

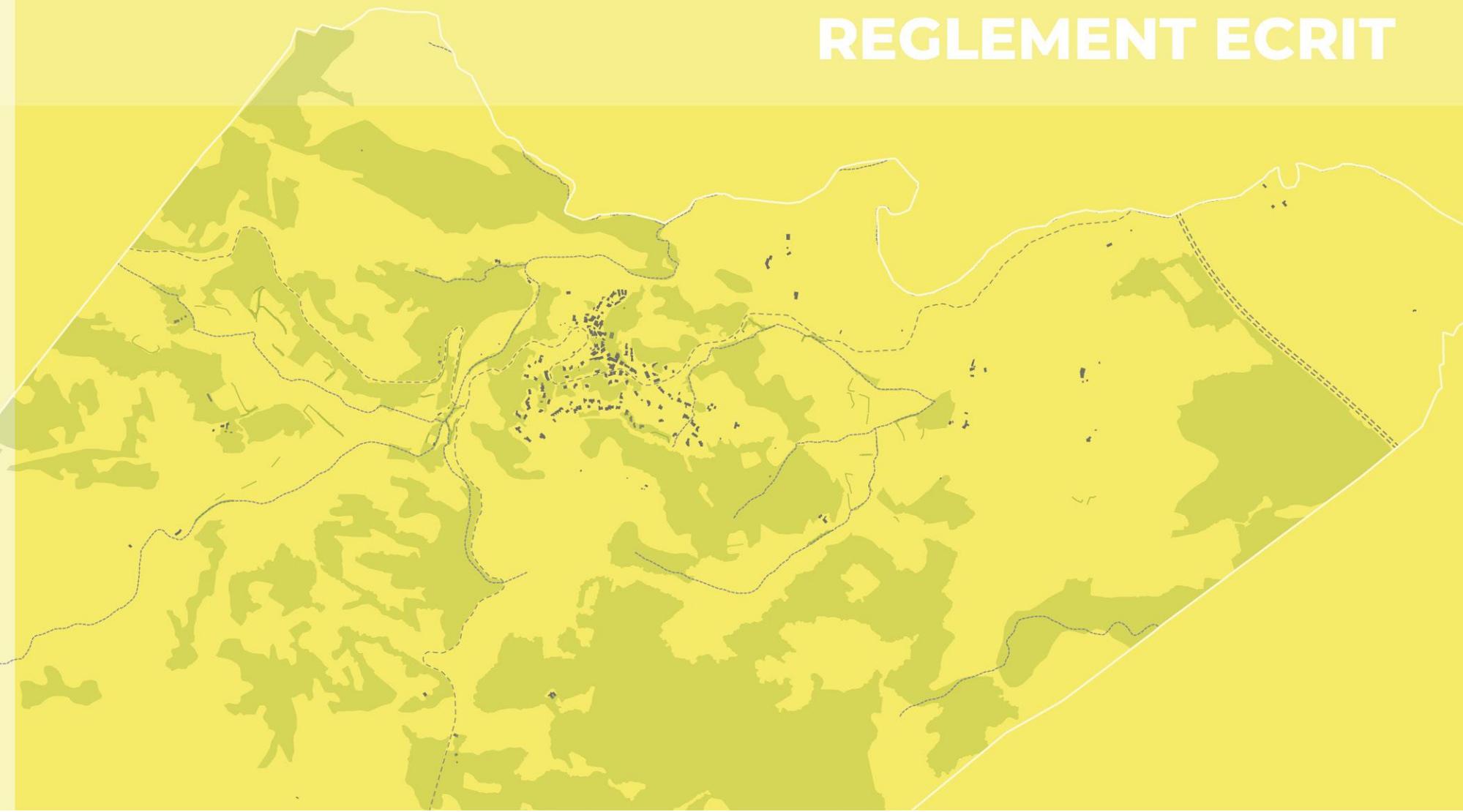
PLAN LOCAL D'URBANISME **TREILLES**

PIECE IV.A REGLEMENT ECRIT



ELABORATION

DOCUMENT DE TRAVAIL – Mars 2024





SOMMAIRE

_Toc160641992

I. Les zones Urbaines (U) /	3
A. ZONE UA /	3
B. ZONE UB /	29
C. ZONE UC /	54
D. ZONE Uep /	84
E. ZONE UE /	104
II. Les zones A Urbaniser (AU) /	129
A. ZONE 1AU /	129
B. ZONE 1AUE /	153
III. La zone Agricole (A) /	175
IV. La zone Naturelle (N) /	199



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



ELABORATION - PLU TREILLES

REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

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		
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		



		Salles d'art et de spectacles		
		Equipements sportifs		
		Autres équipements recevant du public		
UA	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Bureau	Néant	Néant
		Centre de congrès et d'exposition		

DOCUMENT DE TRAVAIL



#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.
	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.
Les dispositifs destinés à produire de l'énergie en toiture, notamment les dispositifs photovoltaïques ou solaires.

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,- 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,



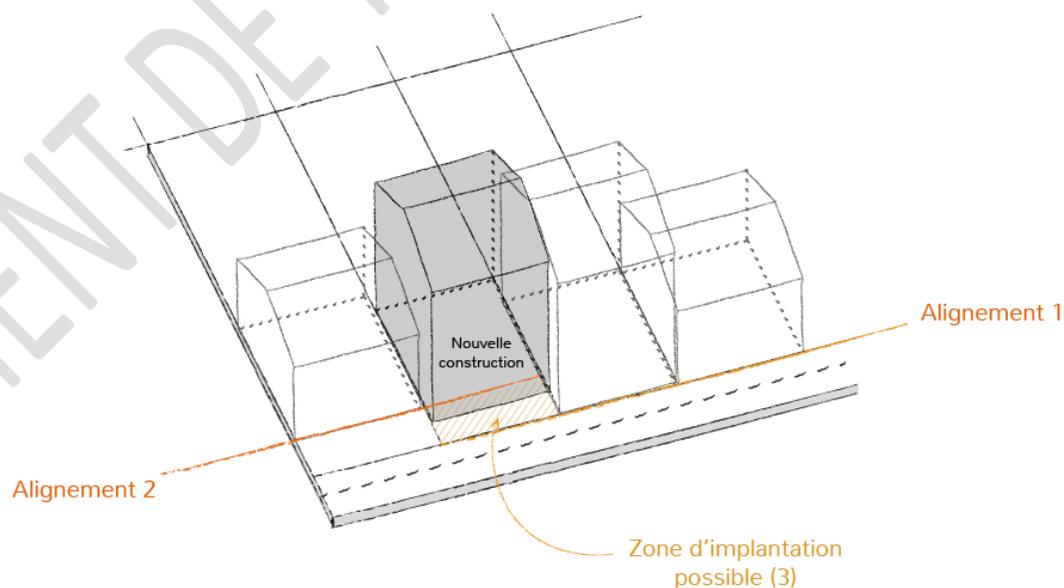
		<ul style="list-style-type: none">- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
UA	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	<p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: 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,...
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,...)	<p>Il est autorisé :</p> <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	<p>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.</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 0,25m, sont autorisées. Elles peuvent nécessiter un accord préalable du gestionnaire de voirie.</p>
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. .





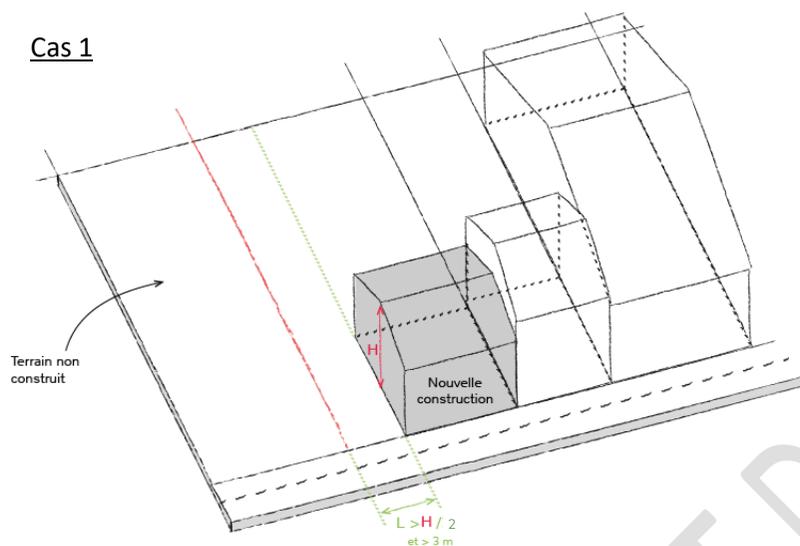
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.2.2	<i>Bâtiments existants</i> 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

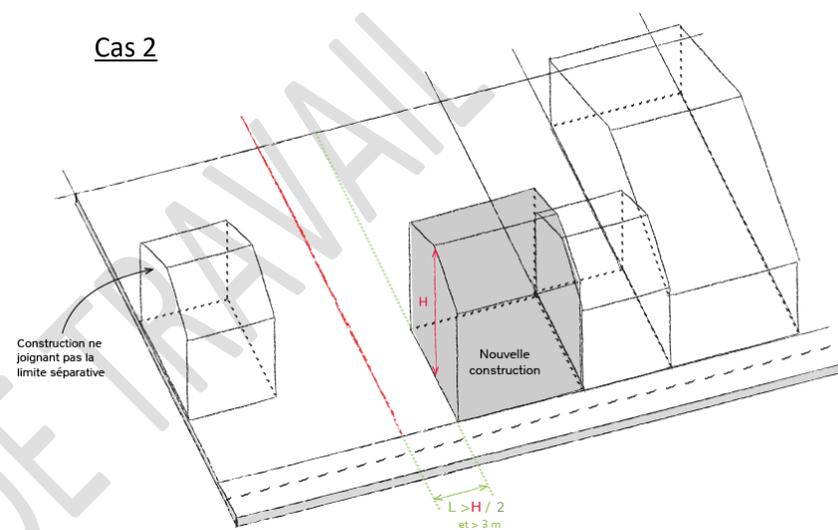
3.3	Règles générales
3.3.1	Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
3.3.2	La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas : <ul style="list-style-type: none">- le terrain voisin n'est pas construit,- il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative. <p>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



Cas 2



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 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). |
|--|---|

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

3.5	Néant
------------	-------

EMPRISE AU SOL

3.6	Néant
------------	-------

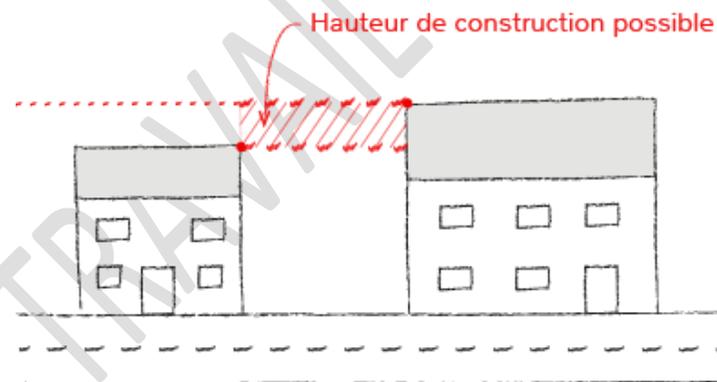
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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. 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>
4.2	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%. 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 couvrant la totalité d'un bâtiment 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>Matériaux et couleurs</i></p> <p>Tuiles canal flammées.</p>
4.2.3	<p><i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i></p> <p>Les panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture sont interdits.</p>



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. Les enduits de façade seront talochés ou grattés, teintés dans la masse. 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. Les matériaux devront être dans tous les cas conformes à la palette disponible en Mairie.

