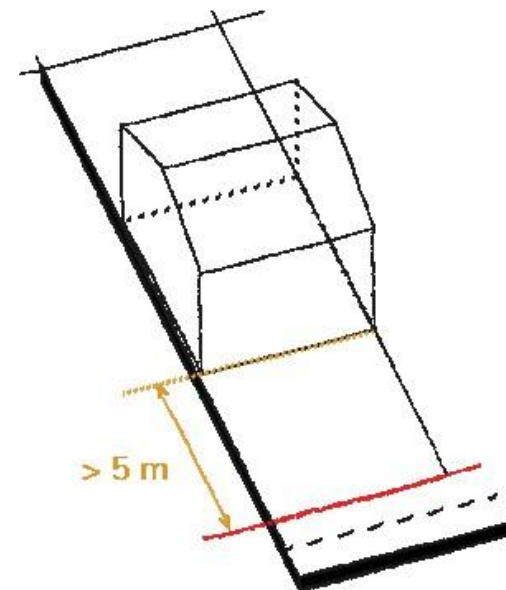
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3.1 Règles générales

3.1.1 L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.

3.1.2 Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5.00m.

Les petites saillies en façade surplombant les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0.50m, sont autorisées. Elles peuvent nécessiter un accord préalable du gestionnaire de voirie.





| | |
|------------|--|
| 3.2 | Cas particuliers |
| 3.2.1 | <i>Insertion dans le site</i> |
| | Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site. |
| 3.2.2 | <i>Bâtiments existants</i> |
| | Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none">- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales,- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

| | |
|------------|--|
| 3.3 | Règles générales |
| 3.3.1 | La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4.00m. |

The diagrams show a building on a sloped terrain. A red line represents the 'Limite séparative latérale' (lateral separation limit). The building's height is labeled 'H'. The horizontal distance from the building's facade to the limit is labeled 'L'. The rule states that $L > H/2$ and $L > 4\text{ m}$.



| | |
|------------|---|
| 3.3.2 | Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives. |
| 3.4 | Cas particuliers |
| 3.4.1 | <i>Insertion dans le site</i> |
| | Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site. |
| 3.4.2 | <i>Bâtiments existants</i> |
| | Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none">- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales,- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |

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

3.5 Néant

EMPRISE AU SOL

3.6 Néant



HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.7 Mode de calcul

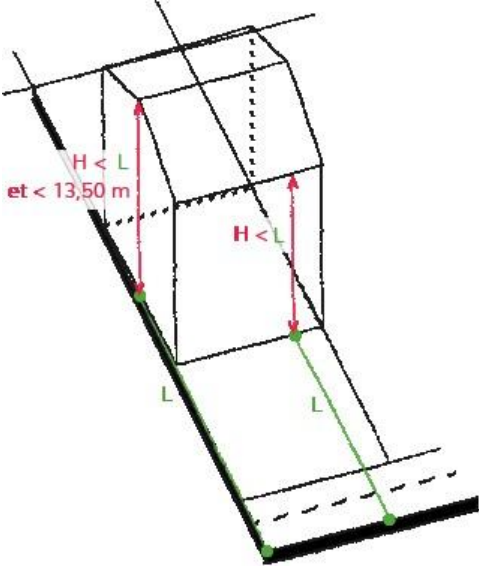
3.7.1 *Définition*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

3.7.2 Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.

3.7.3 En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50m.



| | | |
|------------|---|---|
| 3.8 | Règles générales | |
| 3.8.1 | Hauteur relative La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$). |  |
| 3.8.2 | Hauteur absolue La hauteur de toute construction ne peut excéder 13.50m. | |
| 3.9 | Cas particuliers | |
| 3.9.1 | Bâtiments existants | |
| | Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none">- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales,- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). | |



#4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

| | |
|------------|---|
| 4.1 | Règles générales |
| 4.1.1 | <p>Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.</p> <p>Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation.</p> <p>Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.</p> |
| 4.1.2 | <p>Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.</p> |
| 4.1.3 | <p>Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture permettant un écoulement total des eaux,...).</p> |
| 4.2 | Toitures |
| 4.2.1 | <p><i>Formes et type de toiture</i></p> <p>Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33%.</p> <p>Il est admis de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine et, dans cette hypothèse, les toitures terrasses, comme les toitures terrasses végétalisées, sont autorisées.</p> |
| 4.2.2 | <p><i>Aspects et couleurs</i></p> <p>Matériaux de type tuiles canal flammées ou de teinte claire.</p> <p>Pour les toitures terrasses, les matériaux et couleurs devront permettre une bonne intégration au site (matériaux brillants interdits, couleurs neutres,...).</p> |



| | |
|------------|---|
| 4.2.3 | <i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> |
| | Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. |
| 4.3 | Ouvertures / menuiseries |
| 4.3.1 | <i>Formes</i> |
| | Les fenêtres auront une tendance verticale ou horizontale. Les formes arrondies sont interdites. |
| 4.3.2 | <i>Matériaux et couleurs</i> |
| | Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. |
| 4.4 | Façades |
| 4.4.1 | <i>Matériaux</i> |
| | Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. Les façades peuvent présenter les finitions suivantes : <ul style="list-style-type: none">- Enduits talochés ou grattés, teintés dans la masse,- Bardage bois,- Bardage métallique ou composite. |
| 4.4.2 | <i>Couleurs</i> |
| | Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. |

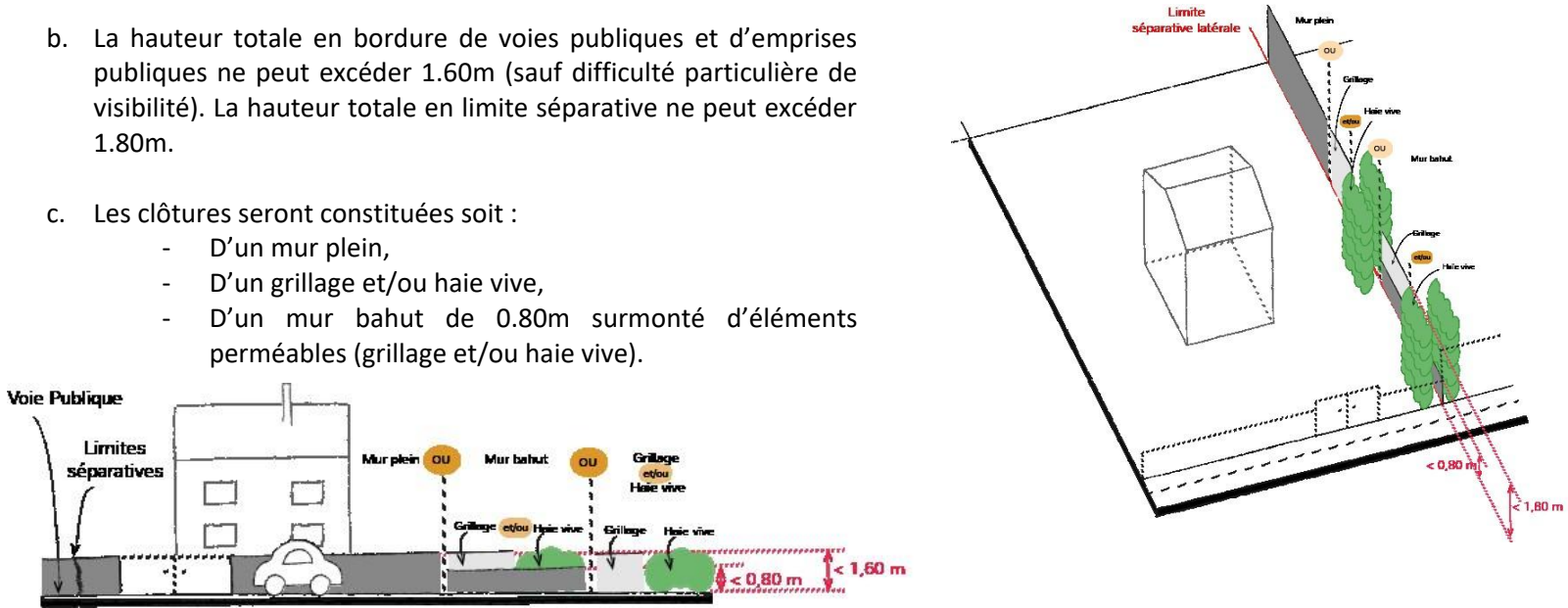


ZONE Uep

ELABORATION - PLU TREILLES REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux.



| | |
|-----|--|
| 4.6 | Clôtures |
| | <p>Pour rappel : L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois si elle est envisagée, elle est soumise à déclaration préalable et doit respecter les conditions suivantes :</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none">- A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques,- A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p> |
| | <p>a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.</p> <p>b. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques ne peut excéder 1.60m (sauf difficulté particulière de visibilité). La hauteur totale en limite séparative ne peut excéder 1.80m.</p> <p>c. Les clôtures seront constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- D'un mur plein,- D'un grillage et/ou haie vive,- D'un mur bahut de 0.80m surmonté d'éléments perméables (grillage et/ou haie vive).  |



- d. Les murs seront traités dans le respect des dispositions du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.
- e. En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80 % (mur bahut maximum 0.20m surmonté d'un grillage). Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffrets) peuvent être tolérés.

4.7

Eléments techniques

- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures.
Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins :
 - D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade,
 - De ne pas être situé en hauteur et d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (grille ou dispositif équivalent de même couleur que la façade).
- Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.
- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti.
- Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ».
Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
Les éoliennes individuelles sont proscrites.



#5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

| | |
|------------|--|
| 5.1 | Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics |
| | <p>Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...).</p> <p>La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noues, linéaires de haies, espaces verts,...) ou verticale (arbres,...). Des espèces locales, peu consommatrices d'eau et non allergènes et le moins inflammable possible doivent être préférentiellement utilisées. Les espèces nuisibles et/ou espèces exotiques envahissantes / invasives doivent être évitées.</p> |
| 5.2 | Transition avec les zones agricoles ou naturelles |
| | <p>L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,...</p> |



#6 – STATIONNEMENT

| | Règles générales |
|-----|---|
| 6.1 | Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : <ul style="list-style-type: none">- Sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte,- Dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme. |
| 6.2 | Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction d'une surface sera arrondi au nombre supérieur. |
| 6.3 | La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée que si : <ul style="list-style-type: none">- La place supprimée soit recrée sur le terrain ou dans son environnement immédiat,- L'intérêt collectif l'exige / le justifie. |
| 6.4 | La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable. |
| 6.5 | Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place. |
| 6.6 | Pour l'ensemble des destinations autorisées dans la zone, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous. |
| 6.7 | Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement. |
| 6.8 | Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule. |



| | |
|------|--|
| 6.9 | Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée. |
| 6.10 | Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables. |

Normes de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :

| Destinations / Sous-destinations | | Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés | Nombre de places minimal imposé pour les vélos |
|---|--|--|--|
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) | 1 place pour 5 emplacement motorisés |
| | 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 culte | | |
| | Autres équipements recevant du public | | |



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

| | |
|------------|---|
| 7.1 | Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès automobile à une voie publique ou privée. |
| 7.2 | Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Leur largeur ne peut être inférieure 4.00m. |
| 7.3 | Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. |
| 7.4 | <p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.</p> <p>Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.</p> |
| 7.5 | <p>Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets.</p> <p>Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.</p> |



#8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

| | |
|------------|---|
| 8.1 | Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur. |
| 8.2 | Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales. |
| 8.3 | Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : <ul style="list-style-type: none">- Les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel,- Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie,...) avant leur retour au milieu naturel,- Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements. |



| | |
|------------|---|
| 8.4 | Electricité et communications électroniques |
| | <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions* aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres,...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur.</p> <p>Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p> |
| 8.5 | Collecte des déchets |
| | <p>Toute opération de plus de deux unités de logements sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets.</p> <p>Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération.</p> <p>L'équipement sera à la charge de l'aménageur.</p> |
| 8.6 | Réseaux incendie |
| | <p>Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.</p> |



