

VIENNE CONDRIEU AGGLOMERATION

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE TRÈVES

PIÈCE N°5 : RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 10 juin 2025

Monsieur le Président, Thierry Kovacs



Commune de TRÈVES

450, Route des deux vallées / 69420 TRÈVES

Tel : 04 72 24 91 12



Communauté d'Agglomération VIENNE CONDRIEU AGGLOMÉRATION

Espace Saint-Germain – Bât. Antarès / 30 av. général Leclerc / 38 200 VIENNE

Tel : 04 74 78 32 10



INTERSTICE – Urbanisme et conseil en qualité environnementale (Mandataire)

61 rue Victor Hugo / 38 200 VIENNE

Tel. 04 74 29 95 60 // contact@interstice-urba.com



MABO PAYSAGE GEOGRAPHIE – Paysagiste

80 rue de Marseille / 69 007 LYON

Tel. 06 71 77 79 25 // marine@bourron.com

NICOLAS SOUVIGNET – Expert en environnement

77 chemin de Seigne / 38 200 VIENNE

Tel. 06 63 00 52 19 // contact@nicolassouvignet.fr

SOMMAIRE

Préambule	5
Titre I . DISPOSITIONS GENERALES	7
Chapitre 1. Généralités	9
Chapitre 2. Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel	13
Chapitre 3. Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque technologique ou des nuisances	15
Chapitre 4. Dispositions applicables aux secteurs de protection liée aux enjeux de milieux naturels	17
Chapitre 5. Dispositions relatives à la protection du patrimoine paysager bâti	23
Chapitre 6. Dispositions applicables aux zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité	25
Chapitre 7. Rappel des destinations des constructions	26
Chapitre 8. Définitions	29
Titre II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	37
Dispositions applicables à la zone Ua	39
Dispositions applicables à la zone Ub	49
Dispositions applicables à la zone UL	58
Titre III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	63
Dispositions applicables à la zone AUa	65
Dispositions applicables à la zone AUe	70
Dispositions applicables à la zone AU	76
Titre IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	79
Dispositions applicables à la zone A	81
Titre V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	89
Dispositions applicables à la zone N	91
Titre VI. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	99
Annexe 1. Corps de bâtiments et ensemble de corps de bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19	125
Annexe 2. Corps de bâtiments et ensemble de corps de bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 avec changement de destination possible	147
Annexe 3. Bâtiment pouvant prétendre à un changement de destination	169

PRÉAMBULE

Le règlement est établi conformément aux articles R 151-9 à R 151-50 du Code de l'Urbanisme, sur la base législative de l'article L 151-8 du Code de l'Urbanisme.

MODE D'UTILISATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Trèves. Il comprend un document écrit avec des annexes.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Les prescriptions réglementaires contenues dans le **TITRE I « Dispositions générales »** s'appliquent à toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme. Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter au règlement de la zone dans laquelle se situent les travaux ou occupations du sol projetés, soumis ou non à autorisation. Il contient également des définitions.

Le règlement des différentes zones est détaillé dans les titres II à V.

- **TITRE II « Dispositions applicables aux zones urbaines »**
- **TITRE III « Dispositions applicables aux zones à urbaniser »**
- **TITRE IV « Dispositions applicables aux zones agricoles »**
- **TITRE V « Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières »**
- **TITRE VI « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »**

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Section I : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

Cette section concerne l'affectation des zones et la destination des constructions et permet de répondre à la question : ***Où puis-je construire ?***

Elle fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières. Y sont également développées les dispositions relatives aux fonctions urbaines (mixité fonctionnelle) spatialisées sur le plan des fonctions et implantations urbaines.

Elle est composée des paragraphes suivants :

1. Occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières
2. Mixité sociale et fonctionnelle

Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette section porte sur les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères et permet de répondre à la question : ***Comment prendre en compte l'environnement ?***

Elle fixe les règles concernant la volumétrie des constructions et leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres.

Elle comprend également les règles d'emprise au sol et de hauteur des constructions.

Elle fixe en outre les règles relatives à l'insertion urbaine, à la qualité paysagère et architecturale des constructions, et au stationnement des véhicules de toutes natures.

Ainsi, c'est dans cette section que les règles relatives à la végétalisation et espaces libres de constructions au travers de l'instauration d'un Coefficient de biotope sont présentées.