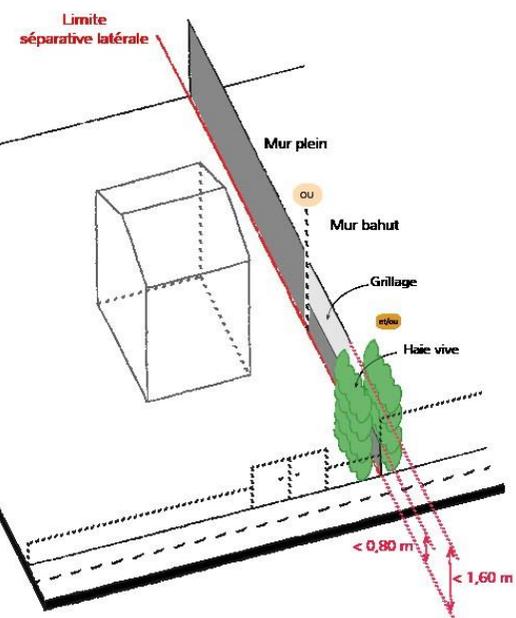
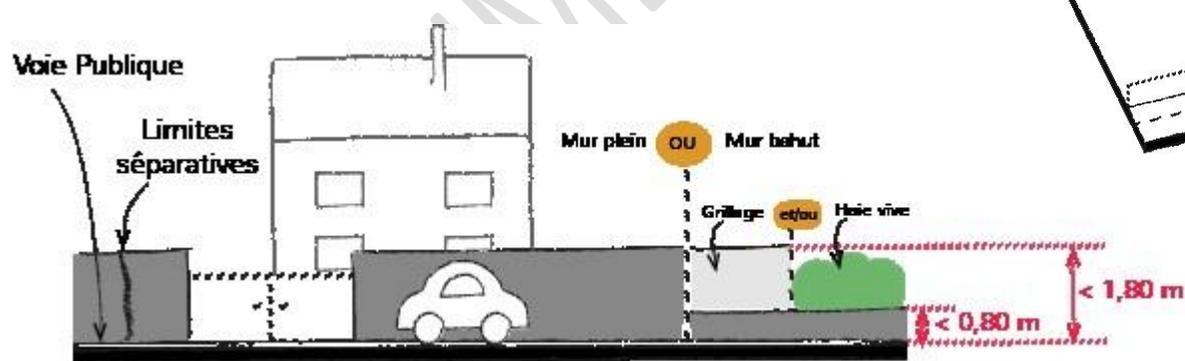


4.4.2	Couleurs Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en Mairie.
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). Les balcons donnant sur voies et emprises publiques et dépassant de plus de 0.25m par rapport au nu de la façade sont interdits.
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 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. La hauteur de la clôture se mesure :



- 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.

- 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.
- 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.
- 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 bande 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	Enseignes
	<p>Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade.</p> <p>Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.</p>
4.10	Boîtes aux lettres
	<p>Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans la façade/porte.</p> <p>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	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.



4.12	Cas particuliers
4.12.1	<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,...
4.12.2	<i>Patrimoine</i> Le patrimoine ponctuel identitaire existant type vestiges des remparts du Château, sera conservé, restauré et valorisé (sauf contraintes techniques).

DOCUMENT DE TRAVAIL



#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 doivent être préférentiellement utilisées.</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 de paysage à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.3.1	<p><i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme</i></p> <p>Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés :</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 écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu,- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre 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.



5.3.2	<i>Patrimoine identifié au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme</i>
	<p>Le secteur comprenant les vestiges des remparts du Château identifié au titre du L151-19 et repéré sur le plan de zonage par un figuré spécifique doit être préservé.</p> <p>Seules les restaurations / sauvegardes (dans le respect de l'histoire : matériaux, techniques,...) et mises en valeur de ce patrimoine (sentier pédagogique,...) sont autorisées.</p> <p>L'Architecte des Bâtiments de France sera utilement associé aux projets.</p>

DOCUMENT DE TRAVAIL



#6 – STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - 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 de la surface de plancher 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 : - 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	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 m ² de surface de plancher. Dans ce cas, une place supplémentaire est exigée. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
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.

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
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 25m ² de surface de plancher	Néant



ELABORATION - PLU TREILLES

REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

	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		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		



ELABORATION - PLU TREILLES

REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

	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

DOCUMENT DE TRAVAIL



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	<p>Eau potable</p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.</p>
------------	---



8.2	Assainissement <p>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.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
8.3	Eaux pluviales <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>
8.4	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 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.

DOCUMENT DE TRAVAIL



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		



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

DOCUMENT DE TRAVAIL



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

Zonage	Sont interdits :
UB	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.</p> <p>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.</p> <p>L'ouverture et l'exploitation de carrières.</p> <p>La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.</p>



	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,- 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>
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,...

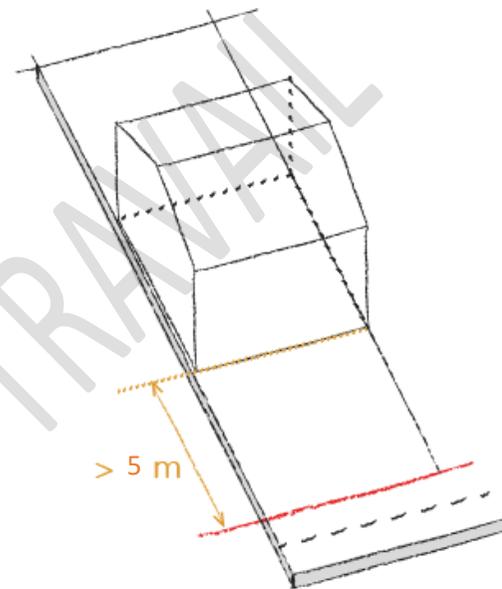
DOCUMENT



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, tout bâtiment 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, 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.
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).

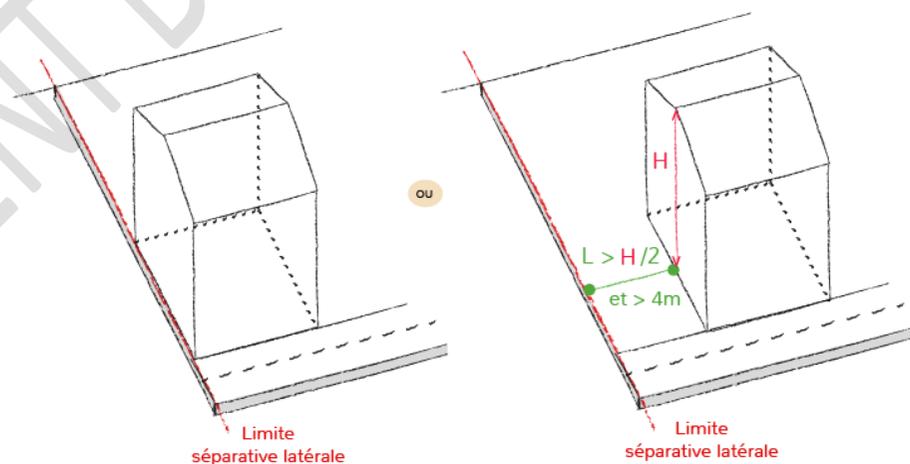
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

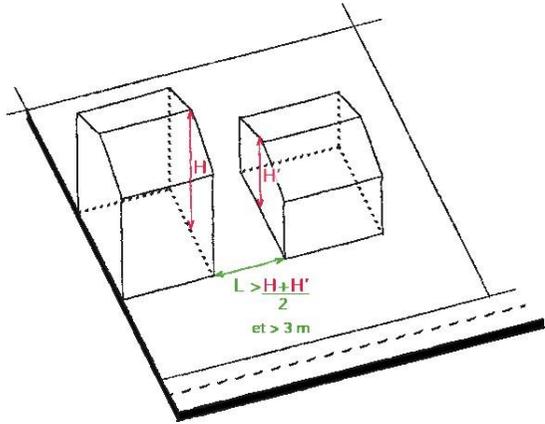




3.4	Cas particuliers
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.4.3	<i>Bâtiments existants</i>
	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.





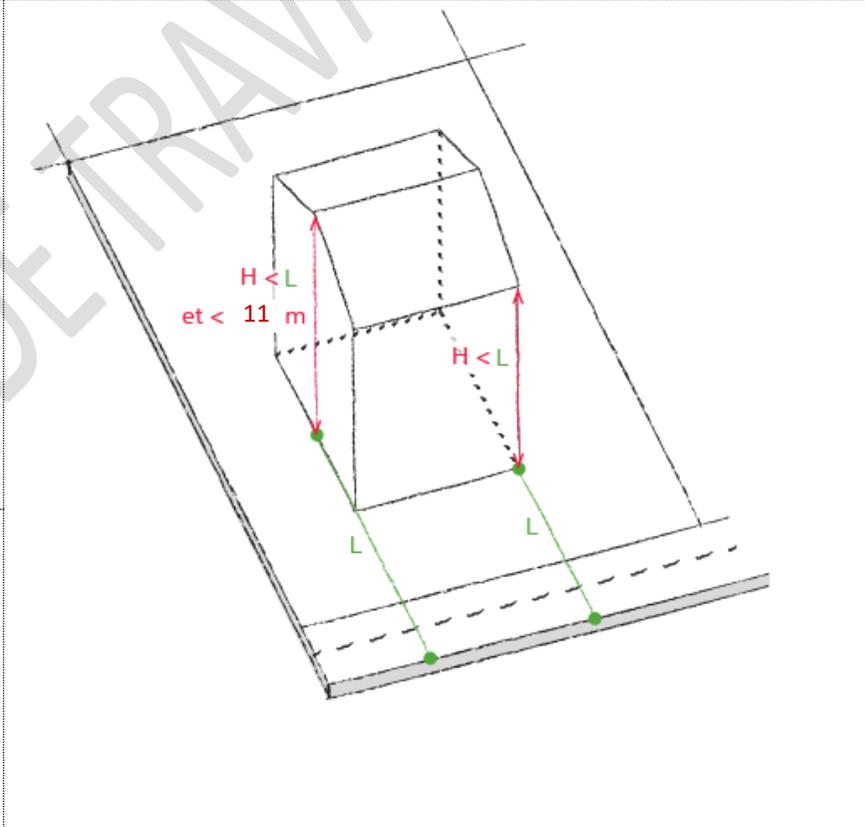
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.6.2	<i>Bâtiments existants</i>
	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	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	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'exède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$).
3.8.1	Hauteur absolue La hauteur de toute construction ne peut excéder 11m.