E. ZONE UE /

UE : Correspondant à la zone économique artisanale

Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

| Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous-destinations autorisées ci-dessous | | | | |
|---|-------------------------------------|------------------------------|--|---------------------------------|
| Zonage | Destinations autorisées | Sous-destinations autorisées | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées | Mixité fonctionnelle et sociale |
| UE | Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Néant | Néant |
| | | Exploitation forestière | | |
| | Habitation | Logement | Seul un logement de fonction / gardiennage est admis par activité et par unité foncière, à conditions : <ul style="list-style-type: none">- Que l'activité nécessite une présence à proximité immédiate,- Qu'il soit inclus dans le volume du bâti professionnel,- Que sa surface de plancher soit limitée à 10% de la surface de plancher totale du bâtiment sans pouvoir excéder 60m² de surface de plancher par unité de production. | Néant |



ZONE UE

| | | | |
|---|--|--|-------|
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Le commerce de détail est autorisé sous réserve de constituer le prolongement direct d'une activité de production. | Néant |
| | Commerce de gros | | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Néant | Néant |
| | 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 | | |
| | Autres équipements recevant du public | | |
| | Autres activités des secteurs primaire, | | |
| | Entrepôt | | |



ZONE UE

| | | | |
|-------------------------|--------|--|--|
| secondaire ou tertiaire | Bureau | | |
|-------------------------|--------|--|--|

#2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Zonage | Sont interdits : |
|--------|---|
| UE | Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumises à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement. |
| | Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées. |
| | Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés. |
| | Les habitations légères de loisirs (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL). Les terrains de camping et de caravaning. Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur). Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles. Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme. |
| | Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, les stockages non liés à une activité autorisée dans la zone, ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation sauf dans le cadre d'une activité professionnelle (casse automobile par exemple). |
| | Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. |



ZONE UE

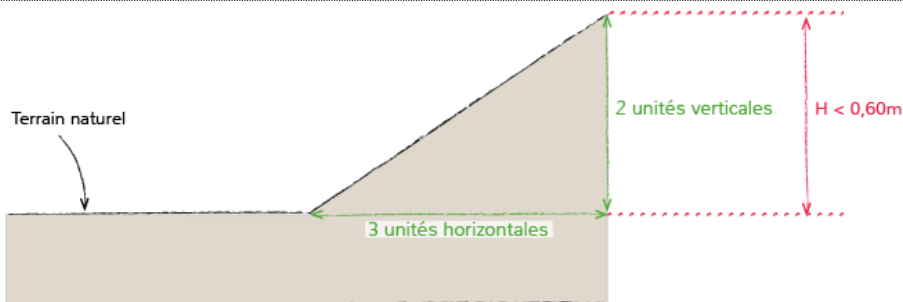
| |
|---|
| L'ouverture et l'exploitation de carrières. |
| La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque. |
| Les piscines. |
| Le changement de destination des constructions vers de l'habitat. |
| Les extensions et annexes des logements de fonction / gardiennage. |

| | | |
|--|---|---|
| Sont soumis à conditions : | | |
| Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés. | | |
| Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions / installations / usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone. | Tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 11. | |
| Zonage | Usages et affectations des sols, constructions et activités | Conditions d'implantation / interdiction |



ZONE UE

| | | |
|----|---|--|
| UE | Affouillements et exhaussements de sol | <p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none">- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration) et les exhaussements sont limités à 0.60m,- À des aménagements paysagers,- À des aménagements hydrauliques,- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques. |
| | Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) | <p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,- Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion,... |

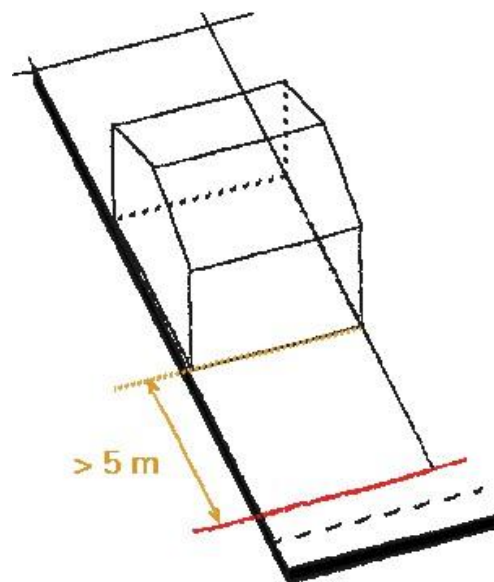




Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

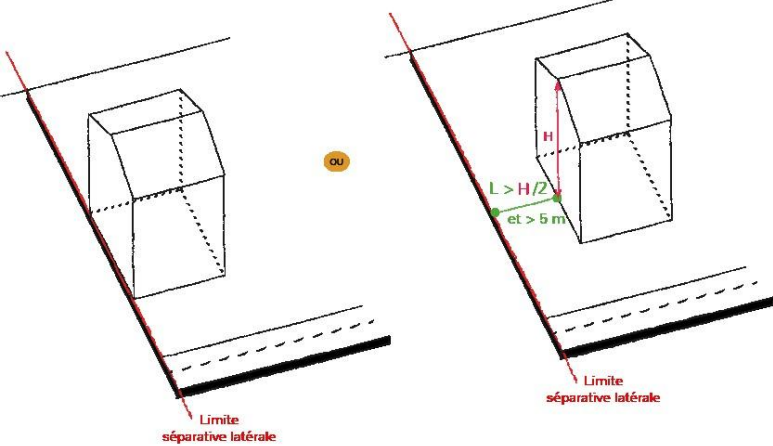
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES | |
|--|--|
| 3.1 | Règles générales |
| 3.1.1 | L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. |
| 3.1.2 | <p>Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5m.</p> <p>Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0.50m, sont autorisées. Elles peuvent nécessiter un accord préalable du gestionnaire de voirie.</p> |
| 3.2 | Cas particuliers |
| 3.2.1 | <i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i> |





| | |
|-------|---|
| | Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. |
| 3.2.2 | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> |
| | Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique. |
| 3.2.3 | <i>Bâtiments existants</i> |
| | Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none">- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales,- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |

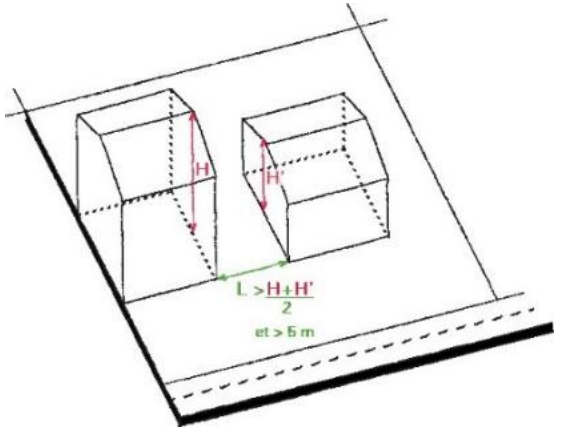


| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | |
|--|--|
| 3.3 | Règles générales |
| 3.3.1 | <p>Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 5.00m.</p> <p>Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospectus, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0.50m, sont autorisées.</p> |
| |  |
| 3.3.2 | <p>Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.</p> |
| 3.4 | Cas particuliers |
| 3.4.1 | <p><i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i></p> <p>Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.</p> |
| 3.4.2 | <p><i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i></p> <p>Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.</p> |



| | |
|-------|--|
| 3.4.3 | Bâtiments existants |
| | <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none">- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales,- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |

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

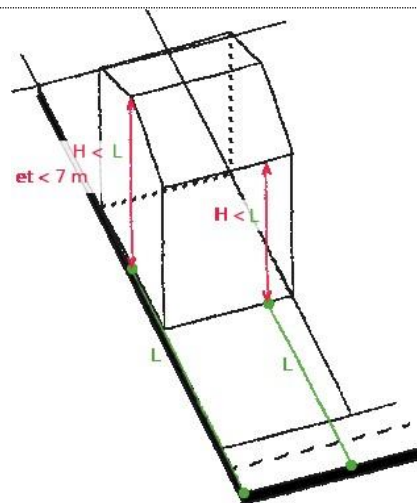
| | |
|-----|---|
| 3.5 | <p>Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance ne pouvant être inférieure à 5.00m.</p>  |
|-----|---|

EMPRISE AU SOL

| | |
|-----|-------|
| 3.6 | Néant |
|-----|-------|



| HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS | |
|------------------------------------|---|
| 3.7 | Mode de calcul |
| 3.7.1 | <i>Définition</i> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. |
| 3.7.2 | Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition. |
| 3.7.3 | En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50m. |
| 3.8 | Règles générales |
| 3.8.1 | <i>Hauteur relative</i> La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$). |
| 3.8.2 | <i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction ne peut excéder 7.00m. |





| | |
|-------|---|
| 3.9 | Cas particuliers |
| 3.9.1 | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> |
| | Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique. |
| 3.9.2 | <i>Bâtiments existants</i> |
| | Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none">- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales,- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |



#4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

| | |
|------------|---|
| 4.1 | Règles générales |
| 4.1.1 | <p>Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.</p> <p>Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation.</p> <p>Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.</p> |
| 4.1.2 | <p>Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.</p> |
| 4.1.3 | <p>Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture permettant un écoulement total des eaux,...).</p> |
| 4.2 | Toitures |
| 4.2.1 | <p><i>Formes et type de toiture</i></p> <p>Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33%.</p> <p>Les toitures terrasses, comme les toitures terrasses végétalisées, sont admises si elles contribuent à la réalisation d'une architecture contemporaine intégrée dans le paysage. L'intégration des énergies renouvelables est vivement conseillée.</p> |
| 4.2.2 | <p><i>Aspects et couleurs</i></p> <p>Matériaux de type tuiles canal flammées ou de teinte claire.</p> <p>Pour les toitures terrasses, les matériaux et couleurs devront permettre une bonne intégration au site (matériaux brillants interdits, couleurs neutres,...).</p> |



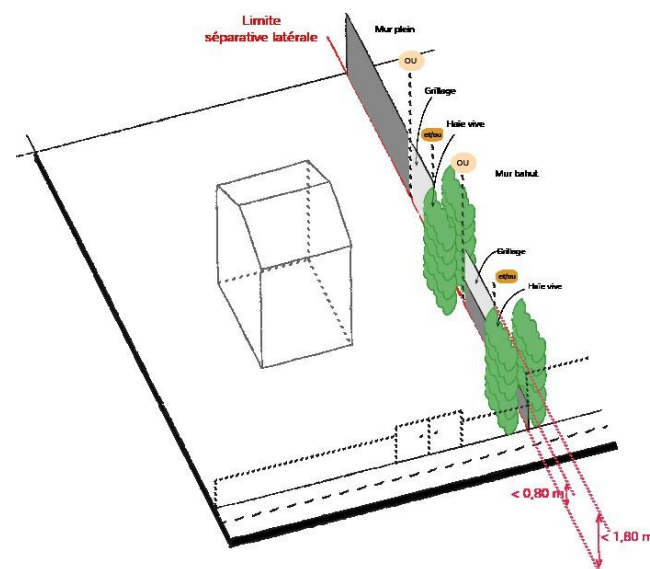
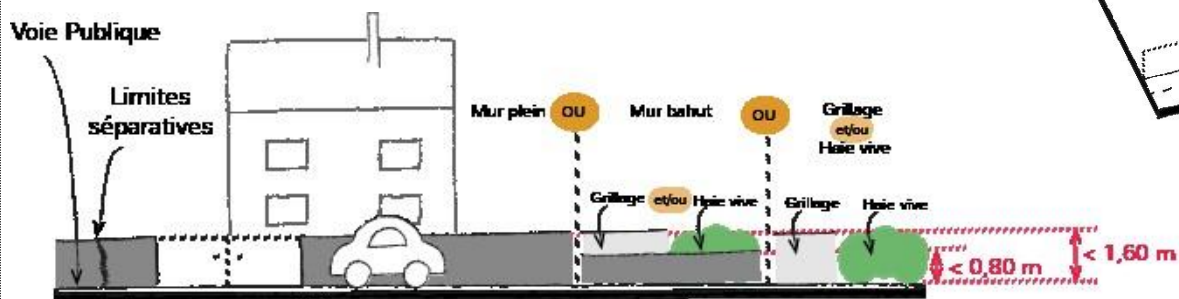
| | |
|------------|---|
| | Les matériaux de type bac acier (non blanc et non brillant) sont également autorisés pour les toitures de plus de 250m ² . |
| 4.2.3 | <i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> |
| | Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. |
| 4.3 | Ouvertures / menuiseries |
| 4.3.1 | <i>Formes</i> |
| | Les fenêtres auront une tendance verticale ou horizontale. Les formes arrondies sont interdites. |
| 4.3.2 | <i>Matériaux et couleurs</i> |
| | Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC. |
| 4.4 | Façades |
| 4.4.1 | <i>Matériaux</i> |
| | Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. Les façades peuvent présenter les finitions suivantes : <ul style="list-style-type: none">- Enduits talochés ou grattés, teintés dans la masse,- Bardage bois,- Bardage métallique ou composite. |