Elle est composée des paragraphes suivants :

1. Volumétrie et emprise au sol
2. Implantation des constructions
3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
5. Stationnement

Section III : Équipements et réseaux

Cette section concerne les équipements et les réseaux et permet de répondre à la question : ***Comment s'y raccorder ?***

Elle fixe les règles relatives à la desserte des terrains (accès, voies) et à l'ensemble des réseaux nécessaires (assainissement, eaux pluviales et autres réseaux domestiques).

Elle est composée des paragraphes suivants :

1. Desserte par les voies publiques ou privées
2. Desserte par les réseaux

Pour la desserte des terrains par les réseaux, un renvoi est effectué au zonage d'assainissement figurant dans les annexes du PLU qui vient préciser les modalités d'applications de la règle.

Le règlement contient également une ANNEXE 1 qui rassemble les éléments concernant les **bâtiments repérés comme pouvant prétendre à un changement de destination**.

Il est rappelé que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

TITRE I .

DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE 1. GÉNÉRALITÉS

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de TREVES.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

Le présent règlement est opposable pour l'exécution de tous travaux, toutes constructions nouvelles et tout aménagement de constructions existantes.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Pour les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le pétitionnaire doit se référer à la pièce n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » pour les principes d'aménagement à respecter (opposables par compatibilité).

Le projet proposé doit être compatible vis-à-vis des OAP, ce qui implique de ne pas contredire les orientations d'aménagement et de programmation. Ce rapport juridique est plus souple que le rapport entre le projet et le règlement, qui est celui de la conformité.

Les principes des OAP sont complémentaires aux dispositions du règlement.

RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

En application des dispositions des articles L 111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires du plan de prévention des risques.

TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES BATIS EXISTANTS NON CONFORMES À LA REGLE

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, ne peuvent être autorisés que les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

DEMOLITION

Un permis de démolir est obligatoire sur les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

EDIFICATION DE CLÔTURES

Sur tout le territoire communal, l'édification de clôture doit faire l'objet d'une demande dans le cadre d'une déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article L.421-4 du code de l'urbanisme et de la délibération municipale en date du 26 mai 2018.

Les clôtures de type agricole (grillages, barbelés nécessaires pour les enclos) ne sont pas soumises à déclaration préalable.

ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATION

En application des dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6 à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Selon l'article L.152-4, des dérogations peuvent être accordées à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3. Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Selon l'article L.152-5, une dérogation aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions peut être accordée afin d'autoriser :

1. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONTRUCTIONS

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Il pourra être fait application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

SÉCURITÉ DES ACCÈS

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

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

Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire aux conditions de sécurité précitées.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DE MOINS DE 10 ANS

Les règles d'urbanisme contenues dans le règlement et le plan de composition d'un lotissement, demeurent applicables :

- Pendant les 5 premières années à compter de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), nonobstant les dispositions du PLU ;
- Pendant les 5 années suivantes concomitamment aux dispositions du PLU. Après ce délai, les règles du PLU s'appliquent (article L442-9 du Code de l'Urbanisme).

MODALITÉS DE CALCUL DES RECULS

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 0,40 m.
- Les balcons ou tout ouvrage en saillies situés à une hauteur supérieure à 3 m et d'une profondeur inférieure ou égale à 1m.

Au-delà, seul le surplus sera pris en compte.

OPPOSITION À L'APPLICATION DU PRINCIPE ÉNONCÉ À L'ARTICLE R 151-21 3° DU CODE DE L'URBANISME

La commune de Trèves s'oppose à l'application du principe énoncé dans l'article R 151-21 – alinéa 3 du Code de l'urbanisme.

Par conséquent, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées à l'échelle de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division.

LE RÈGLEMENT COMPORTE AUSSI :

- **Des emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L 151-41)
- **Des éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou architectural ou écologique (article L 151-19) – Voir chapitre 4 et 5 ci-dessous
- **Des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique** (article L 151-23) – Voir chapitre 4 ci-dessous
- **Des linéaires dans lesquels est préservée la diversité commerciale**, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, assortis de prescriptions de nature à assurer cet objectif (article L 151-16)
 - Linéaire de protection de la diversité commerciale
- **Des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination**
 - ☐ Corps de bâtiments ou ensembles de corps de bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme avec changement de destination possible (se référer à l'annexe du règlement écrit)
 - ☐ Bâtiment pouvant prétendre à un changement de destination (se référer à l'annexe du règlement écrit)

3. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal nonobstant les dispositions du PLU :

- 1.- **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, annexées au Plan Local d'Urbanisme (pièce 6.1) dont le **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles** d'inondation (PPRNPI) du Gier approuvé le 08 novembre 2017.