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).

DOCUMENT EN TRAVAIL



#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. 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>
4.2	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%. 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 couvrant la totalité d'un bâtiment 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>Matériaux et couleurs</i></p> <p>Tuiles canal flammées.</p>



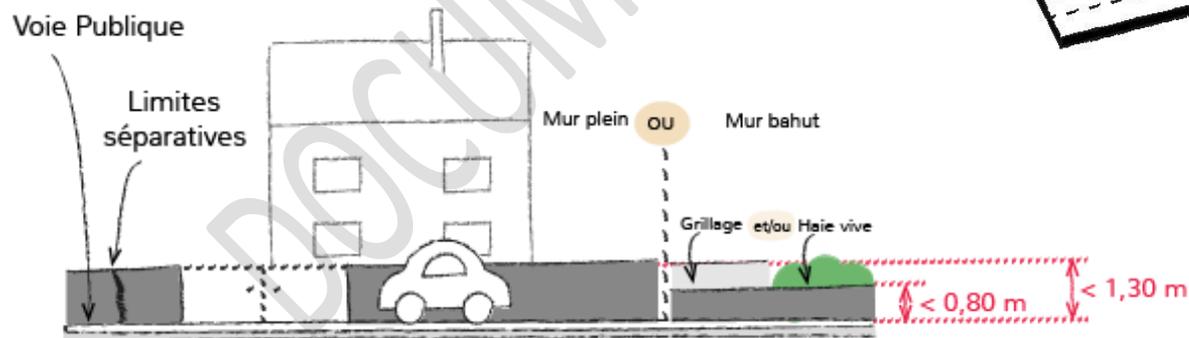
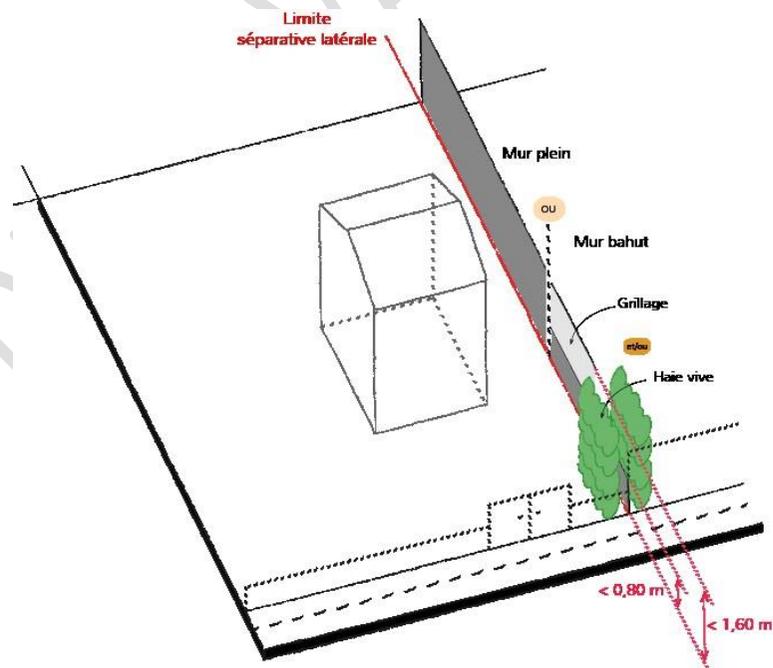
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux 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
	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. La hauteur de la clôture se mesure : - 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.



- 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.
- 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.
- 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	Enseignes
	<p>Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade.</p> <p>Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.</p>
4.10	Boîtes aux lettres
	<p>Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans la façade.</p> <p>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	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.



	<ul style="list-style-type: none">- 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.</p> <p>Les éoliennes individuelles sont proscrites.</p>
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>Patrimoine</i> Le patrimoine ponctuel identitaire existant sera conservé, restauré et valorisé (sauf contraintes techniques).
4.12.3	<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 doivent être préférentiellement utilisées.</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 : - 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 de la surface de plancher 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 : - 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	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 m ² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.



	<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
	Hébergement	1 place par chambre ou unité d'hébergement	1 place pour 3 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacement motorisés



collectif et services publics	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		

DOCUMENT DE TRAVAIL



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	<p>Eau potable</p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.</p>
------------	---



8.2	Assainissement <p>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.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
8.3	Eaux pluviales <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>
8.4	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 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.

DOCUMENT DE TRAVAIL



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



ELABORATION - PLU TREILLES

REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

		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		
		Equipements sportifs		



ELABORATION - PLU TREILLES

REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

		Autres équipements recevant du public		
UC1 UC2 UC3	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Bureau	Néant	Néant

DOCUMENT DE TRAVAIL



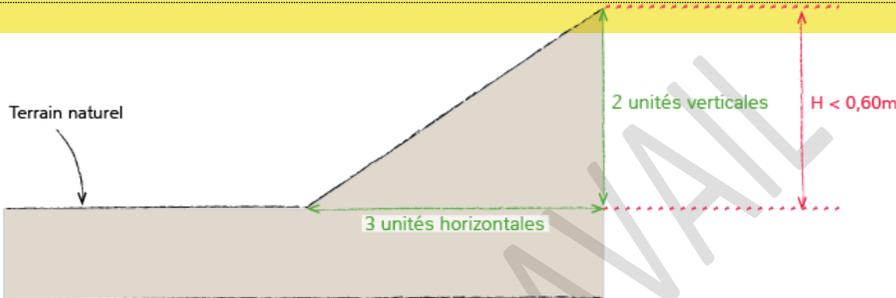
#2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Zonage	Sont interdits :
UC1 UC2 UC3	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.</p> <p>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.</p> <p>L'ouverture et l'exploitation de carrières.</p> <p>La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.</p>



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 ou modification 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,...),- 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.



ELABORATION - PLU TREILLES

REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

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,...)

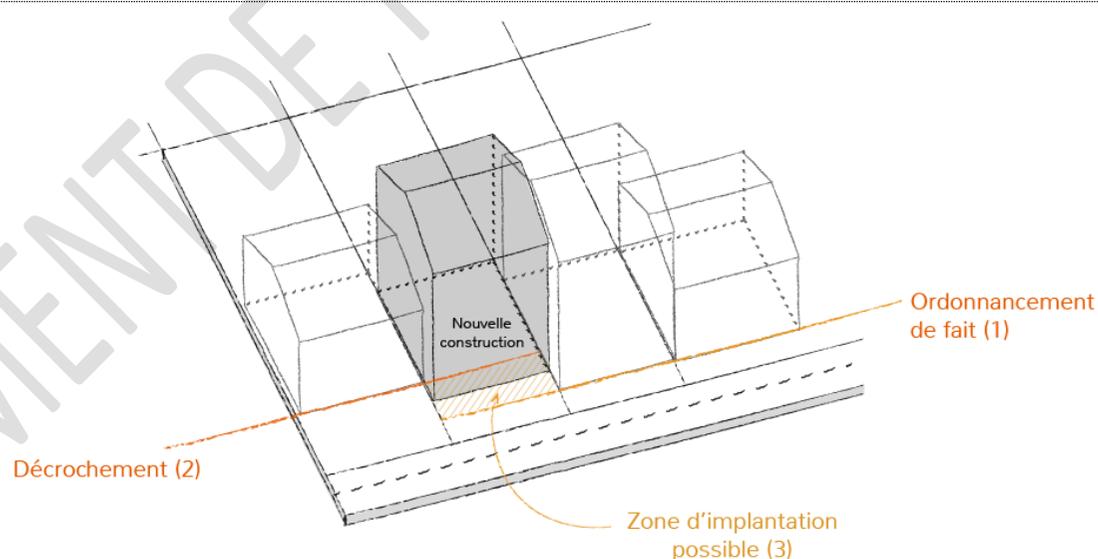
DOCUMENT DE TRAVAIL



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 : <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,



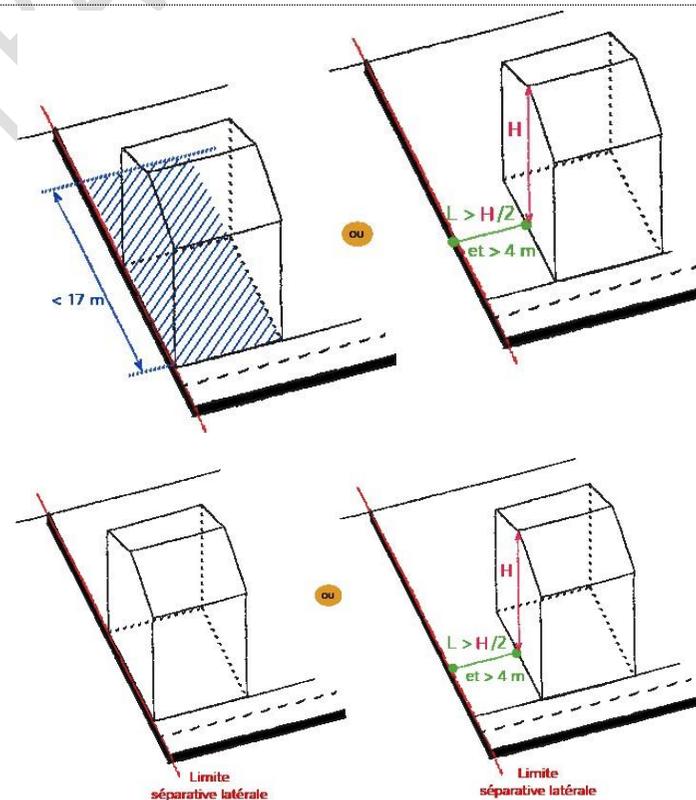
- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3.3 Règles générales

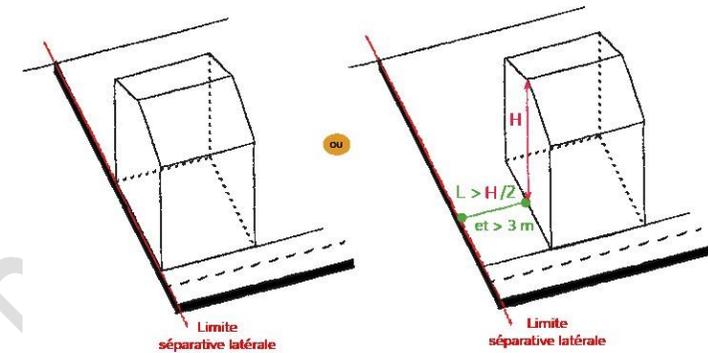
3.3.1 **UC1** : Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies (sur une profondeur maximum de 17m), la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude 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 .

UC1

$L > \frac{H+H'}{2}$
et > 4 m

UC2 et UC3

$L > \frac{H+H'}{2}$
et > 3 m



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).