| | |
|-------|---|
| | |
| 4.4.2 | Couleurs |
| | <p>Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits.</p> <p>Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux.</p> |
| 4.5 | Souches de cheminées et éléments de ferronnerie |
| | <p>Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade.</p> <p>Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.</p> |
| 4.6 | Clôtures |
| | <p>Pour rappel : L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois si elle est envisagée, elle est soumise à déclaration préalable et doit respecter les conditions suivantes :</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none">- A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques,- A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p> |
| | <p>a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.</p> |



- b. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emplises publiques ne peut excéder 1.60m (sauf difficulté particulière de visibilité). La hauteur totale en limite séparative ne peut excéder 1.80m.
- c. Les clôtures seront constituées soit :
- D'un mur plein,
 - D'un grillage et/ou haie vive,
 - D'un mur bahut de 0.80m surmonté d'éléments perméables (grillage et/ou haie vive).



- d. Les murs seront traités dans le respect des dispositions du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.
- e. En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80 % (mur bahut maximum 0.20m surmonté d'un grillage). Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffrets) peuvent être tolérés.



| | |
|------------|--|
| | |
| 4.7 | Eléments techniques |
| | <ul style="list-style-type: none">- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins :<ul style="list-style-type: none">• D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade,• De ne pas être situé en hauteur et d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (grille ou dispositif équivalent de même couleur que la façade). - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ». Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. Les éoliennes individuelles sont proscrites. |
| 4.8 | Cas particuliers |
| 4.8.1 | <i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> |
| | Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,... |



| | |
|-------|--|
| | |
| 4.8.2 | <i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i> |
| | Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptées pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être explicitement justifiés. |



#5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

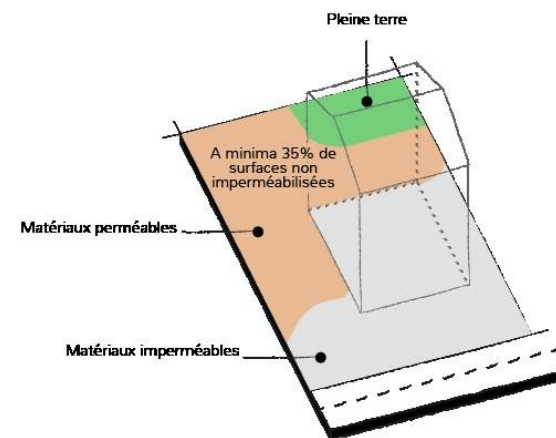
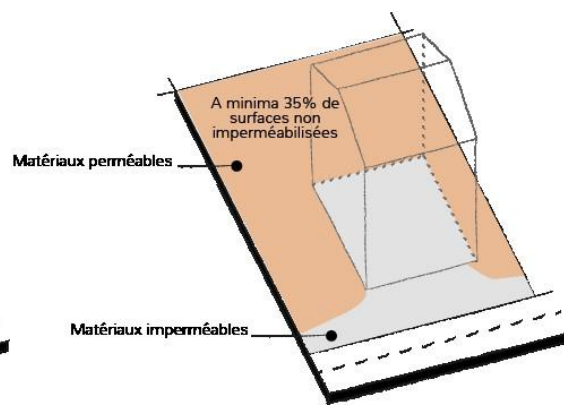
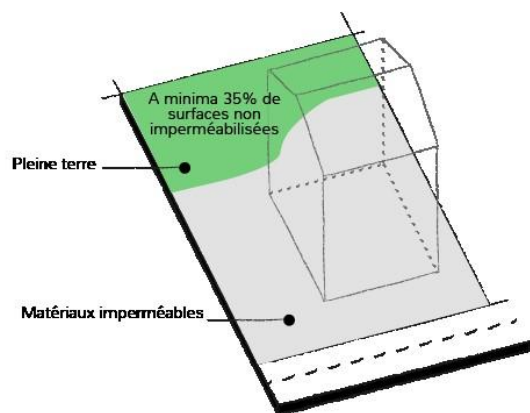
| | |
|------------|--|
| 5.1 | Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics |
| | <p>Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...).</p> <p>La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noues, linéaires de haies, espaces verts,...) ou verticale (arbres,...). Des espèces locales, peu consommatrices d'eau et non allergènes et le moins inflammable possible doivent être préférentiellement utilisées. Les espèces nuisibles et/ou espèces exotiques envahissantes / invasives doivent être évitées.</p> |
| 5.2 | Transition avec les zones agricoles ou naturelles |
| | <p>L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,...</p> |
| 5.3 | Imperméabilisation des sols |
| | <p>Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.</p> <p>Chaque unité foncière devra présenter a minima 35% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface peut être obtenue de plusieurs façons :</p> <ul style="list-style-type: none">• pleine terre (coefficient 1)• matériaux perméables (coefficient 0.5) <p>Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 350m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none">- 350 m² de pleine terre = 350m² de surface non imperméabilisée |



ZONE UE

ELABORATION - PLU TREILLES REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

- 700 m² de matériaux perméables = 350 m² de surface non imperméabilisée
- 150m² de pleine terre + 400m² de matériaux perméables = 350m² de surface non imperméabilisée





#6 – STATIONNEMENT

| | Règles générales |
|-----|---|
| 6.1 | Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : <ul style="list-style-type: none">- Sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte,- Dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme. |
| 6.2 | Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction d'une surface sera arrondi au nombre supérieur. |
| 6.3 | La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée que si : <ul style="list-style-type: none">- La place supprimée soit recrée sur le terrain ou dans son environnement immédiat,- L'intérêt collectif l'exige / le justifie. |
| 6.4 | La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable. |
| 6.5 | Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place. |
| 6.6 | Pour l'ensemble des destinations autorisées dans la zone, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minima par destination explicités dans le tableau ci-dessous. |
| 6.7 | Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement. |
| 6.8 | Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule. |



| | |
|------|--|
| 6.9 | Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée. |
| 6.10 | Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables. |

Normes de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :

| Destinations / Sous-destinations | | Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés | Nombre de places minimal imposé pour les vélos |
|---|--|--|--|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs) | Néant |
| | Exploitation forestière | | |
| Habitation | Logement | 2 places par unité d'habitation | 1 place par unité d'habitation |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs) | 1 place pour 5 emplacements motorisés |
| | Commerce de gros | Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs) | Néant |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) | 1 place pour 5 emplacements motorisés |



ZONE UE

| | | | |
|---|---|--|---------------------------------------|
| | 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 | | |
| | Autres équipements recevant du public | | |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie | Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs) | Néant |
| | Entrepôt | | |
| | Bureau | 1 place par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher | 1 place pour 3 emplacements motorisés |



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

| | |
|------------|---|
| 7.1 | Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès automobile à une voie publique ou privée. |
| 7.2 | Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Leur largeur ne peut être inférieure 4.00m. |
| 7.3 | Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. |
| 7.4 | <p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.</p> <p>Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.</p> |
| 7.5 | <p>Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets.</p> <p>Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.</p> |



#8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

| | |
|--------------|--|
| 8.1 | Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur. En cas d'impossibilité technique, les dispositifs autonomes mis en place doivent être conformes aux prescriptions des textes en vigueur. |
| 8.2 | Assainissement Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé sauf en cas d'impossibilité technique avérée. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales. Les usages et rejets liés aux activités agricoles doivent être compatibles avec la qualité du milieu naturel. |
| 8.3 | Eaux pluviales |
| 8.3.1 | Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : <ul style="list-style-type: none">- Les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel,- Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie,...) avant leur retour au milieu naturel,- Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également |



| | |
|-------|---|
| | <p>de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.</p> <p>Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.</p> |
| 8.3.2 | <p><i>Piscines existantes à la date d'approbation du PLU</i></p> <p>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- vidange par temps sec uniquement,- débit de rejet maximum de 3 L/s,- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange,- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. <p>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</p> |
| 8.4 | <p>Electricité et communications électroniques</p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres,...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur.</p> <p>Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p> |
| 8.5 | <p>Collecte des déchets</p> <p>Toute opération de plus de deux unités de logements sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets.</p> <p>Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération.</p> <p>L'équipement sera à la charge de l'aménageur.</p> |



ZONE UE

8.6

Réseaux incendie

Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.



II. Les zones A Urbaniser (AU) /

1AU : Correspondant à l'extension à vocation résidentielle dominante en continuité de l'existant

2AUE : Correspondant à l'extension à vocation économique dominante en continuité de l'existant

La zone **1AU** est ouverte à l'urbanisation. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Les constructions y sont autorisées uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et à condition que les équipements publics nécessaires soient réalisés et que les principes imposés par l'OAP soient respectés.

La zone **2AUE** est actuellement bloquée. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLU.

A. ZONE 1AU /

1AU : Correspondant à l'extension à vocation résidentielle dominante en continuité de l'existant

Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

| Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous-destinations autorisées ci-dessous | | | | |
|---|-------------------------|------------------------------|---|--|
| Zonage | Destinations autorisées | Sous-destinations autorisées | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées | Mixité fonctionnelle et sociale |
| 1AU | Habitation | Logement | Néant | L'opération d'aménagement d'ensemble devra présenter un minimum de : - 20% de logements aidés |
| | | Hébergement | Néant | |



ZONE 1AU

ELABORATION - PLU TREILLES REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

| | | | | |
|--|---|--|-------|---|
| | | | | - 30% de logements de petite / moyenne taille (T2/T3) |
| | Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Néant | Néant |
| | | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | |
| | | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | |
| | | Autres équipements recevant du public | | |



#2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Zonage | Sont interdits : |
|--------|--|
| 1AU | Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumises à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement. |
| | Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées. |
| | Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés. |
| | Les habitations légères de loisirs (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL). Les terrains de camping et de caravanning. Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur). Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles. Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme. |
| | Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation. |
| | Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. |
| | L'ouverture et l'exploitation de carrières. |



La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Sont soumis à conditions :

Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.

Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions / installations / usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.

Tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage.

Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>).

Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site de la Préfecture 11.

| Zonage | Usages et affectations des sols, constructions et activités | Conditions d'implantation / interdiction |
|--------|---|---|
| 1AU | Affouillements et exhaussements de sol | Leur réalisation devra être liée : <ul style="list-style-type: none">- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration) et les exhaussements sont limités à 0.60m,- À des aménagements paysagers,- À des aménagements hydrauliques,- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques. |



| | |
|---|--|
| | |
| Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) | L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none">- Qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,- Qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation,- Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion,... |
| Extensions | Elles sont autorisées dans le respect des dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone 1AU. |
| Annexes | Elles sont autorisées à conditions : <ul style="list-style-type: none">- De n'avoir qu'une seule annexe de même nature par unité foncière,- De ne pas dépasser 3.50m de hauteur hors tout,- De ne pas dépasser 20m² d'emprise au sol,- De ne pas dépasser 6m de longueur,- De ne pas dépasser trois annexes par unité foncière (50m² maximum d'emprise au sol totale),- D'être en harmonie avec la construction principale (architecture, matériaux, couleurs...),- De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone 1AU, |



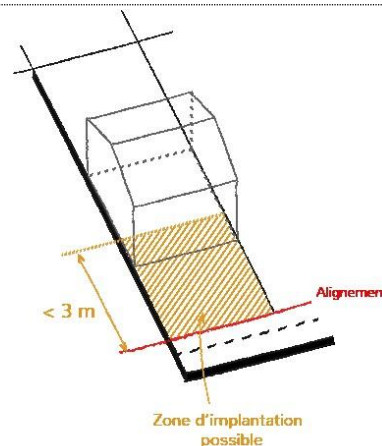
| | | |
|--|--------------------|---|
| | | - De ne pas servir d'habitation. |
| | Piscines | Sous conditions d'être implantées à 2.00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions, des autres emprises publiques et des autres limites séparatives. |
| | Abris pour animaux | Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage. |

Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

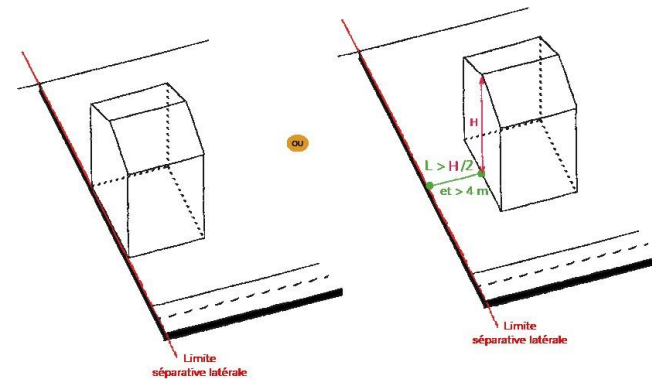
| | |
|------------|--|
| 3.1 | Règles générales |
| 3.1.1 | L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords. |
| 3.1.2 | Les façades sur rue des constructions doivent être édifiées dans une bande de 3.00m de large à compter de l'alignement. |



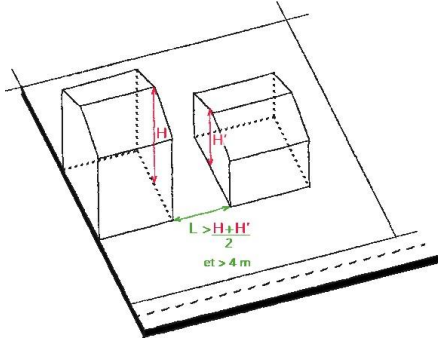


| | |
|------------|--|
| | <p>Elles peuvent également s'implanter à 5.00m de l'alignement au droit d'espaces non clos destinés au stationnement des véhicules.</p> <p>S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, tout bâtiment qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement.</p> <p>Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50m, sont autorisées. Elles peuvent nécessiter un accord préalable du gestionnaire de voirie.</p> |
| 3.1.3 | Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2.00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques. |
| 3.2 | Cas particuliers |
| 3.2.1 | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> |
| | Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique. |
| 3.2.2 | <i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i> |
| | Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble : <ul style="list-style-type: none">- le long des voies internes pour permettre l'expression d'un parti d'aménagement dûment justifié- le long des voies externes en raison de contraintes techniques dûment justifiées |



| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | |
|--|--|
| 3.3 | Règles générales |
| 3.3.1 | <p>Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4.00m.</p>  |
| 3.3.2 | Les annexes autorisées peuvent être implantées en limites séparatives ou à 2.00m minimum des limites séparatives. |
| 3.3.3 | Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2,00m minimum des limites séparatives. |
| 3.4 | Cas particuliers |
| 3.4.1 | <p><i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i></p> <p>Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.</p> |
| 3.4.2 | <p><i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i></p> <p>Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble :</p> <ul style="list-style-type: none">- pour permettre l'expression d'un parti d'aménagement dûment justifié- en raison de contraintes techniques dûment justifiées |



| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE | |
|---|--|
| 3.5 | Règles générales |
| 3.5.1 | <p>Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans pouvoir être inférieure à 4.00m.</p>  |
| 3.6 | Cas particuliers |
| 3.6.1 | <p><i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i></p> <p>Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.</p> |
| 3.6.2 | <p><i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i></p> <p>Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble :</p> <ul style="list-style-type: none">- pour permettre l'expression d'un parti d'aménagement dûment justifié- en raison de contraintes techniques dûment justifiées |



EMPRISE AU SOL

3.6 Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.7 **Mode de calcul**

3.7.1 *Définition*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

3.7.2

Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées,...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.

3.7.3

En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50m.



| | | |
|------------|---|--|
| 3.8 | Règles générales | |
| 3.8.1 | <i>Hauteur relative</i> La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$). | |
| 3.8.2 | <i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction ne peut excéder 8.50m (R+1 maximum). | |
| 3.9 | Cas particuliers | |
| 3.9.1 | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique. | |
| 3.9.2 | <i>Annexes</i> La hauteur des annexes est limitée à 3.50m. | |



#4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

| | |
|------------|---|
| 4.1 | Règles générales |
| 4.1.1 | <p>Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.</p> <p>Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation.</p> <p>Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.</p> |
| 4.1.2 | <p>Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.</p> |
| 4.1.3 | <p>Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture permettant un écoulement total des eaux,...).</p> |
| 4.2 | Toitures |
| 4.2.1 | <p><i>Formes et type de toiture</i></p> <p>Les constructions peuvent présenter les formes de toiture suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Toiture en pente (pente comprise entre 30 et 33%)- Toiture terrasse dans la limite de 50% de la surface de la toiture (pas de limite pour les annexes) |
| 4.2.2 | <p><i>Aspects et couleurs</i></p> <p>Matériaux de type tuiles canal flammées.</p> <p>Les toitures terrasses autorisées dans la zone seront traitées de manière à favoriser leur intégration dans le grand paysage (couleurs, matériaux, traitement étanchéité, habillage des éléments techniques,...)</p> |



| | |
|------------|---|
| 4.2.3 | <i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. |
| 4.3 | Ouvertures / menuiseries |
| 4.3.1 | <i>Formes</i> Les fenêtres auront une tendance verticale ou horizontale. Les formes arrondies sont interdites. |
| 4.3.2 | <i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC. |
| 4.4 | Façades |
| 4.4.1 | <i>Matériaux</i> Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. Les enduits de façade seront talochés ou grattés, teintés dans la masse. L'utilisation du bois est autorisée pour les annexes. |
| 4.4.2 | <i>Couleurs</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. |

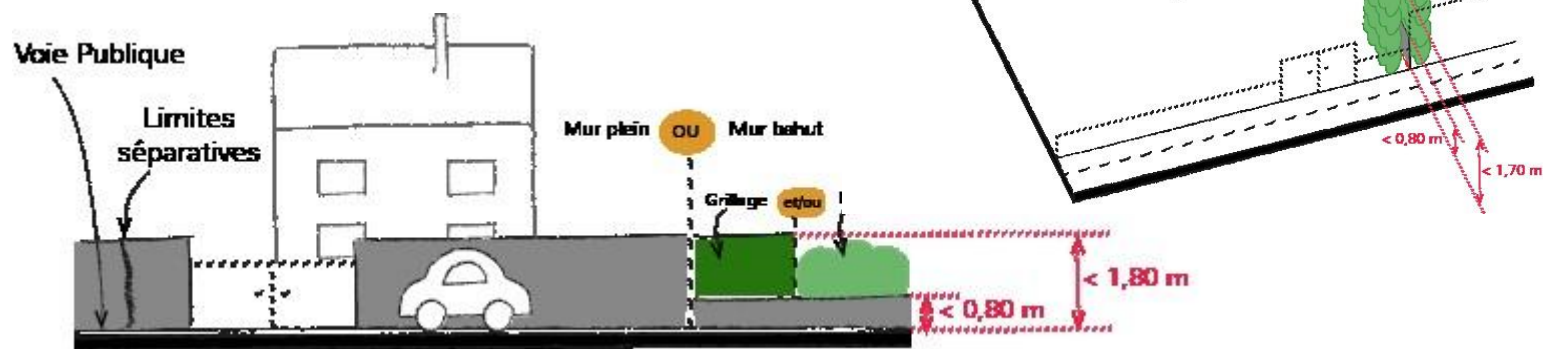


| | |
|------------|---|
| | <p>Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux.</p> |
| 4.5 | Balcons, escaliers, auvents |
| | <p>Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière.</p> <p>Les balcons donnant sur voies et emprises publiques et dépassant de plus de 0.25cm par rapport au nu de la façade sont interdits.</p> |
| 4.6 | Souches de cheminées et éléments de ferronnerie |
| | <p>Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade.</p> <p>Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.</p> |
| 4.7 | Vérandas |
| | <p>Dans le cas de vérandas, d'autres solutions que celles de base, énumérées ci-dessus, sont admises. Elles doivent néanmoins être en harmonie avec la construction principale (matériaux, couleurs, forme...).</p> |
| 4.8 | Clôtures |
| | <p>Pour rappel : L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois si elle est envisagée, elle est soumise à déclaration préalable et doit respecter les conditions suivantes.</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none">- A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques,- A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. |



Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensembles ou de groupes d'habitations, les clôtures devront être traitées de manière homogène.

- a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.
- b. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques ne peut excéder 1.80m (sauf difficulté particulière de visibilité). La hauteur totale en limite séparative ne peut excéder 1.70m.
- c. Les clôtures seront constituées soit :
 - D'un mur plein,
 - D'un mur bahut de 0.80m surmonté d'un grillage vert de 0.90m et/ou d'une haie vive (les claustras et balustres sont interdits).





| | |
|-------------|--|
| | <p>d. Les murs seront traités dans le respect des dispositions du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.</p> <p>e. En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80% (mur bahut maximum 0.20 m surmonté d'un grillage). Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffrets) peuvent être tolérés.</p> |
| 4.10 | Boîtes aux lettres |
| | <p>Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans la façade. En cas d'impossibilité technique, elles ne doivent pas porter atteinte à la libre circulation des individus dans l'espace public, à la sécurité et la visibilité des lieux.</p> |
| 4.11 | Éléments techniques |
| | <ul style="list-style-type: none">- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou aux toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins :<ul style="list-style-type: none">• D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade,• De ne pas être situé en hauteur et d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (grille ou dispositif équivalent de même couleur que la façade).- Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti.- Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ». Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Les éoliennes individuelles sont proscrites. |



| | |
|-------------|--|
| | |
| 4.12 | Cas particuliers |
| 4.12.1 | <i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> |
| | Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,... |
| 4.12.2 | <i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i> |
| | Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptées pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être explicitement justifiés. |