2.- La réglementation relative aux vestiges archéologiques

Il est rappelé que la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L 531-14 du code du patrimoine) s'applique sur la commune de Trèves, à savoir déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie.

3.- Les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 du Code de l'urbanisme rappelés ci-après :

Art. R 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R 111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement.

Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R 181-43 du code de l'environnement.

Art. R 111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tiret et repérées au plan de zonage (pièce n°4) :

>> Zones urbaines

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (Article R 151-18 du Code de l'Urbanisme).

>> Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. (Article R 151-20 du Code de l'Urbanisme).

>> Zones agricoles

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (Articles R 151-22 du Code de l'Urbanisme).

>> Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° 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 ;
- 2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

(Articles R 151-24 du Code de l'Urbanisme).

Nota Bene concernant toutes les zones :

Dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AFFECTÉS PAR UN RISQUE NATUREL

1. LE RISQUE D'INONDATION

La commune de Trèves est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation du Gier qui a été approuvé le 08 novembre 2017 par arrêté inter-préfectoral n° DT-17-0889.

Le PPRNPi différencie deux zones sur la commune de Trèves :

- **la zone rouge**, fortement exposée au risque (aléa fort), ou à préserver strictement (autres aléas en champ d'expansion de crue). Cette zone correspond également aux espaces urbanisés inondés et isolés en cas de crue (difficulté d'évacuation des personnes dans les délais),
- **la zone blanche** qui n'est pas exposée à un risque d'inondation mais qui correspond à une zone de maîtrise du ruissellement pluvial afin de ne pas aggraver le risque d'inondation dans les zones déjà exposées.

Dans ces zones, il convient de se reporter au règlement du PPRNPi du Gier annexé au PLU.

Il est rappelé que le PPRNPi impose également un recul de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau pour toute implantation de construction dans les "zones blanches" constructibles.

2. LES AUTRES RISQUES NATURELS

En plus des inondations du Gier, la commune de Trèves est exposée à divers phénomènes naturels susceptibles d'affecter le territoire communal et dispose d'une carte des aléas établie en 2014 et couvrant l'ensemble du territoire communal.

Une actualisation de la carte des aléas de 2014 a été demandée par la DDT 69 et réalisée par Alp'Géorisques en 2022.

Les phénomènes répertoriés et étudiés sont les suivants :

- les crues des rivières et des ruisseaux torrentiels ;
- les inondations en pied de versant ;
- les ruissellements de versant et les ravinements ;
- les glissements de terrain ;
- les chutes de blocs.

Chaque zone distinguée sur la carte des aléas est matérialisée par une limite et une couleur traduisant le degré d'aléa et la nature des phénomènes naturels intéressant la zone :

Phénomènes	Aléa		
	Faible	Moyen	Fort
Inondation de pied de versant	I'1		
Crues torrentielles			T3
Ravinement et ruissellement sur versant	V1	V2	V3
Glissement de terrain	G1	G2	G3
Chutes de blocs	P1	P2	P3

Une traduction réglementaire des aléas en zone de constructibilité a été effectué par le bureau d'étude risques. Le règlement graphique du PLU (pièce n°4 - plan de zonage) reporte par une trame tous les secteurs concernés par des aléas.

Les pétitionnaires doivent se reporter aux annexes du PLU pour connaître la nature et l'intensité du phénomène (pièce 6.6) et au cahier de prescriptions spéciales (pièce 6.6) pour connaître les règles associées figurant dans les fiches réglementaires.

Phénomène	Aléas	Usages	Fiche réglementaire
Inondations en pied de versant	I'1	Tous	fi'
Crue des torrents et ruisseau torrentiel	T3	Tous	FT
Ruissellement – ravinement	V3	Tous	FV
	V2	Zone naturelle	FV
	V2	Zone urbanisée	MV
	V1	Tous	fv
Glissements de terrain	G3	Tous	FG
	G2	Zone naturelle	FG
	G2	Zone urbanisée	MG
	G1	Tous	fg
Chutes de pierres et de blocs	P3	Tous	FP
	P2	Zone naturelle	FP
	P1	Tous	fp

3. LE RISQUE DE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Quelques secteurs de la commune de Trèves sont concernés par une exposition faible au retrait-gonflement des sols argileux. La cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles, disponible sur le site de « georisque.gouv.fr », est reprise dans le rapport de présentation du PLU (pièce n°1).