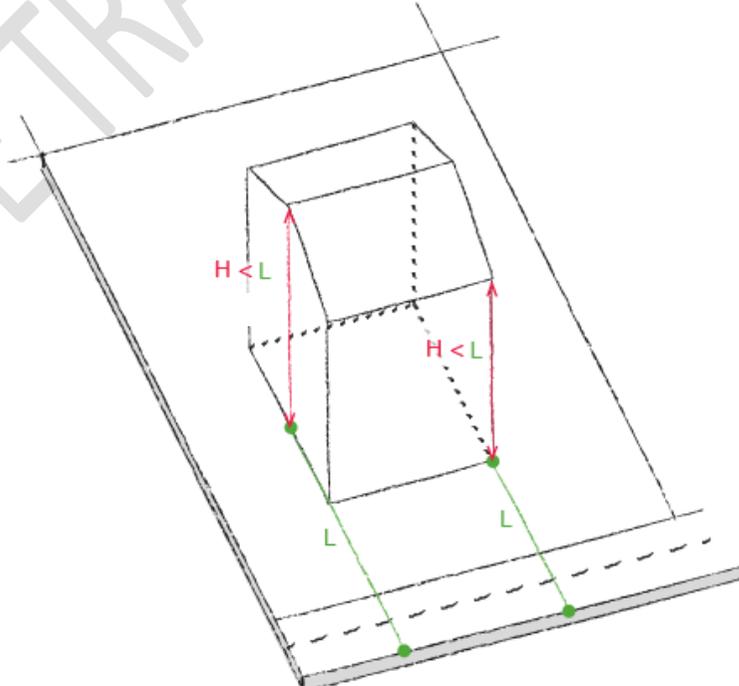
EMPRISE AU SOL

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 <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'exède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$).	

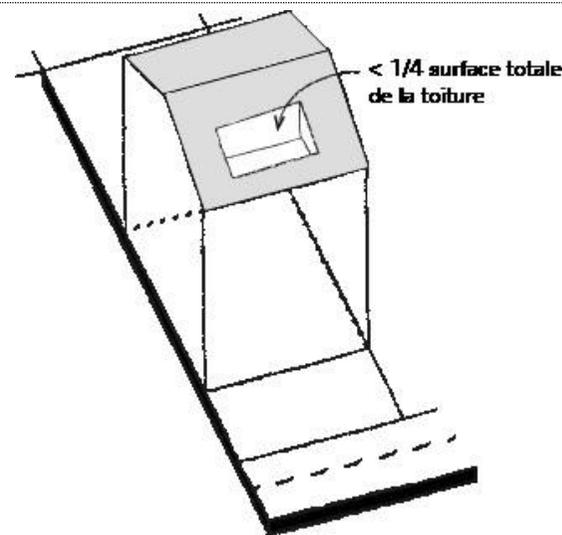


3.8.1	Hauteur absolue La hauteur de toute construction ne peut excéder : <ul style="list-style-type: none">- UC1 : 9.00m- UC2 : 11.00m- UC3 : 8.50m
3.9	Cas particuliers
3.9.1	Equipements d'intérêt collectif et services publics Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.9.2	Annexes La hauteur des annexes est limitée à 2.50m.
3.9.3	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 : <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. 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>
4.2	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% <p>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.</p>





	<p>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.</p> <p>Dans tous les secteurs, les toitures terrasses sont admises pour les annexes.</p>
4.2.2	<p><i>Matériaux et couleurs</i></p> <p>Tuiles canal :</p> <ul style="list-style-type: none">- UC1 et UC2 : vieilles ou tabac- UC3 : de teinte claire
4.2.3	<p><i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i></p> <p>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.</p>
4.3	<p>Ouvertures / menuiseries</p>
4.3.1	<p><i>Formes</i></p> <p>Les ouvertures non protégées par des auvents doivent être à tendance verticale.</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 interdit.</p> <p>Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.</p> <p>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.</p>



4.4	Façades
4.4.1	Matériaux <p>Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits.</p> <p>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.</p> <p>L'utilisation du bois est autorisée pour les annexes.</p>
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 (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 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. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.</p>

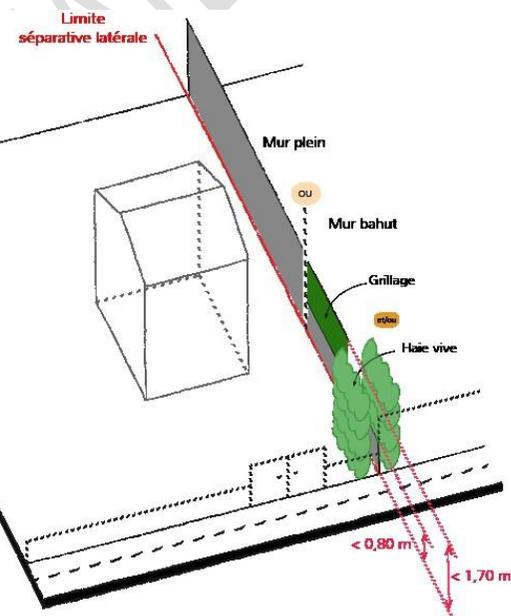
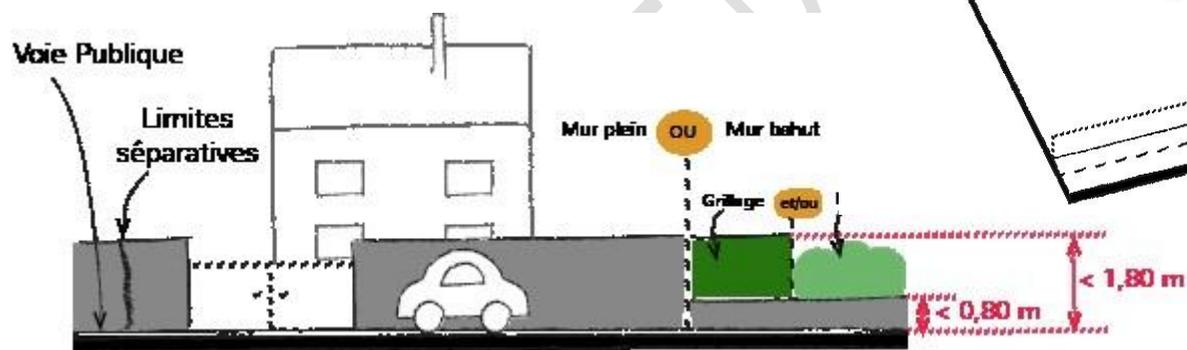


4.7	Vérandas
	Dans le cas de vérandas, d'autres solutions que celles de base, énumérées ci-dessus, sont admises. Elles doivent néanmoins être en harmonie avec la construction principale (matériaux, couleurs, forme...).
4.8	Clôtures
	<p>Pour rappel : L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois 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>

DOCUMENT DE TRAVAIL



- 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	Enseignes
	<p>Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade.</p> <p>Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.</p>
4.10	Boîtes aux lettres
	<p>Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans la façade.</p> <p>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	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). <p>UC1 et UC2 : Les climatiseurs doivent être sur la façade opposée à la voie publique et totalement encastrés dans le volume bâti.</p> <ul style="list-style-type: none">- 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>
4.12	Cas particuliers
4.12.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	<p>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...</p>
4.12.2	<i>Patrimoine</i>
	<p>Le patrimoine ponctuel identitaire existant sera conservé, restauré et valorisé (sauf contraintes techniques).</p>
4.12.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	<p>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.</p>



#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 doivent être préférentiellement utilisées.</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 de paysage à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.3.1	<p><i>Haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme</i></p> <p>Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés :</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 écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu,- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre 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 de la surface de plancher 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 recrée 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	<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
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	Néant



ELABORATION - PLU TREILLES

REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

Habitation	Logement	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
	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

DOCUMENT DE TRAVAIL



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
	<p>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.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
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	Piscines
	<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,



	<p>- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.</p> <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 Salles d'art et de spectacles	Néant	Néant



		Equipements sportifs	
		Autres équipements recevant du public	

DOCUMENT DE TRAVAIL



#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,



		<ul style="list-style-type: none">- 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>
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 parkings et qu'elles présentent une bonne intégration dans l'environnement.

DOCUMENT TRAVAIL



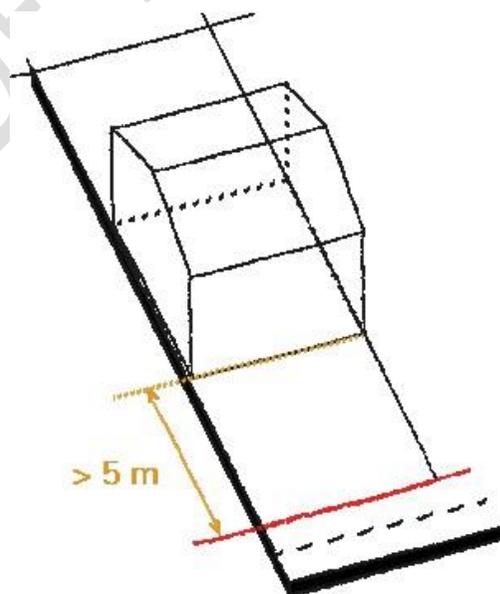
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 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 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>

Limite séparative latérale

OU

Limite séparative latérale

$L > H/2$
et $> 4\text{ m}$



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

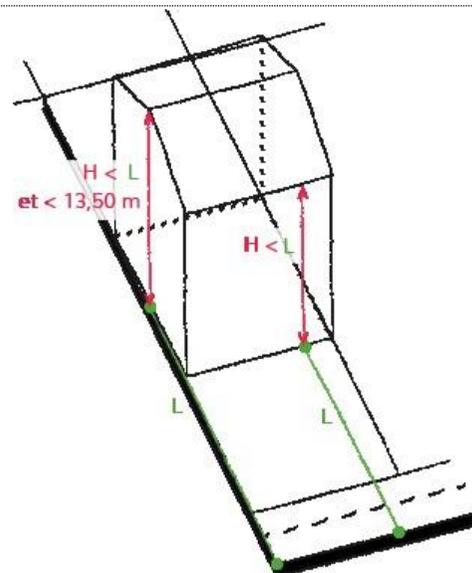
3.5 Néant

EMPRISE AU SOL

3.6 Néant



HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	<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 13.50m.





3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Bâtiments existants</i>
	<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).

DOCUMENT DE TRAVAIL



#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>
4.2	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>Matériaux et couleurs</i></p> <p>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	<p><i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i></p> <p>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</p>



	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 matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejoints à la chaux grasse non lissée. 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. 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

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 :

La hauteur de la clôture se mesure :

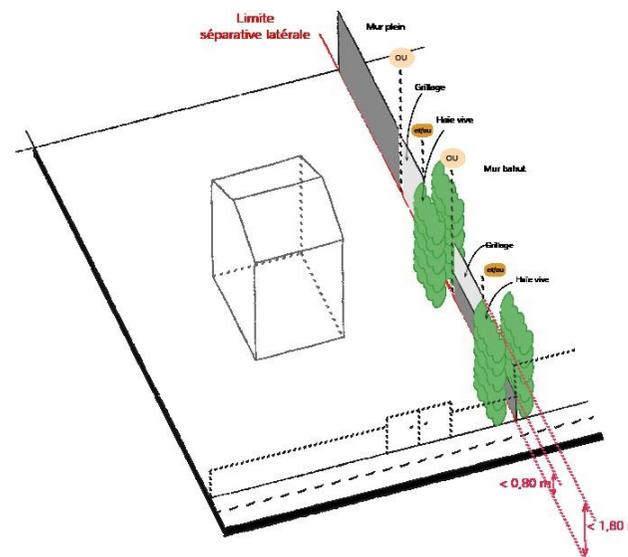
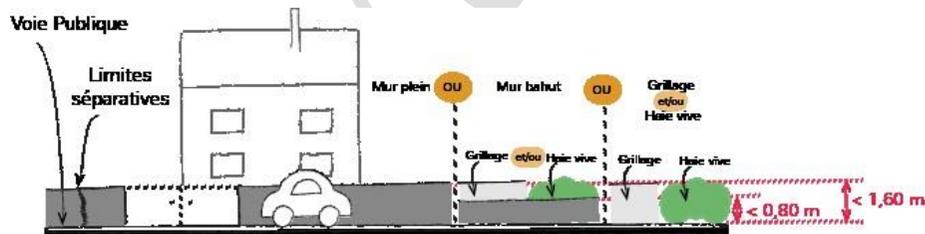
- A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques,
- A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

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 1.60m (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 Enseignes

Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade.
Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.