#5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

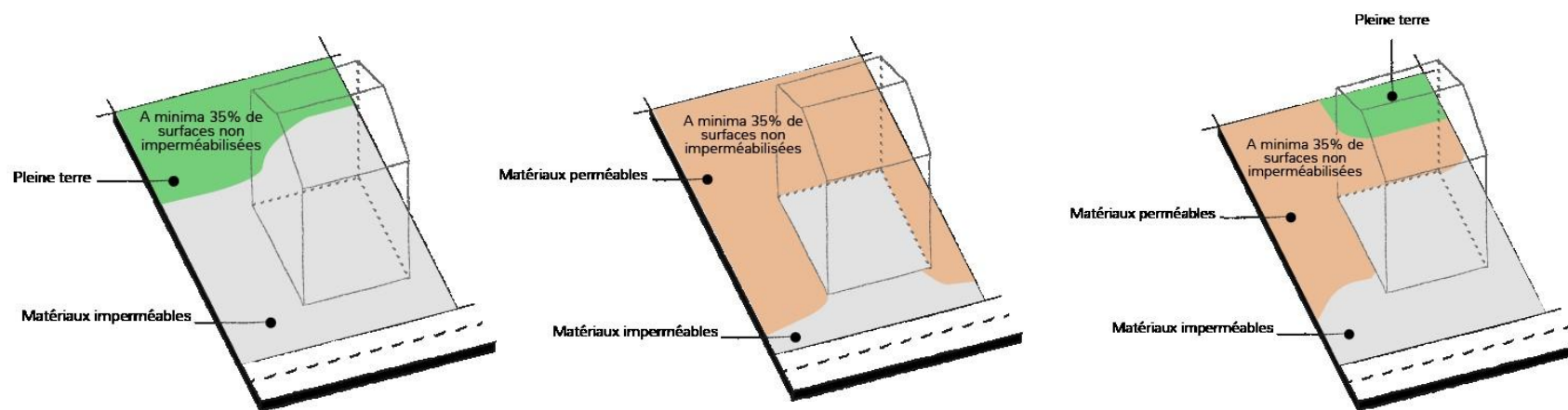
| | |
|------------|--|
| 5.1 | Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics |
| | <p>Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...).</p> <p>La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noues, linéaires de haies, espaces verts,...) ou verticale (arbres,...). Des espèces locales, peu consommatrices d'eau et non allergènes et le moins inflammable possible doivent être préférentiellement utilisées. Les espèces nuisibles et/ou espèces exotiques envahissantes / invasives doivent être évitées.</p> |
| 5.2 | Transition avec les zones agricoles ou naturelles |
| | <p>L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,...</p> <p>Lorsque les orientations d'aménagement et de programmation identifient un espace d'interface végétalisé à préserver ou à régénérer, il est strictement interdit de le supprimer ou de mettre en œuvre des actions pouvant porter atteinte à la santé des végétaux. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées.</p> |
| 5.4 | Imperméabilisation des sols |
| | <p>Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.</p> <p>Chaque unité foncière devra présenter a minima 35% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface peut être obtenue de plusieurs façons :</p> <ul style="list-style-type: none">• pleine terre (coefficient 1) |



- matériaux perméables (coefficient 0.5)

Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 350m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :

- 350 m² de pleine terre = 350m² de surface non imperméabilisée
- 700 m² de matériaux perméables = 350 m² de surface non imperméabilisée
- 150m² de pleine terre + 400m² de matériaux perméables = 350m² de surface non imperméabilisée





#6 – STATIONNEMENT

| | Règles générales |
|-----|--|
| 6.1 | Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : <ul style="list-style-type: none">- Sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte,- Dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme. |
| 6.2 | Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction d'une surface sera arrondi au nombre supérieur. |
| 6.3 | Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ». |
| 6.4 | La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée que si : <ul style="list-style-type: none">- La place supprimée est recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat,- L'intérêt collectif l'exige / le justifie. |
| 6.5 | La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable. |
| 6.6 | Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place. |
| 6.7 | Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public,...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous. |
| 6.8 | Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement. |



| | |
|-------------|---|
| 6.9 | <p>La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.</p> <p>Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.</p> |
| 6.10 | <p>Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.</p> |
| 6.11 | <p>Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.</p> |
| 6.12 | <p>Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables.</p> |
| 6.13 | <p>Lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, la mutualisation des espaces dédiés au stationnement doit être recherchée.</p> |

Normes de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :

| Destinations / Sous-destinations | Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés | Nombre de places minimal imposé pour les vélos |
|----------------------------------|---|--|
|----------------------------------|---|--|



ZONE 1AU

ELABORATION - PLU TREILLES REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

| | | | |
|---|--|--|---------------------------------------|
| Habitation | Logement | 2 places par unité de logement : 1 en aérien et 1 dans le volume bâti (garage) Pour les logements aidés, se référer à la réglementation en vigueur 0.5 place « visiteurs » par unité d'habitation dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (aires de stationnement groupées / collectives) sur l'espace public | 1 place par unité d'habitation |
| | Hébergement | 1 place par chambre ou unité d'hébergement | 1 place pour 3 emplacements motorisés |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) | 1 place pour 5 emplacements motorisés |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | |
| | Autres équipements recevant du public | | |



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

| | |
|------------|---|
| 7.1 | Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès automobile à une voie publique ou privée. |
| 7.2 | Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Leur largeur ne peut être inférieure 4.00m. |
| 7.3 | Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. Le maintien des lieux de passage existants pour le déplacement des engins d'exploitation et/ou de travaux à fort tonnage doit être recherché. |
| 7.4 | <p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.</p> <p>Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.</p> |
| 7.5 | <p>Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets.</p> <p>Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.</p> |



#8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

| | |
|--------------|--|
| 8.1 | Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur. |
| 8.2 | Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales. |
| 8.3 | Eaux pluviales |
| 8.3.1 | Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : <ul style="list-style-type: none">- Les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel,- Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie,...) avant leur retour au milieu naturel,- Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. |



| | |
|-------|---|
| | <p>Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.</p> <p>Chaque nouvelle construction devra intégrer un système de récupération et de stockage des eaux pluviales issues du ruissellement des toitures. Il devra présenter une contenance minimale de 1m³ et disposer d'une surverse connectée au réseau pluvial collectif.</p> |
| 8.3.2 | <p>Piscines</p> <p>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- vidange par temps sec uniquement,- débit de rejet maximum de 3 L/s,- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange,- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. <p>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</p> |
| 8.4 | <p>Electricité et communications électroniques</p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres,...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur.</p> |
| 8.5 | <p>Collecte des déchets</p> <p>Toute opération de plus de deux unités de logements sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets.</p> <p>Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération.</p> <p>L'équipement sera à la charge de l'aménageur.</p> |



| | |
|------------|---|
| 8.6 | Réseaux incendie |
| | Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur. |



ZONE 2AUE

B. ZONE 2AUE /

2AUE : Correspondant à l'extension à vocation économique dominante en continuité de l'existant

Cette zone est actuellement bloquée. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLU.



III. La zone Agricole (A) /

La zone agricole, dite zone A, correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ce classement assure aussi le maintien des fonctions environnementales et paysagères de ces secteurs.

Elle comprend trois secteurs :

- **A** : Correspondant aux espaces agricoles
- **Aj** : Correspondant aux espaces de jardins
- **Apv** : Correspondant aux espaces agricoles au sein desquels le photovoltaïque est autorisé sous conditions

Nota :

La zone agricole est concernée par :

- *L'emprise du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) lié à l'A9 ;*
- *L'Atlas des Zones Inondables (AZI).*

Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

| Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous-destinations autorisées ci-dessous | | | | |
|---|-------------------------|------------------------------|--|---------------------------------|
| Zonage | Destinations autorisées | Sous-destinations autorisées | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées | Mixité fonctionnelle et sociale |
| A Aj | | Exploitation agricole | <i>Pour rappel : Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) peut imposer des conditions d'implantation différentes qui</i> | Néant |



ZONE A

| Apv | Exploitation agricole et forestière | Exploitation forestière | <i>priment sur le règlement du PLU si elles sont plus restrictives.</i> | |
|----------------|---|--|---|-------|
| A | (Habitation) | (Logement) | <p>Seul un logement de fonction / gardiennage par exploitation est admis, à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none">- Qu'il soit destiné au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités agricoles,- Qu'il soit implanté en priorité à proximité du siège d'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire,- Que l'exploitation ne dispose pas déjà d'un logement de fonction sur le site de l'exploitation,- Qu'il ne soit pas disjoint de l'exploitation après sa réalisation,- Qu'il ne se situe pas dans le périmètre de 100m autour d'une STEP. <p><i>* La destination du logement de fonction / gardiennage est l'activité agricole et non l'habitation</i></p> | Néant |
| A Aj Apv | Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations | Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie), l'exploitation de la ressource forestière, la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes et gestion de la fréquentation du public, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité | Néant |



ZONE A

| | | | |
|--|---|---|--|
| | publiques et assimilés | agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | |
| | Salles d'art et de spectacles | | |
| | Equipements sportifs | | |
| | Autres équipements recevant du public | | |



#2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Zonage | Sont interdits : |
|----------------|--|
| A Aj Apv | Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement. |
| | Tous dépôts, constructions y compris les clôtures, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées. |
| | Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés. |
| | Les habitations légères de loisirs (HLL). Les terrains de camping et de caravaning. Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur). Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles. Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme. |
| | Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, les stockages non liés à une activité autorisée sur la zone, les matériaux de constructions, ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation y compris dans le cadre d'une activité professionnelle (casse automobile par exemple). |
| | Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. |
| | L'ouverture et l'exploitation de carrières. |



ZONE A

| | |
|----------------|--|
| | La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque. |
| | Le changement de destination des constructions vers de l'habitat. |
| | Les annexes et extensions des bâtiments d'habitation. |
| A Aj Apv | Les panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol (sauf dans la zone Apv). Les dispositifs correspondant effectivement à de l'agrivoltaïsme ne sont pas concernés. |
| A | Toutes les nouvelles constructions dans le périmètre de protection rapprochée du captage de la source du Merlat (seuls les équipements ne générant aucune surface de plancher y sont autorisés). |

Sont soumis à conditions :

Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.

Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions / installations / usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.

Tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>).

Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site de la Préfecture 11.

| Zonage | Usages et affectations des sols, constructions et activités | Conditions d'implantation / interdiction |
|--------|---|--|
|--------|---|--|



ZONE A

| | | |
|----------------|---|--|
| A Aj Apv | Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles | <p>Sous réserves que les activités :</p> <ul style="list-style-type: none">- Constituent le prolongement de l'acte de production,- Ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,- Ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>Pour rappel : L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est requis pour toute implantation.</p> |
| | Constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA) | <p>Sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des sièges d'exploitation existants ou de secteurs urbanisés afin d'éviter le mitage agricole.</p> <p>Toutefois, une implantation différente pourra être éventuellement autorisée si des contraintes techniques le justifient.</p> |
| | Affouillements et exhaussements de sol | <p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none">- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,- À des aménagements paysagers, sportifs ou ludiques,- À des aménagements hydrauliques,- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques. <p>Dans les champs d'expansion des crues, les exhaussements sont interdits exceptés en cas de contrainte technique dument démontrée.</p> |



ZONE A

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) | L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none">- Qu'elles soient utiles au fonctionnement d'une construction autorisée dans la zone ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,- Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion,... | |
| Aires de stationnement | Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être traités avec des matériaux perméables. | |
| Réhabilitations / rénovations du patrimoine bâti existant (capitelles, bergeries,...) | Sous réserves de ne pas dénaturer l'existant et de privilégier l'usage des techniques traditionnelles et de matériaux nobles, sobres et naturels. | |
| Apv | Eléments producteurs d'énergie de type « panneaux photovoltaïques », qu'ils | Sous réserves qu'ils répondent aux critères définis dans le décret et l'arrêté du 29.12.2023 ¹ . |

¹ Décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.



ZONE A

| | soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol | |
|----|---|--|
| Aj | Abris de jardin | <p>Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière, sous réserves :</p> <ul style="list-style-type: none">- Qu'il soit exclusivement destiné au rangement d'outils agricoles utilisés dans le cadre des jardins,- Que sa superficie n'excède pas 5m² de surface de plancher et d'emprise au sol,- Que sa hauteur n'excède pas 3m hors tout,- Qu'il ne serve en aucun cas d'habitation. <p><i>Pour rappel, la réglementation liée aux risques peut imposer des conditions différentes qui priment sur le règlement du PLU si elles sont plus restrictives.</i></p> |



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

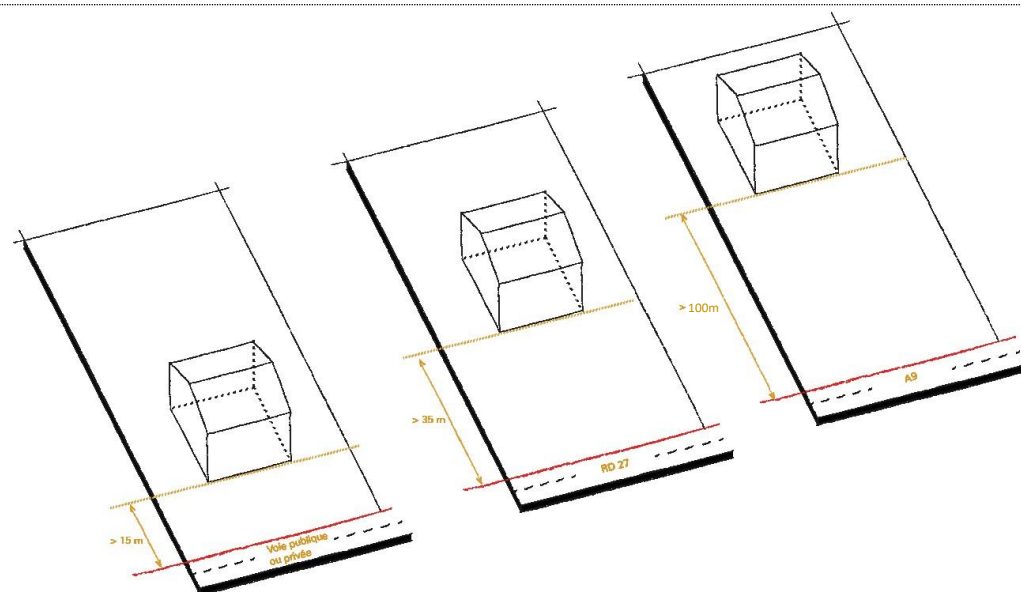
#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3.1 Règles générales

3.1.1 L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

3.1.2 Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 15.00m de l'alignement des voies publiques ou privées, de 35.00m de l'axe de la RD27 et de 100.00m de l'axe de l'A9.
Pour les constructions agricoles techniques (serres, tunnels,...), ces distances peuvent être réduites.

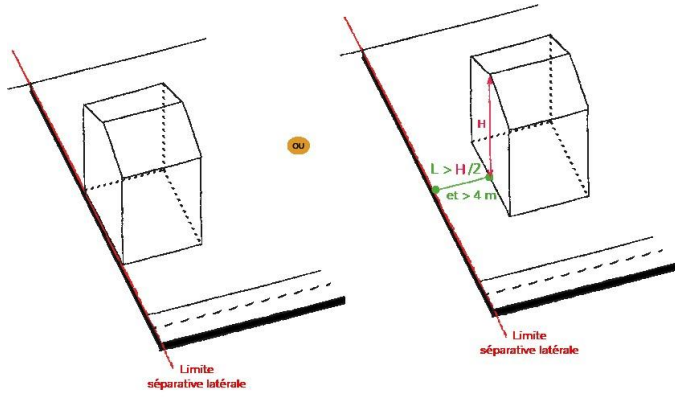


3.1.3 Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.



| | |
|------------|---|
| | |
| 3.2 | Cas particuliers |
| 3.2.1 | <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> |
| | Les règles de recul ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique. |
| 3.2.2 | <i>Bâtiments existants</i> |
| | Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none">- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales,- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |



| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | |
|--|--|
| 3.3 | Règles générales |
| 3.3.1 | <p>La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4.00m.</p>  |
| 3.3.2 | <p>Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.</p> |
| 3.4 | Cas particuliers |
| 3.4.2 | <p><i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i></p> <p>Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.</p> |
| 3.4.3 | <p><i>Bâtiments existants</i></p> <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none">- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales,- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment, |



ZONE A

- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

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

- | | |
|-----|--|
| 3.5 | Afin de respecter les configurations traditionnelles existantes et d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale, les constructions nouvelles seront implantées à proximité immédiates voir accolées à aux bâtiments existants sauf contrainte spécifique justifiée. |
|-----|--|

EMPRISE AU SOL

- | | |
|-----|-------|
| 3.6 | Néant |
|-----|-------|

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- | | |
|-------|---|
| 3.7 | Mode de calcul |
| 3.7.1 | <i>Définition</i> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. |
| 3.7.2 | Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition. |



ZONE A

| | |
|------------|---|
| 3.7.3 | En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50m. |
| 3.8 | Règles générales |
| 3.8.1 | <i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction ne peut excéder 9.00m. |
| 3.9 | Cas particuliers |
| 3.9.1 | <i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,... |
| 3.9.2 | <i>Constructions / installations techniques agricoles</i> La hauteur maximale de la zone peut être adaptée pour les constructions / installations techniques agricoles (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) dans la mesure où ces adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité (ex : serres, tunnels,...). Ces constructions / installations techniques devront néanmoins rechercher à minimiser leur hauteur pour se rapprocher de la hauteur maximale autorisée dans la zone. |
| 3.9.3 | <i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none">- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales,- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |



#4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

| | |
|------------|---|
| 4.1 | Règles générales |
| 4.1.1 | <p>Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.</p> <p>Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation.</p> <p>Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.</p> |
| 4.1.2 | <p>Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.</p> |
| 4.1.3 | <p>Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture permettant un écoulement total des eaux,...).</p> |
| 4.2 | Toitures |
| 4.2.1 | <p><i>Formes et type de toiture</i></p> <p>Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33%.</p> <p>Une pente différente pourra être admise en fonction des contraintes techniques liées aux bâtiments d'exploitation.</p> <p>Les toitures terrasses sont interdites, sauf pour les abris de jardin dans le secteur Aj.</p> |
| 4.2.2 | <p><i>Aspects et couleurs</i></p> <p>Matériaux de type tuiles canal flammées ou de teinte claire.</p> <p>Les bâtiments d'exploitation présentant plus de 150m² de toiture pourront être recouverts de matériaux différents. Les matériaux brillants sont proscrits.</p> |



ZONE A

| | |
|------------|---|
| | <p>Pour les toitures terrasses dans le secteur Aj, les matériaux et couleurs devront permettre une bonne intégration au site (matériaux brillants interdits, couleurs neutres,...).</p> |
| 4.3 | Ouvertures / menuiseries |
| 4.3.1 | <i>Formes</i> <p>Les fenêtres auront une tendance verticale ou horizontale. Les formes arrondies sont interdites.</p> |
| 4.3.2 | <i>Matériaux et couleurs</i> <p>Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé.</p> <p>Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.</p> |
| 4.4 | Façades |
| 4.4.1 | <i>Matériaux</i> <p>Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits.</p> <p>Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés à la chaux grasse non lissée.</p> <p>Les façades peuvent présenter les finitions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Enduits talochés ou grattés, teintés dans la masse,- Bardage métallique ou composite. <p>L'utilisation du bois est autorisée pour les abris de jardin dans le secteur Aj.</p> |
| 4.4.2 | <i>Couleurs</i> <p>Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits.</p> |



| | |
|------------|--|
| | <p>Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux.</p> |
| 4.6 | Balcon, escaliers, auvents |
| | <p>Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont constitués des mêmes matériaux.</p> |
| 4.7 | Clôtures |
| | <p>Les clôtures doivent être perméables et ne pas présenter d'obstacle à la petite faune (type clôture agricole).</p> |
| 4.8 | Eléments techniques |
| | <ul style="list-style-type: none">- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins :<ul style="list-style-type: none">• D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade,• De ne pas être situé en hauteur et d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (grille ou dispositif équivalent de même couleur que la façade).- Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti.- Les éoliennes individuelles sont proscrites. |



ZONE A

| | |
|------------|---|
| 4.9 | Cas particuliers |
| 4.9.1 | <i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,... |
| 4.9.2 | <i>Constructions / installations techniques agricoles</i> Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions / installations techniques agricoles (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) dans la mesure où ces adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité (ex : serres, tunnels,...). Ces constructions / installations techniques, si elles ne peuvent respecter les règles du #4, devront néanmoins rechercher une intégration au paysage. Les aspects brillants sont interdits. |
| 4.9.3 | <i>Patrimoine</i> Le patrimoine ponctuel identitaire existant sera conservé, restauré et valorisé (sauf contraintes techniques). |



#5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

| | |
|------------|---|
| 5.1 | Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. En cas de contrainte technique particulière <u>liée à l'exploitation agricole</u> et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies ou murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservés. |
| 5.2 | Intégration paysagère des constructions et aménagements a/ Les bâtiments doivent être situés dans le prolongement ou à proximité de structures végétales existantes (alignement ou bouquet d'arbres par exemple) pour permettre de rattacher les nouvelles constructions et de reconstituer ainsi l'intégrité morphologique du paysage lointain. De la même manière, des plantations d'arbres isolés ou en bosquet devant les nouvelles constructions doivent permettre d'en diminuer l'impact visuel. b/ Dans la mesure du possible, les espaces de stockage et les aires de manœuvre des engins agricoles seront disposés de manière à ne pas être perceptibles depuis l'espace public situé aux abords immédiats de l'unité foncière du projet. c/ Les constructions isolées devront être reliées à la route via un mail d'arbres pour faciliter leur dissimulation. On évitera de les mettre en évidence en les cernant d'une haie. Un effort particulier de mise en valeur sera fait sur l'entrée et la zone d'accueil des constructions (arbres, bosquets, fleurissements,...). L'emploi de matériaux bruts et naturels sera privilégié (pavés pierre, terre battue, stabilisé, graviers,...). Les plantations mêleront arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences locales variées, en mixant sujets à feuillage caduc et persistant. d/ Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale a minima et plantés. Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régalage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable. |



5.3 Imperméabilisation des sols

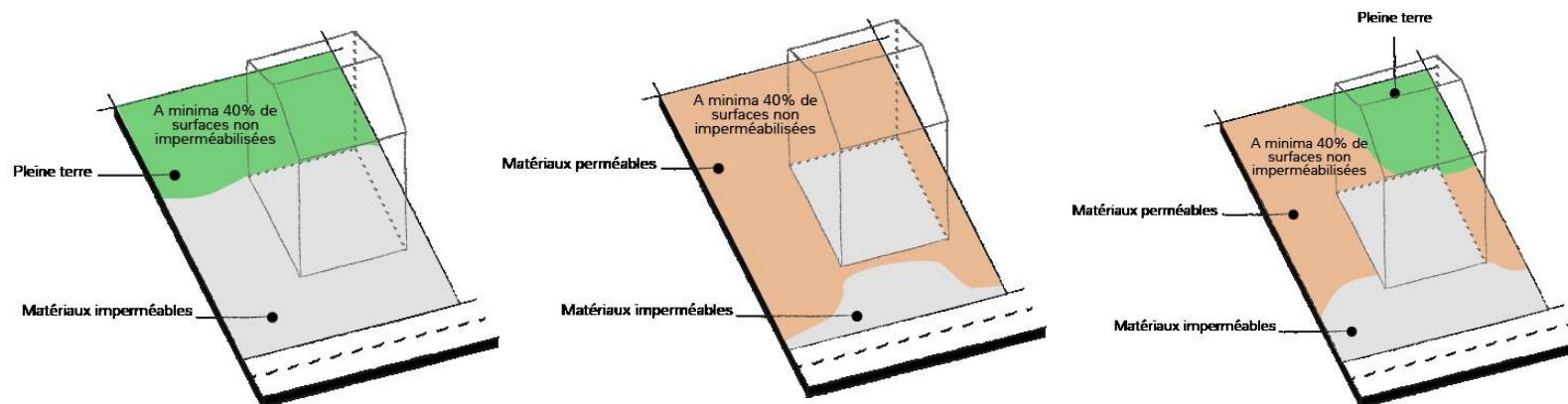
Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.