4.8 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 doivent être préférentiellement utilisées.</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 : - 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 de la surface de plancher 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 : - La place supprimée soit recréée 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		
	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
	<p>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.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
8.3	Eaux pluviales
	<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>
8.4	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. 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>

DOCUMENT DE TRAVAIL



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



ELABORATION - PLU TREILLES

REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

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 secondaire et tertiaire	Industrie	Néant	Néant
	Entrepôt		
	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 sur 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.
	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.

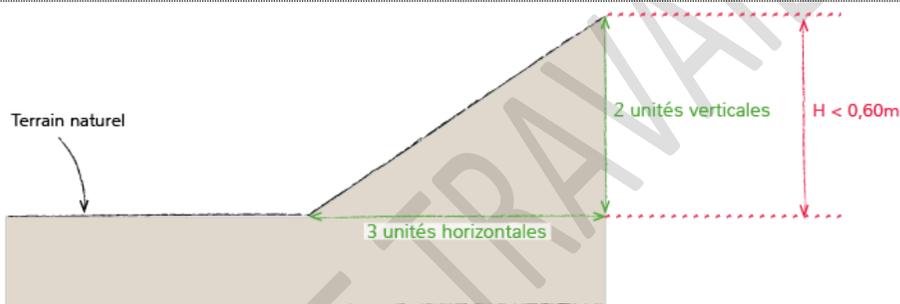
Tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité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



		<ul style="list-style-type: none">- 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,...



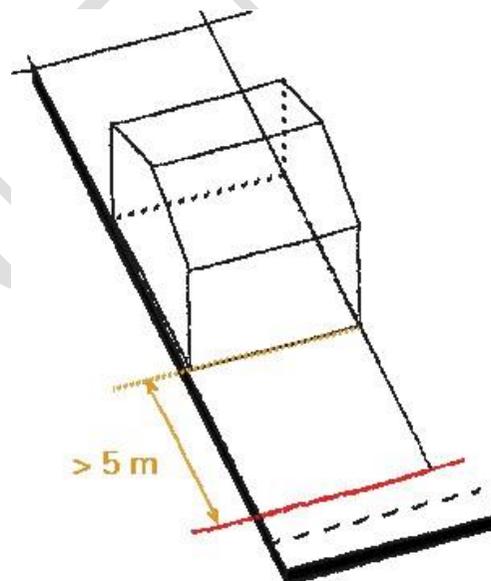
DOCUMENT TRAVAIL



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.

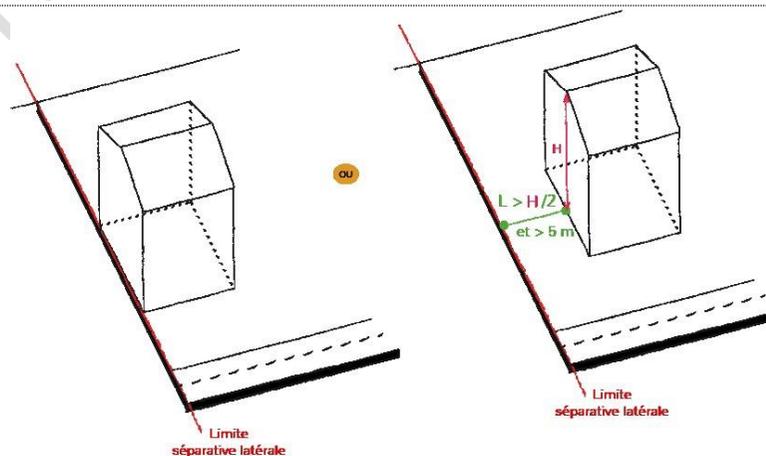




3.2.2	Equipements d'intérêt collectif et services publics
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.2.3	Bâtiments existants
	Lorsque par son gabarit ou son 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).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

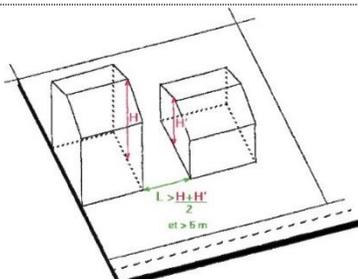
3.3	Règles générales
3.3.1	<p>Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 5.00m.</p> <p>Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0.50m, sont autorisées.</p>





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>Opérations d'aménagement d'ensemble</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.
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 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	Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance ne pouvant être inférieure à 5.00m. 
-----	--



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).

DOCUMENT DE TRAVAIL



#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>
4.2	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>Matériaux et couleurs</i></p> <p>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> <p>Le bac acier (non blanc et non brillant) est également autorisé pour les toitures de plus de 250m².</p>



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. 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	Formes
	Les fenêtres auront une tendance verticale ou horizontale. Les formes arrondies sont interdites.
4.3.2	Matériaux et couleurs
	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	Matériaux
	Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. 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. 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.



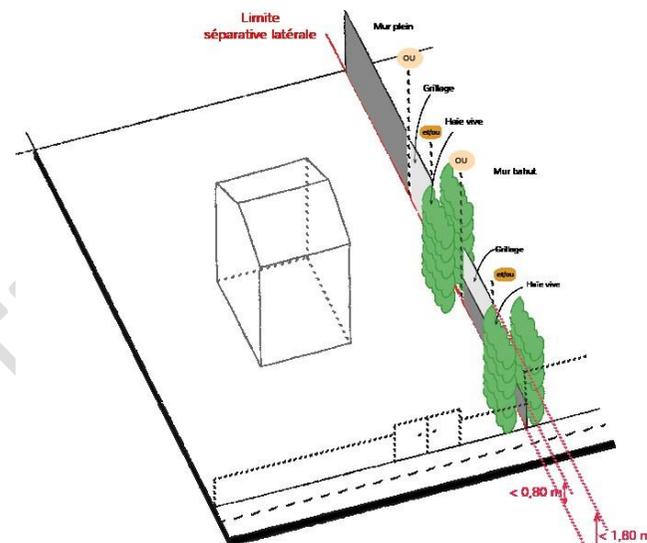
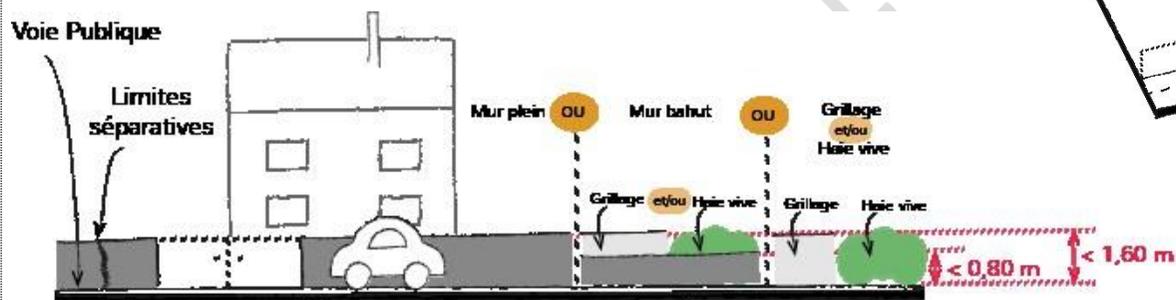
4.4.2	Couleurs
	<p>Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits.</p> <p>Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. 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

Enseignes

Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade.

Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.



4.8	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 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.
4.9	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 *Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique*

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.

DOCUMENT DE TRAVAIL



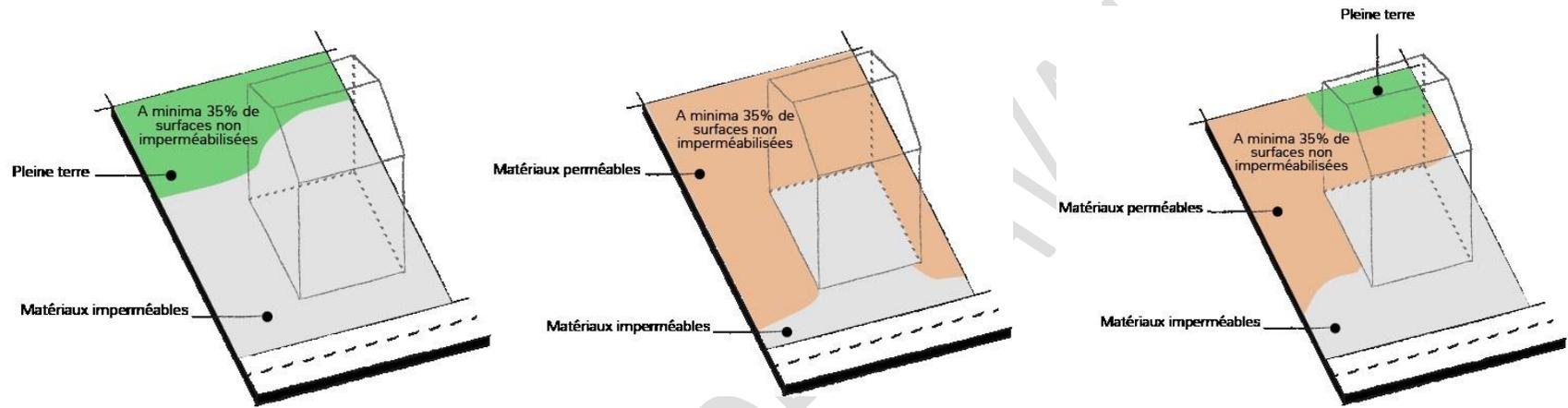
#5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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 doivent être préférentiellement utilisées.</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- 700 m² de matériaux perméables = 350 m² de surface non imperméabilisée- 150m² de pleine terre + 400m² de matériaux perméables = 350m² de surface non imperméabilisée



ELABORATION - PLU TREILLES

REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT



DOCUMENT DE



#6 – STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - 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 de la surface de plancher 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 : - La place supprimée soit recréée 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 autorisé 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
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
	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

DOCUMENT DE TRAVAIL



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>



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.

DOCUMENT DE TRAVAIL



II. Les zones A Urbaniser (AU) /

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

1AUE : Correspondant à l'extension à vocation économique dominante en continuité de l'existant

Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation. Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les constructions sont autorisées uniquement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à la condition que les équipements publics nécessaires soient réalisés et que les principes imposés par les OAP soient respectés.

A. ZONE 1AU /

1AU : Correspondant aux extensions 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 : <ul style="list-style-type: none">- 20% de logements aidés- 30% de logements de petite / moyenne taille (T2/T3)
		Hébergement	Néant	



ELABORATION - PLU TREILLES

REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

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		

DOCUMENT DE TRAVAIL



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

Zonage	Sont interdits :
1AU	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.</p> <p>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.</p> <p>L'ouverture et l'exploitation de carrières.</p> <p>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.</p>



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 :

- 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.



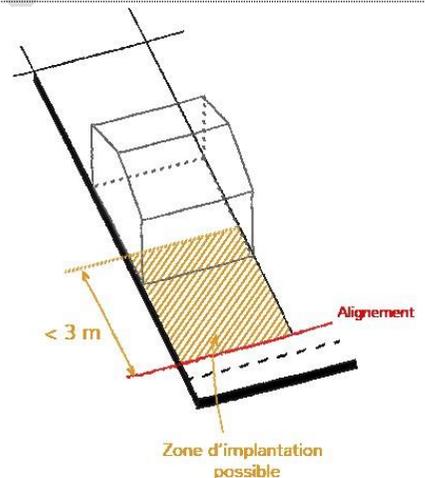
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none">- Qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette 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	<p>Les façades sur rue des constructions doivent être édifiées dans une bande de 3.00m de large à compter de l'alignement.</p>  <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>



	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.
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

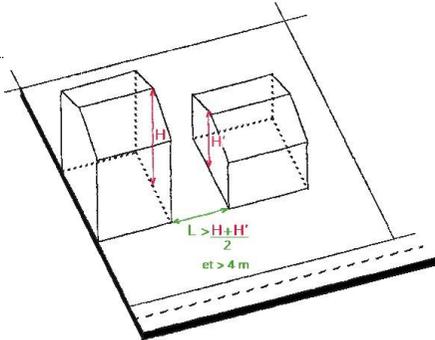
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3.3	Règles générales	
3.3.1	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.	



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	<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>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">- 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	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. 



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>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">- 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	<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 faitage), 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 2.50m .	



#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>
4.2	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>Matériaux et couleurs</i></p> <p>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	<p><i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i></p> <p>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.</p>



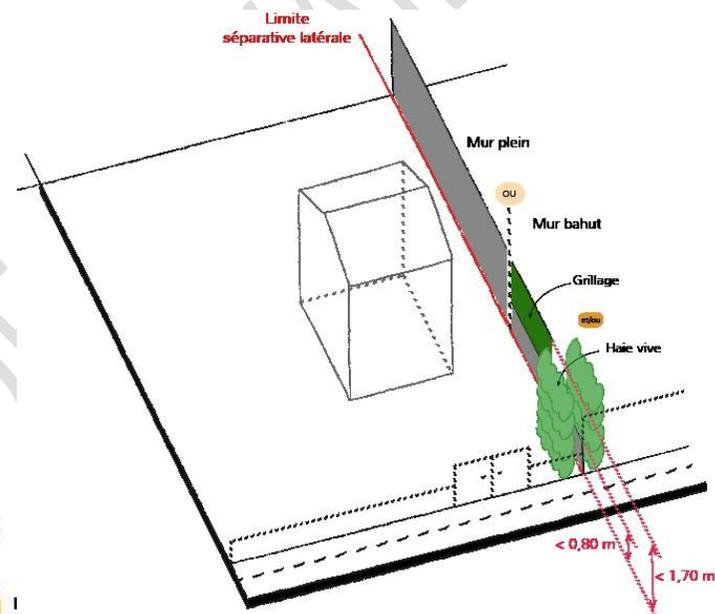
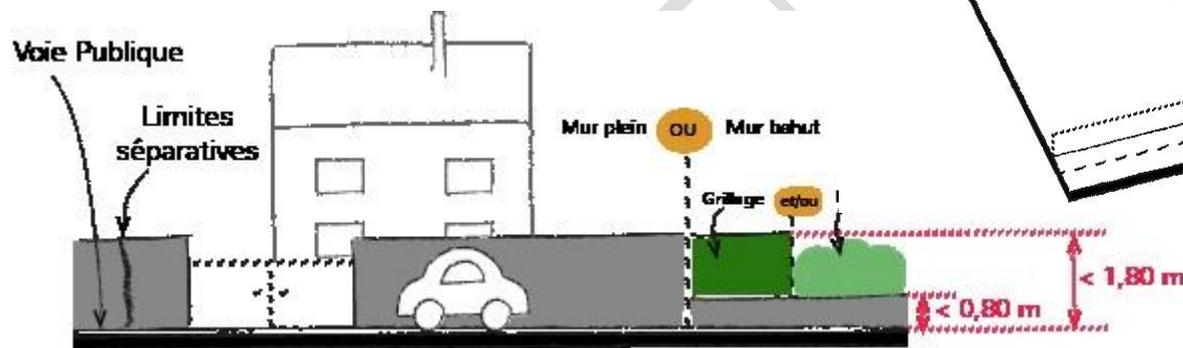
4.3	Ouvertures / menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i> Les fenêtres auront une tendance verticale ou horizontale. Les formes arrondies sont interdites.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les éléments de fermeture 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. 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
	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.



	Les balcons donnant sur voies et emprises publiques et dépassant de plus de 0.25cm par rapport au nu de la façade sont interdits.
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
	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...).
4.8	Clôtures
	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. La hauteur de la clôture se mesure : - 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.



- 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.
- 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.
- 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).



- 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.
- 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.



4.10	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	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.- 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.

DOCUMENT D'EXAMEN



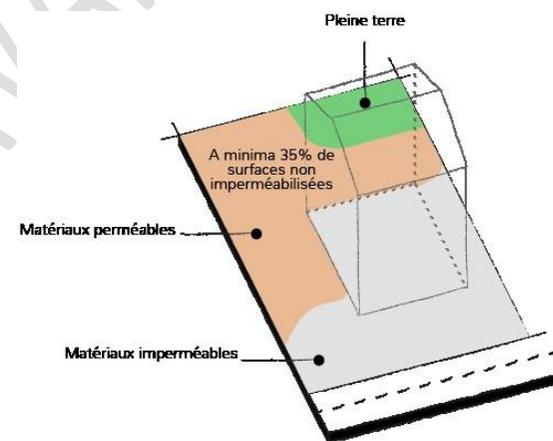
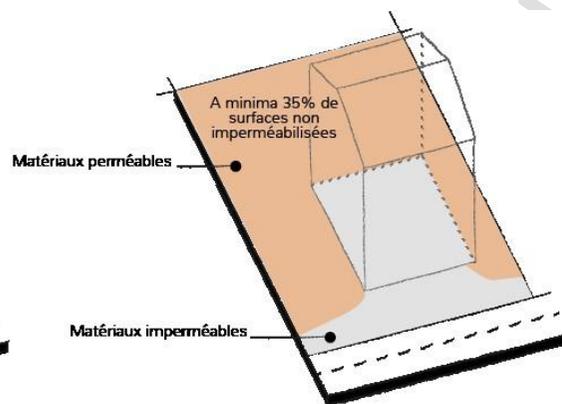
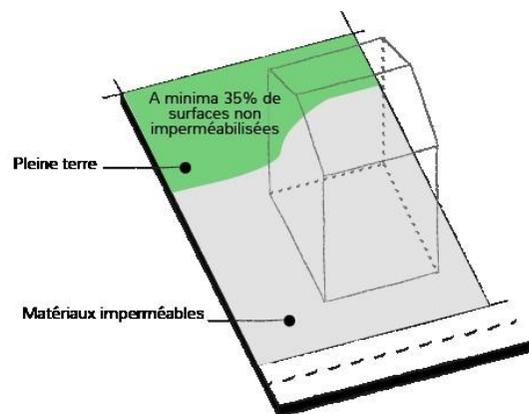
#5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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 doivent être préférentiellement utilisées.</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



DOCUMENT



#6 – STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - 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 de la surface de plancher 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 : - 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	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 m ² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.



	<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			
<p>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 :</p>			
Destinations / Sous-destinations		Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Habitation	Logement	<p>2 places par unité de logement : 1 en aérien et 1 dans le volume bâti (garage)</p> <p>Pour les logements aidés, se référer à la réglementation en vigueur</p>	<p>1 place par unité d'habitation</p>



ELABORATION - PLU TREILLES

REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

		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	
	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.
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 doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.</p>
------------	---



8.2	Assainissement
	<p>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.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
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	Piscines
	<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,



	<p>- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.</p> <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	<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>



B. ZONE 1AUE /

1AUE : Correspondant à l'extension à vocation économique 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
1AUE	Commerce et activités de service	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		
1AUE	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	

DOCUMENT DE TRAVAIL



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

Zonage	Sont interdits :
1AUE	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.</p> <p>L'ouverture et l'exploitation de carrières.</p>



	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 :

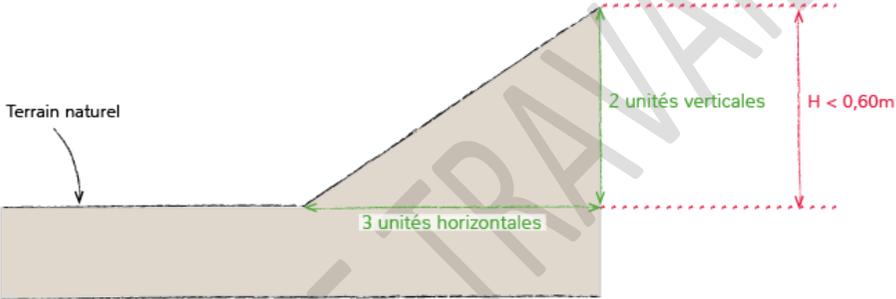
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.

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 de la Préfecture 11.

Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
1AUE	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.



	 <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)	<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

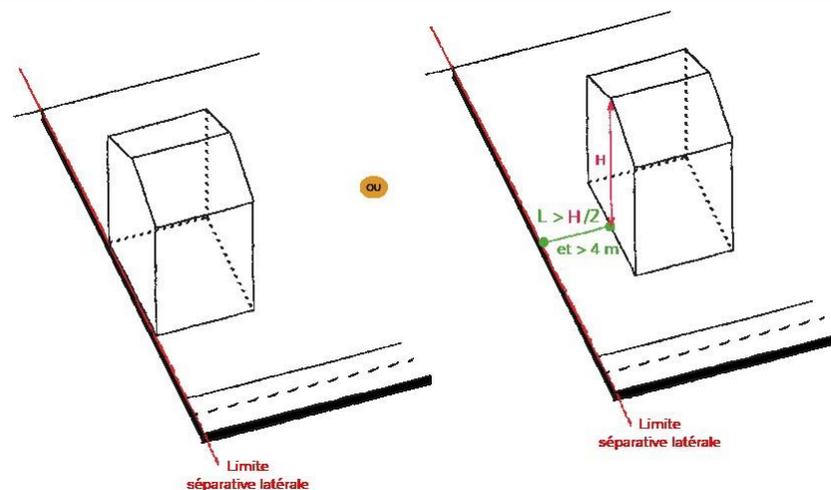
L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit garantir :

- Leur intégration au site (volume adapté à l'environnement,...)
- Le respect des impératifs fonctionnels et de sécurité (accessibilité, partage modal, visibilité,...).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3.3 Règles générales

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.