Chaque unité foncière devra présenter a minima 40% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface peut être obtenue de plusieurs façons :

- pleine terre (coefficient 1)
- matériaux perméables (coefficient 0.5)

Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 400m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :

- 400 m² de pleine terre = 400m² de surface non imperméabilisée
- 800 m² de matériaux perméables = 400 m² de surface non imperméabilisée
- 200m² de pleine terre + 400m² de matériaux perméables = 400m² de surface non imperméabilisée





| | |
|-------|---|
| 5.4 | <p>Éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou architectural</p> <p><i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré aux annexes du règlement écrit</i></p> |
| 5.4.1 | <p>Patrimoine bâti</p> <p>Le patrimoine bâti doit être préservé et mis en valeur (aménagement, sentier pédagogique,...). Il devra être conservé, et réhabilité le cas échéant, dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...).</p> <p>L'Architecte des Bâtiments de France sera utilement associé aux projets.</p> |
| 5.5 | <p>Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre écologique</p> <p><i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré aux annexes du règlement écrit</i></p> |
| 5.5.1 | <p>Zones humides potentielles</p> <p>Les zones humides potentielles recensées doivent être vérifiées et caractérisées / délimitées par une expertise adaptée.</p> <p>En cas de zones humides avérées, ces dernières doivent être préservées.</p> <p>Les projets d'aménagement doivent minimiser l'impact sur ces zones en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, le projet doit prévoir une compensation des superficies détruites conformément à la réglementation en vigueur.</p> |
| 5.3.2 | <p>Ripisylves – Continuité écologique des cours d'eau</p> <p>Les cours d'eau et espaces tampons associés doivent être préservés :</p> <ul style="list-style-type: none">- Toutes constructions et aménagements, hors équipements publics, y sont interdits (sous réserve du point suivant) ;- La végétation présente doit être maintenue. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux y sont autorisées. |



Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent être tolérés, à conditions :

- Qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt qui a motivé l'identification au titre du L151-23, au-delà de l'emprise spécifique de l'ouvrage en question,
- Qu'ils ne perturbent pas le fonctionnement hydraulique du cours d'eau,
- Qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,
- Qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.

#6 – STATIONNEMENT

| | Règles générales |
|------------|---|
| 6.1 | Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques. |
| 6.2 | Les aires de stationnement doivent également assurer la gestion et le traitement des pollutions liées à la présence de véhicules pour éviter tout rejet dans le milieu naturel. |
| 6.3 | Quelle que soit la superficie et le type de l'aire de stationnement, l'atténuation de sa visibilité par une localisation et une végétalisation adaptée sera recherchée. Il est exigé a minima un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement matérialisées ou non. |
| 6.4 | Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être traités avec des matériaux perméables. |

Normes de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :

| Destinations / Sous-destinations | Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés | Nombre de places minimal imposé pour les vélos |
|---|--|---|
|---|--|---|



ZONE A

| | | | |
|---|--|--|-------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs) | Néant |
| | Exploitation forestière | | |
| (Habitation) | (Logement) | 2 places par logement de fonction / gardiennage | Néant |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) | Néant |
| | 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 | | |
| | Autres équipements recevant du public | | |



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

| | |
|------------|---|
| 7.1 | Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée. |
| 7.2 | Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. |
| 7.3 | Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. Le maintien des lieux de passage existants pour le déplacement des engins d'exploitation et/ou de travaux à fort tonnage doit être recherché. |
| 7.4 | <p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.</p> <p>Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.</p> |
| 7.5 | <p>Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets.</p> <p>Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.</p> |



#8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

| | |
|------------|---|
| 8.1 | Eau potable Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution. En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve de respecter la réglementation en vigueur. |
| 8.2 | Assainissement Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé sauf en cas d'impossibilité technique avérée. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales. Les usages et rejets liés aux activités agricoles doivent être compatibles avec la qualité du milieu naturel |
| 8.3 | Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : <ul style="list-style-type: none">- Les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel- Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie,...) avant leur retour au milieu naturel ;- Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. |



ZONE A

Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.



IV. La zone Naturelle (N) /

La zone naturelle et forestière, dite zone N, correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **N** : Correspondant aux espaces naturels
- **Nc** : Correspondant aux espaces naturels dégradés (anciennes carrières)
- **Ner** : Correspondant aux espaces naturels au sein desquels les éoliennes sont autorisées

Nota :

La zone naturelle est concernée par :

- *L'emprise du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) lié à l'A9 ;*
- *L'Atlas des Zones Inondables (AZI) ;*
- *La forêt communale de Treilles qui relève du régime forestier : toute occupation sur ces espaces devra obligatoirement faire l'objet d'un avis de l'Office National des Forêts.*



Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous-destinations autorisées ci-dessous

| Zonage | Destinations autorisées | Sous-destinations autorisées | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées | Mixité fonctionnelle et sociale |
|----------------|---|--|---|---------------------------------|
| N Nc Ner | Equipements d'intérêt collectif et services publics | 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 Autres équipements recevant du public | Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie), l'exploitation de la ressource forestière, la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes et gestion de la fréquentation du public, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Nc : Seuls les éléments producteurs d'énergie de type « panneaux photovoltaïques », qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol, sont | Néant |



ZONE N

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | <p>autorisés. Ils devront répondre aux critères définis dans le décret et l'arrêté du 29.12.2023².</p> <p>Ner : Seuls les éléments producteurs d'énergie de type « éoliennes » sont autorisés.</p> | |
|--|--|--|--|--|

² Décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.



ZONE N

#2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Zonage | Sont interdits : |
|----------------|--|
| N Nc Ner | Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement. |
| | Tous dépôts, constructions y compris les clôtures, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées. |
| | Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés. |
| | Les habitations légères de loisirs (HLL). Les terrains de camping et de caravaning. Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur). Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles. Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme. |
| | Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, les stockages non liés à une activité autorisée sur la zone, les matériaux de constructions ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation y compris dans le cadre d'une activité professionnelle (casse automobile par exemple). |
| | Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. |
| | La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque. |



ZONE N

| | |
|----------|--|
| | Les constructions à destination d'habitation. <i>Cette disposition ne concerne pas les habitations existantes et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU.</i> |
| | Le changement de destination des constructions vers de l'habitat. |
| | Les annexes et extensions des bâtiments d'habitation. |
| N Ner | Les panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol, ainsi que les serres et ombrières photovoltaïques. |
| | L'ouverture et l'exploitation de carrières. |
| N | Toutes les nouvelles constructions dans le périmètre de protection rapprochée du captage de la source du Merlat (seuls les équipements ne générant aucune surface de plancher y sont autorisés). |

Sont soumis à conditions :

Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.

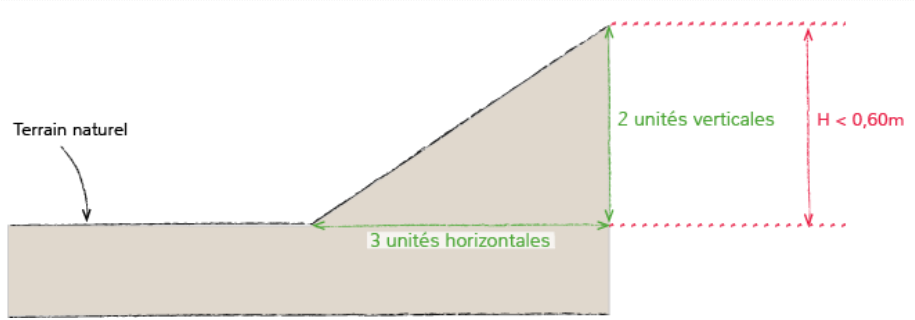
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions / installations / usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.

Tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>).
Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site de la Préfecture 11.

| Zonage | Usages et affectations des sols, constructions et activités | Conditions d'implantation / interdiction |
|--------|---|--|
|--------|---|--|



ZONE N

| | | |
|----------------|---|--|
| N Nc Ner | Affouillements et exhaussements de sol | <p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none">- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,- À des aménagements paysagers, sportifs ou ludiques,- À des aménagements hydrauliques,- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques. <p>Dans les champs d'expansion des crues, les exhaussements sont interdits exceptés en cas de contrainte technique dument démontrée.</p>  |
| | Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) | <p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Qu'elles soient utiles au fonctionnement d'une construction autorisée dans la zone ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,- Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ... |



ZONE N

| | | |
|----------|---|---|
| | Aires de stationnement | Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être traités avec des matériaux perméables. |
| N | Réhabilitations / rénovations du patrimoine bâti existant (capitelles, bergeries,...) | Sous réserves de ne pas dénaturer l'existant et de privilégier l'usage des techniques traditionnelles et de matériaux nobles, sobres et naturels. |
| N Ner | Éléments techniques (transformateurs,...) liés aux éoliennes implantées en zone Ner | Sous réserves : <ul style="list-style-type: none">- De se situer à proximité immédiate des éoliennes,- D'être limités aux stricts besoins techniques de l'exploitation,- D'une bonne intégration paysagère via des dispositifs spécifiques (enterrement ou semi-enterrement, cache / coffre de matériaux et teintes sobres et naturels,...). |
| Nc | Éléments producteurs d'énergie de type « panneaux photovoltaïques », qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol | Ils sont autorisés sur les terrains dégradés (anciennes carrières), sous réserves : <ul style="list-style-type: none">- De leur bonne intégration paysagère / insertion dans l'environnement ;- De la vérification préalable de l'absence d'espèce patrimoniale avant tout projet, et selon les enjeux le cas échéant, de l'application la plus sérieuse possible de la séquence ERC (Eviter, Réduire, Compenser). |



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

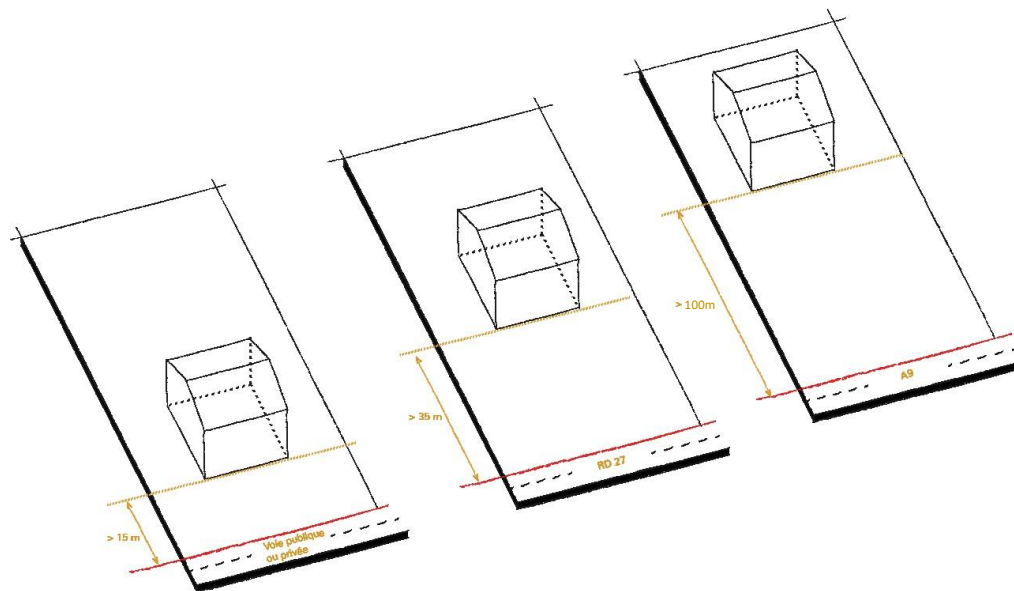
#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3.1 Règles générales

3.1.1 L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

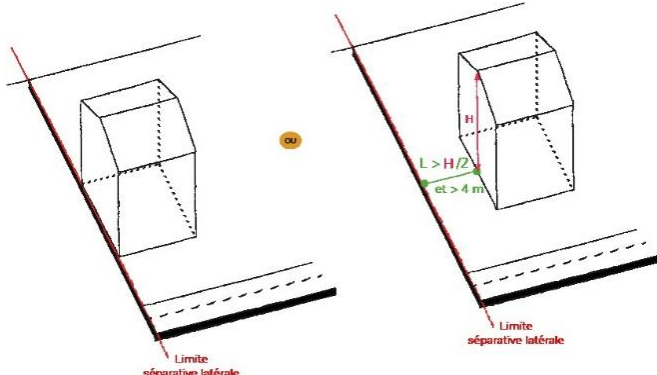
3.1.2 Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 15.00m de l'alignement des voies publiques ou privées, de 35.00m de l'axe de la RD27 et de 100.00m de l'axe de l'A9.





| | |
|------------|--|
| 3.1.3 | Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives. |
| 3.2 | Cas particuliers |
| 3.2.1 | <i>Éléments producteurs d'énergie</i> Ner et Nc : Il peut être dérogé aux règles générales pour les éléments producteurs d'énergie. |
| 3.2.2 | <i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none">- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales,- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |



| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | |
|--|---|
| 3.3 | Règles générales |
| 3.3.1 | <p>La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4.00m.</p>  |
| 3.3.2 | <p>Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.</p> |
| 3.4 | Cas particuliers |
| 3.4.1 | <p><i>Éléments producteurs d'énergie</i></p> <p>Ner et Nc : Il peut être dérogé aux règles générales pour les éléments producteurs d'énergie.</p> |
| 3.4.2 | <p><i>Bâtiments existants</i></p> <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none">- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales,- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment, |



- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

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

3.5 Néant

EMPRISE AU SOL

3.6 Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.7 Mode de calcul

3.7.1 *Définition*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

3.7.2 Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.

3.7.3 En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50m.



| | |
|------------|--|
| 3.8 | Règles générales |
| 3.8.1 | <i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction et installation ne peut excéder 8.50m. |
| 3.9 | Cas particuliers |
| 3.9.1 | <i>Éléments producteurs d'énergie</i> Ner et Nc : Il peut être dérogé aux règles générales pour les éléments producteurs d'énergie. |
| 3.9.3 | <i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none">- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec les prescriptions des règles générales,- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |



#4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

| | |
|------------|---|
| 4.1 | Règles générales |
| 4.1.1 | <p>Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.</p> <p>Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation.</p> <p>Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.</p> |
| 4.1.2 | <p>Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.</p> |
| 4.1.3 | <p>Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture permettant un écoulement total des eaux,...).</p> |
| 4.2 | Toitures |
| 4.2.1 | <p><i>Formes et type de toiture</i></p> <p>Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33%.</p> |
| 4.2.2 | <p><i>Aspects et couleurs</i></p> <p>Matériaux de type tuiles canal flammées ou de teinte claire.</p> |
| 4.3 | Ouvertures / menuiseries |
| 4.3.1 | <p><i>Formes</i></p> <p>Les fenêtres auront une tendance verticale ou horizontale.</p> <p>Les formes arrondies sont interdites.</p> |



| | |
|------------|---|
| 4.3.2 | <p><i>Matériaux et couleurs</i></p> <p>Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé.</p> <p>Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.</p> |
| 4.4 | Façades |
| 4.4.1 | <p><i>Matériaux</i></p> <p>Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits.</p> <p>Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés à la chaux grasse non lissée.</p> <p>Les façades peuvent présenter les finitions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Enduits talochés ou grattés, teintés dans la masse,- Bardage bois,- Bardage métallique ou composite. |
| 4.4.2 | <p><i>Couleurs</i></p> <p>Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits.</p> <p>Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux.</p> |
| 4.7 | Clôtures |
| | <p>Les clôtures doivent être perméables et ne pas présenter d'obstacle à la petite faune (type clôture agricole).</p> |



| | |
|------------|--|
| 4.8 | Eléments techniques |
| | <ul style="list-style-type: none">- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins :<ul style="list-style-type: none">• D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade,• De ne pas être situé en hauteur et d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (grille ou dispositif équivalent de même couleur que la façade).- Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti.- Les éoliennes individuelles sont proscrites. |
| 4.9 | Cas particuliers |
| 4.9.1 | <i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> |
| | Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,... |
| 4.9.3 | <i>Patrimoine</i> |
| | Le patrimoine ponctuel identitaire existant sera conservé, restauré et valorisé (sauf contraintes techniques). |



#5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

| | |
|------------|---|
| 5.1 | Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. En cas de contrainte technique particulière <u>liée à l'exploitation agricole</u> et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies ou murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservés. |
| 5.2 | Intégration paysagère des constructions et aménagements a/ Les bâtiments doivent être situés dans le prolongement ou à proximité de structures végétales existantes (alignement ou bouquet d'arbres par exemple) pour permettre de rattacher les nouvelles constructions et de reconstituer ainsi l'intégrité morphologique du paysage lointain. De la même manière, des plantations d'arbres isolés ou en bosquet devant les nouvelles constructions doivent permettre d'en diminuer l'impact visuel. b/ Dans la mesure du possible, les espaces de stockage et les aires de manœuvre des engins agricoles seront disposées de manière à ne pas être perceptible depuis l'espace public situé aux abords immédiats de l'unité foncière du projet. c/ Les constructions isolées devront être reliées à la route via un mail d'arbres pour faciliter leur dissimulation. On évitera de les mettre en évidence en les cernant d'une haie. Un effort particulier de mise en valeur sera fait sur l'entrée et la zone d'accueil des constructions (arbres, bosquets, fleurissements...). L'emploi de matériaux bruts et naturels sera privilégié (pavés pierre, terre battue, stabilisé, graviers...). Les plantations mêleront arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences locales variées, en mixant sujets à feuillage caduc et persistant. d/ Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale a minima et plantés. Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régalage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable. |



5.3

Imperméabilisation des sols

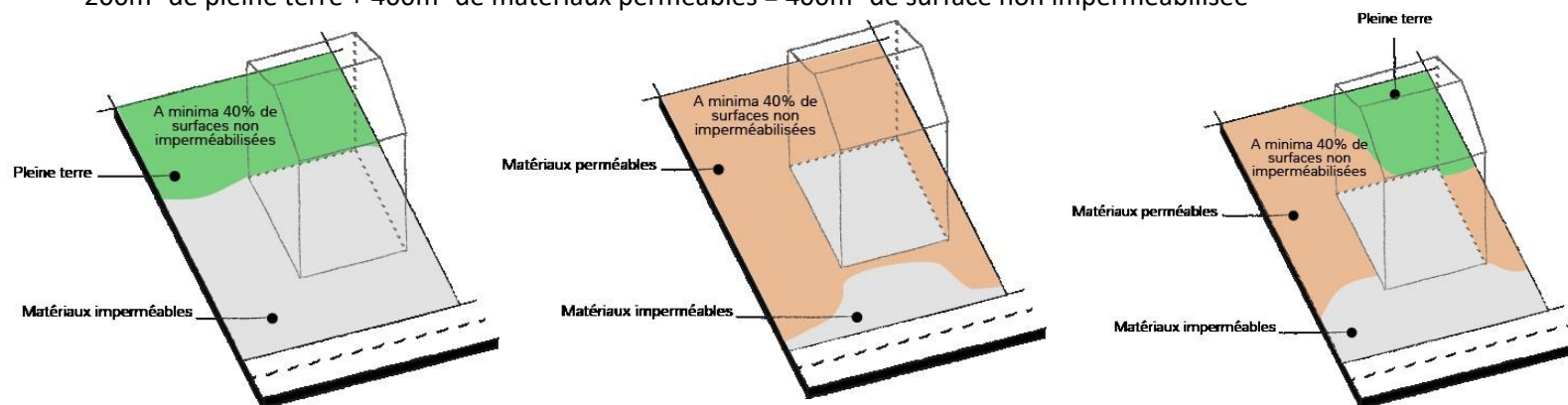
Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.

Chaque unité foncière devra présenter a minima 40% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface peut être obtenue de plusieurs façons :

- pleine terre (coefficient 1)
- matériaux perméables (coefficient 0.5)

Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 400m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :

- 400 m² de pleine terre = 400m² de surface non imperméabilisée
- 800 m² de matériaux perméables = 400 m² de surface non imperméabilisée
- 200m² de pleine terre + 400m² de matériaux perméables = 400m² de surface non imperméabilisée





| | |
|-------|--|
| 5.4 | <p>Éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre paysager, culturel, historique ou architectural</p> <p><i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré aux annexes du règlement écrit</i></p> |
| 5.4.1 | <p>Patrimoine bâti</p> <p>Le patrimoine bâti doit être préservé et mis en valeur (aménagement, sentier pédagogique,...). Il devra être conservé, et réhabilité le cas échéant, dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...).</p> <p>L'Architecte des Bâtiments de France sera utilement associé aux projets.</p> |
| 5.5 | <p>Éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre écologique</p> <p><i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré aux annexes du règlement écrit</i></p> |
| 5.5.1 | <p>Zones humides potentielles</p> <p>Les zones humides potentielles recensées doivent être vérifiées et caractérisées / délimitées par une expertise adaptée.</p> <p>En cas de zones humides avérées, ces dernières doivent être préservées.</p> <p>Les projets d'aménagement doivent minimiser l'impact sur ces zones en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, le projet doit prévoir une compensation des superficies détruites conformément à la réglementation en vigueur.</p> |
| 5.5.2 | <p>Ripisylves – Continuité écologique des cours d'eau</p> <p>Les cours d'eau et espaces tampons associés doivent être préservés :</p> <ul style="list-style-type: none">- Toutes constructions et aménagements, hors équipements publics, y sont interdits (sous réserve du point suivant) ;- La végétation présente doit être maintenue. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux y sont autorisées. <p>Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent être tolérés, à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none">- Qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt qui a motivé l'identification au titre du L151-23, au-delà de l'emprise spécifique de l'ouvrage en question, |



ZONE N

- Qu'ils ne perturbent pas le fonctionnement hydraulique du cours d'eau,
- Qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,
- Qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.

#6 – STATIONNEMENT

| | Règles générales |
|------------|---|
| 6.1 | Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques. |
| 6.2 | Les aires de stationnement doivent également assurer la gestion et le traitement des pollutions liées à la présence de véhicules pour éviter tout rejet dans le milieu naturel. |
| 6.3 | Quelle que soit la superficie et le type de l'aire de stationnement, l'atténuation de sa visibilité par une localisation et une végétalisation adaptée sera recherchée. Il est exigé a minima un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement matérialisées ou non. |
| 6.4 | Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être traités avec des matériaux perméables. |

Normes de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :

| Destinations / Sous-destinations | Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés | Nombre de places minimal imposé pour les vélos |
|---|--|---|
|---|--|---|



ZONE N

| | | | |
|---|--|---|-------|
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Nombre des places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) | Néant |
| | 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 | | |
| | Autres équipements recevant du public | | |

Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

| | |
|------------|--|
| 7.1 | Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée. |
| 7.2 | Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. |
| 7.3 | Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. Le maintien des lieux de passage existants pour le déplacement des engins d'exploitation et/ou de travaux à fort tonnage doit être recherché. |



| | |
|------------|---|
| 7.4 | <p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.</p> <p>Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.</p> |
| 7.5 | <p>Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets.</p> <p>Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.</p> |

#8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

| | |
|------------|--|
| 8.1 | <p>Eau potable</p> <p>Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution. En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.</p> |
| 8.2 | <p>Assainissement</p> <p>Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé sauf en cas d'impossibilité technique avérée.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p> <p>Les usages et rejets liés aux activités agricoles doivent être compatibles avec la qualité du milieu naturel.</p> |



| | |
|------------|---|
| 8.3 | <p>Eaux pluviales</p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur.</p> <p>En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Seront à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel- Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ;- Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. <p>Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.</p> |
|------------|---|



COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr

CRB

ENVIRONNEMENT
Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr