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.

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

3.5	Néant
------------	-------

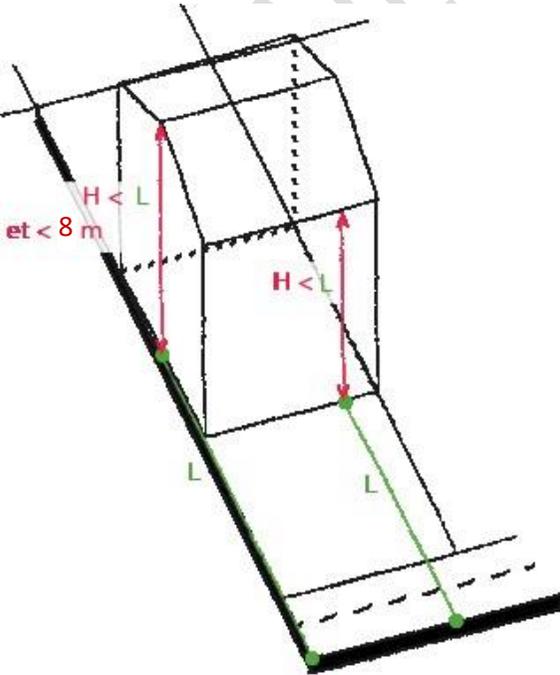
EMPRISE AU SOL

3.6	Néant
------------	-------

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.7	Mode de calcul
3.7.1	<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 faitage), 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'exécède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).</p>	
3.8.2	<p><i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction ne peut excéder 8.00m (R+1 maximum).</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>	



#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. 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> <p>Les matériaux brillants et réfléchissants sont interdits.</p>
4.2	Toitures
4.2.1	<p><i>Formes et type de toiture</i></p> <p>Seules les toitures terrasses sont autorisées. Elles peuvent être végétalisées ou accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables.</p>
4.2.2	<p><i>Matériaux et couleurs</i></p> <p>Les matériaux et couleurs des toitures terrasses doivent permettre une bonne intégration au site (matériaux brillants interdits, couleurs neutres, blanc interdit,...).</p>
4.2.3	<p><i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i></p> <p>Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit être masqué par des acrotères.</p>



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 matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejoints à la chaux grasse non lissée. 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. 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.

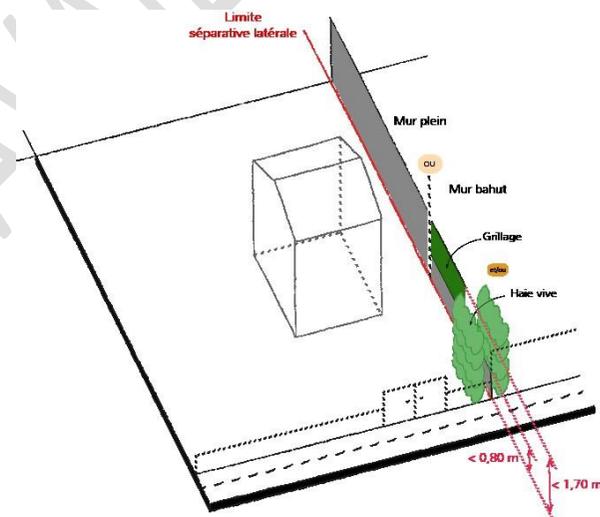
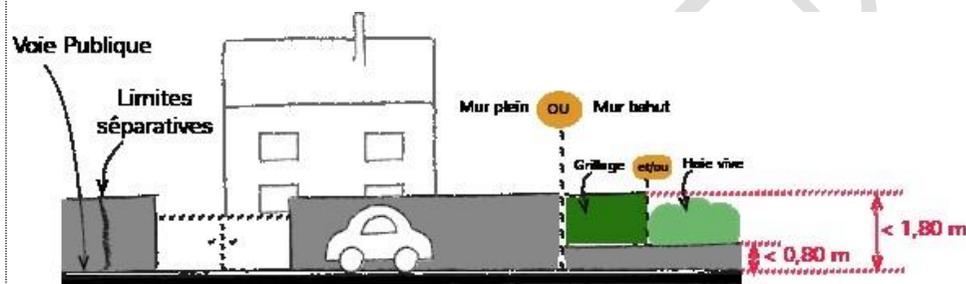


4.5	Souches de cheminées et éléments de ferronnerie
	Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.
4.6	Clôtures
	Pour rappel : 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 : La hauteur de la clôture se mesure : - 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.

DOCUMENT DE TRAVAIL



- 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 (en pierre ou traité dans le respect des dispositions du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition),
 - 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.



4.7	Enseignes
	<p>Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade.</p> <p>Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.</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 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.



4.9	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>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.

DOCUMENT DE TRAVAIL



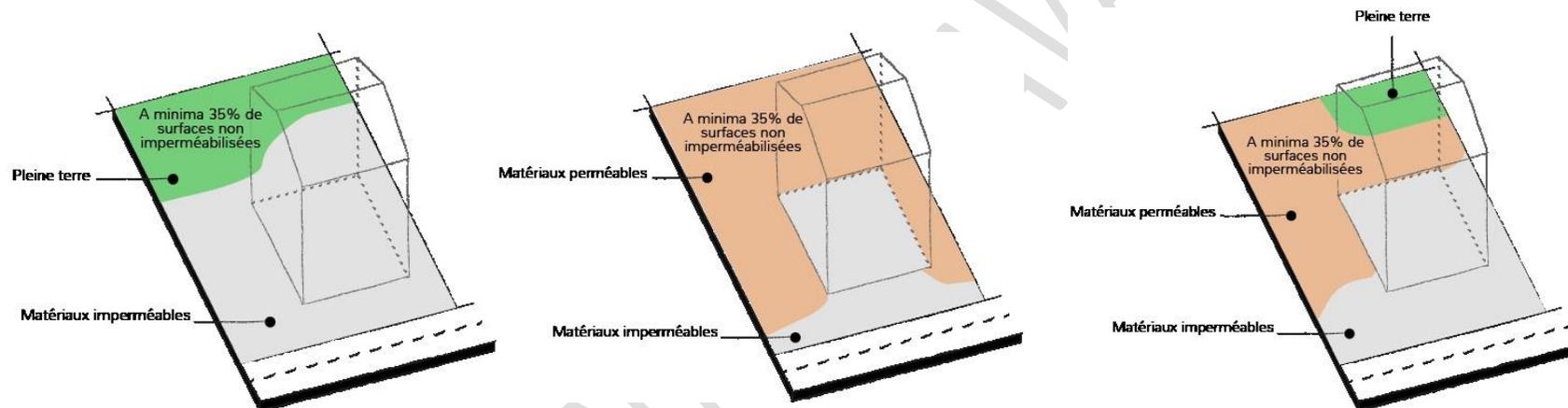
#5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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 doivent être préférentiellement utilisées.</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



DOCUMENT



#6 – STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - 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 de la surface de plancher 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 : - La place supprimée est recréée 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
Commerce et activités de service	Restauration	1 place par tranche entamée de 10m ² de salle de restaurant Dans tous les cas, les capacités de stationnement devront satisfaire les besoins pour la clientèle, le personnel et les livraisons	Néant
	Hôtels	1 place par chambre ou unité d'hébergement Dans tous les cas, les capacités de stationnement devront satisfaire les besoins pour la clientèle, le personnel et les livraisons	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		

DOCUMENT DE TRAVAIL



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	<p>Eau potable</p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.</p>
------------	---



8.2	<p>Assainissement</p> <p>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.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</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>
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	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.

DOCUMENT DE TRAVAIL



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

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 Apv	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière	<i>Pour rappel : Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) peut imposer des conditions d'implantation différentes qui priment sur le règlement du PLU si elles sont plus restrictives.</i>	Néant
A	(Habitation)	(Logement)	Seul un logement de fonction / gardiennage par exploitation est admis, à conditions : <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,	Néant



			<ul style="list-style-type: none"> - 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>	
A Aj Apv	Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</p> <p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p> <p>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</p> <p>Salles d'art et de spectacles</p>	<p>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 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.</p>	Néant



		Equipements sportifs	
		Autres équipements recevant du public	

DOCUMENT DE TRAVAIL



#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.



	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit 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	Les panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol ou sur des hangars non clos, ainsi que les serres photovoltaïques.
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
A Aj Apv	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la	Sous réserves que les activités : - Constituent le prolongement de l'acte de production,



ELABORATION - PLU TREILLES

REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

commercialisation des produits agricoles	<ul style="list-style-type: none">- 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>



	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,...)	Sous réserves de ne pas dénaturer l'existant et de privilégier l'usage des techniques traditionnelles et de matériaux nobles, sobres et naturels.
Apv	Serres photovoltaïques	Sous réserves : <ul style="list-style-type: none">- De leur bonne insertion dans l'environnement,- Du maintien du caractère prépondérant de l'activité agricole par rapport à la production énergétique,- De leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des lieux.
Aj	Abris de jardin	Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière, sous réserves : <ul style="list-style-type: none">- Qu'il soit exclusivement destiné au rangement d'outils agricoles utilisés dans le cadre des jardins,



ELABORATION - PLU TREILLES

REGLEMENT - REGLEMENT ECRIT

- 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.

Pour rappel, la réglementation liée aux risques peut imposer des conditions différentes qui priment sur le règlement du PLU si elles sont plus restrictives.

DOCUMENT DE TRAVAIL



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

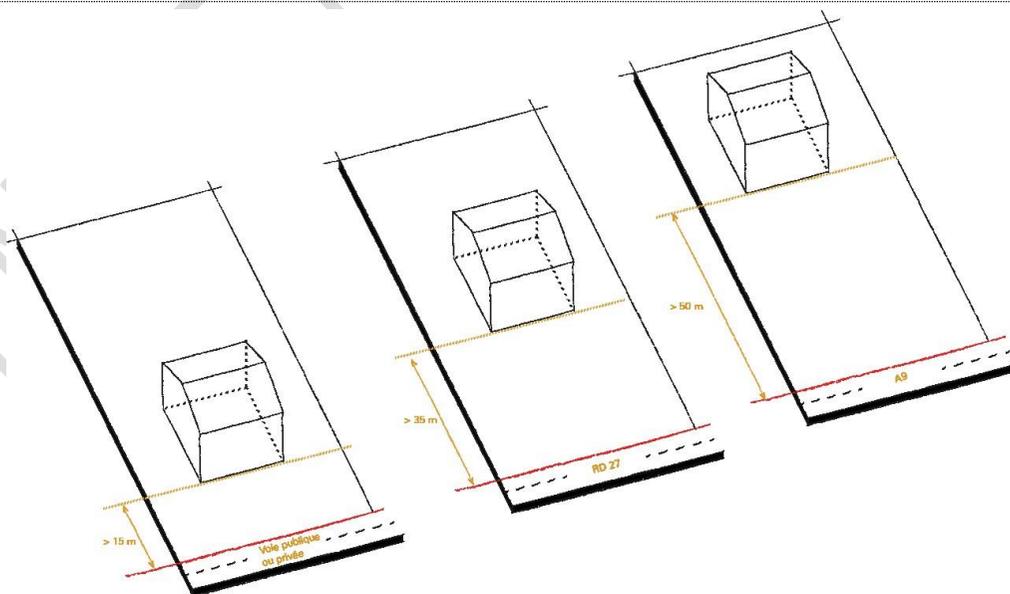
#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 50.00m 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	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.

The diagrams illustrate the rule for building placement relative to a lateral separation limit. The left diagram shows a building with height H and a horizontal distance L from the separation limit. The right diagram shows a building with height H and a horizontal distance L from the separation limit, with the condition $L > H/2$ and $L > 4m$. Both diagrams label the 'Limite séparative latérale' (lateral separation limit).



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 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	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.
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>
	<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).

DOCUMENT DE TRAVAIL



#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. 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>
4.2	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%. 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>Matériaux et couleurs</i></p> <p>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> <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> 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 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. Les façades peuvent présenter les finitions suivantes : <ul style="list-style-type: none">- Enduits talochés ou grattés, teintés dans la masse,- Bardage métallique ou composite. L'utilisation du bois est autorisée pour les abris de jardin dans le secteur Aj.
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.



4.6	Balcon, escaliers, auvents
	Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont constitués des mêmes matériaux.
4.7	Clôtures
	Les clôtures doivent être perméables et ne pas présenter d'obstacle à la petite faune (type clôture agricole).
4.8	Enseignes
	Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone. Les enseignes lumineuses sont interdites.
4.9	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.



4.10	Cas particuliers
4.10.1	<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,...
4.10.2	<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.
4.10.3	<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

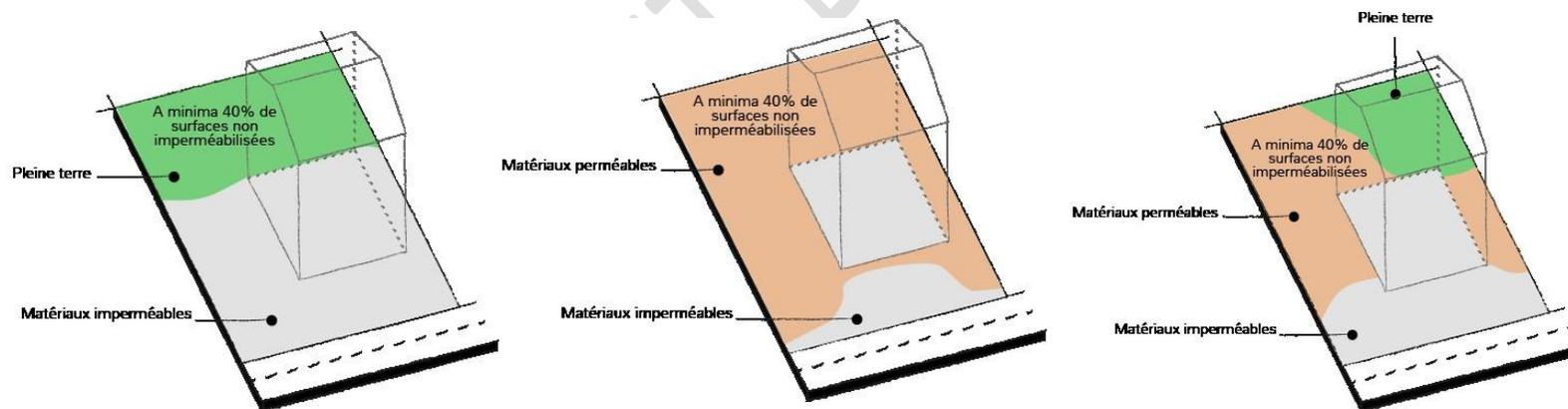
Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également 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

Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les zones humides, en zone agri-naturelle, identifiées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérées sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservées.

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.

DOCUMENT DE TRAVAIL



#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 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 logement de fonction / gardiennage	Néant
	Locaux et bureaux accueillant du public des	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	Néant



Equipements d'intérêt collectif et services publics	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		

DOCUMENT DE TRAVAIL



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	<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	Assainissement <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	Eaux pluviales <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>



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

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	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	Néant



		administrations publiques et assimilés	circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes et gestion de la fréquentation du public (notamment aménagements légers en cohérence avec les plans d'eau), 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 autorisés. Ner : Seuls les éléments producteurs d'énergie de type « éoliennes » sont autorisés.
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Equipements sportifs	
		Autres équipements recevant du public	

DOCUMENT D'AMENAGEMENT



#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.



	Le changement de destination des constructions vers de l'habitat.
	Les annexes et extensions des bâtiments d'habitation.
	Toutes les constructions
N Ner	Les panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol ou sur des hangars non clos, ainsi que les serres 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
N Nc Ner	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,



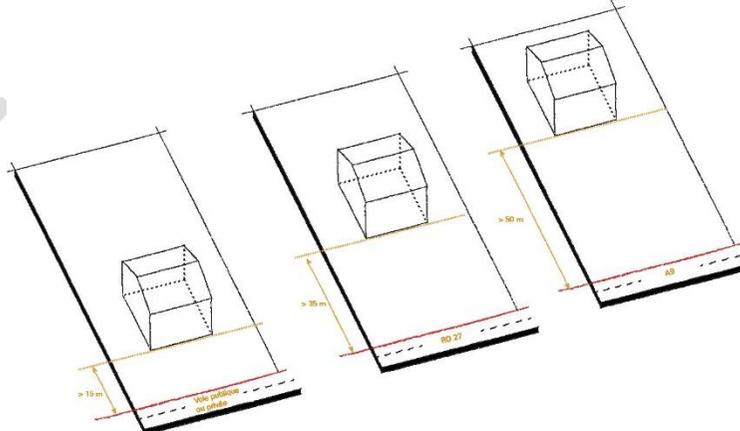
		<ul style="list-style-type: none"> - À des aménagements paysagers, sportifs ou ludiques, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur 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, ...
	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,...)	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	Eléments 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	Eléments 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 réserve de leur bonne intégration paysagère / insertion dans l'environnement.

DOCUMENT DE TRAVAIL



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 50.00m 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>Eléments producteurs d'énergie</i> Ner et Nc : Il peut être dérogé aux règles générales pour les éléments producteurs d'énergie.



3.2.2 Bâtiments existants

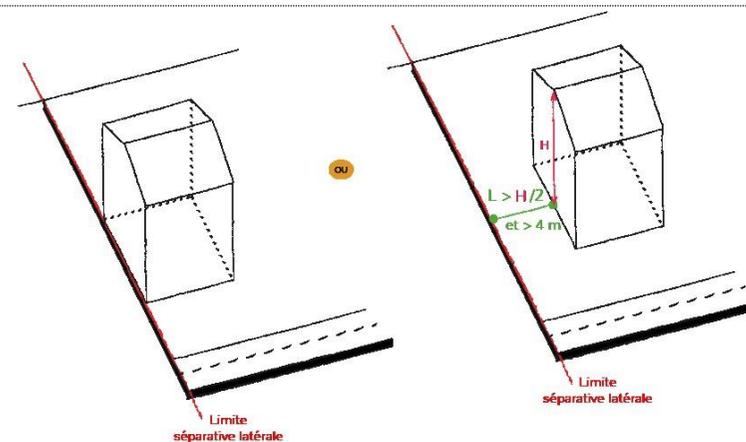
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui :

- 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).

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, 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.



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>Eléments producteurs d'énergie</i> Ner et Nc : Il peut être dérogé aux règles générales pour les éléments producteurs d'énergie.
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 : <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	<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 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. 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>
4.2	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>Matériaux et couleurs</i></p> <p>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. 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	<i>Matériaux</i> Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. 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. 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. 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.
4.7	Clôtures Les clôtures doivent être perméables et ne pas présenter d'obstacle à la petite faune (type clôture agricole).
4.8	Enseignes Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone. Les enseignes lumineuses sont interdites.



4.9	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.
4.10	Cas particuliers
4.10.1	<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,...
4.10.3	<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 conservées.
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

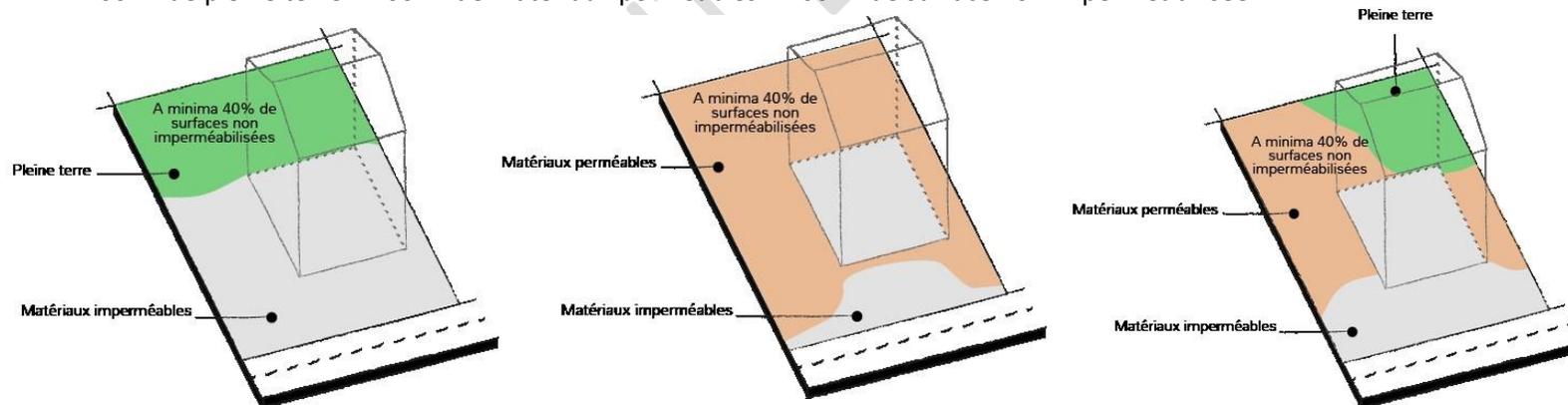
Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également 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 Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les zones humides, en zone agri-naturelle, identifiées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérées sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservées.



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.

#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 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 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.
7.4	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. 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.



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

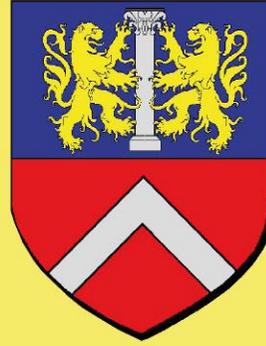
8.1	<p>Eau potable</p> <p>Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution. En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être 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.

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.

DOCUMENT DE TRAVAIL



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