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, rend obligatoire au 1^{er} janvier 2020, la réalisation d'une étude géotechnique préalablement à la vente d'un terrain non bâti constructible situé en zone d'aléa moyen ou fort.

Des mesures forfaitaires seront également prescrites pour toute construction de maison individuelle afin de garantir leur pérennité vis-à-vis de ce risque.

4. LE RISQUE SISMIQUE

La commune de Trèves est située en zone de sismicité 2, dite faible, au vu du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010.

Aucune prescription particulière en matière d'urbanisme n'est liée à ce classement.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AFFECTÉS PAR UN RISQUE TECHNOLOGIQUE OU DES NUISANCES

3.1. LE RÉSEAU DE TRANSPORT ÉLECTRIQUE ET LE RISQUE D'EXPOSITION AUX CHAMPS ÉLECTROMAGNÉTIQUES

La commune de Trèves est traversée par **des lignes de transport d'électricité**.

Ces installations font l'objet de servitudes d'utilité publique dite « I4 ».

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité mentionnées dans la liste des servitudes.

Informations liées à la servitude I4 : il convient de contacter l'exploitant du réseau pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis et pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des ouvrages.

3.2. LE BRUIT

Trèves est concernée par des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport routières conformément à l'arrêté préfectoral n°DDT-69-2022-03-24-00006 du 24 mars 2022 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes sur le territoire du Rhône et la métropole de Lyon :

- **L'autoroute A47** est classée en infrastructure bruyante de catégorie 1, et affectée par des zones de bruit d'une largeur de 300 mètres comptés de part et d'autre de l'infrastructure.
- **La route départementale D502** est classée en infrastructure bruyante de catégorie 3, 4 et 5, et affectée par des zones de bruit d'une largeur de 10, 30 et 100 mètres comptés de part et d'autre de l'infrastructure.

Trèves est également concernée par des secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport ferroviaires conformément à l'arrêté préfectoral du 23 février 2016 portant mise à jour du classement sonore des voies ferroviaires de la Métropole de Lyon et du Département du Rhône :

- **La voie ferrée** ligne n°750 000 de Moret- Veneux-les-Sablons à Lyon Perrache, est classée infrastructure bruyante de catégorie 3 ; la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 30 mètres de part et d'autre de l'infrastructure.

3.3. LE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

La commune de Trèves concernée par deux infrastructures de transport de matières dangereuses :

- par voie routière avec l'autoroute A47,
- par voie ferroviaire avec la ligne VF 750 000

Compte-tenu des risques présentés par le transport de matières dangereuses, ceux-ci sont réglementés par l'arrêté du 29 mai 2009 relatif aux transports de marchandises dangereuses par voies terrestres.

3.4. ROUTES CLASSÉES À GRANDE CIRCULATION (ARTICLE L 111-6 DU CODE DE L'URBANISME) - SECTEURS INTERDITS AUX CONSTRUCTIONS

L'A47 est soumise aux dispositions des articles L 111-6 à L 111-8 du Code de l'Urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. » (article L 111-7 du code de l'urbanisme).

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. » (article L 111-8 du code de l'urbanisme).

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DE PROTECTION LIÉE AUX ENJEUX DE MILIEUX NATURELS

4.1. PRÉSERVER LES ZONES HUMIDES

L'article L.211-1 du code de l'environnement stipule que la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau prend en compte les adaptations nécessaires au changement climatique et vise à assurer la prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides. On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

L'article L.211-1-1 du code de l'environnement indique que « la préservation et la gestion durable des zones humides définies à l'article L.211-1 sont d'intérêt général ».

Des **zones humides** ont été identifiées sur la commune et sont repérées sur le plan de zonage du PLU par une trame spécifique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.



Zone humide



Zone humide ponctuelle

En vue de leur protection pour des motifs d'ordre écologique, **toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, notamment toute construction, travaux et dépôts, sont interdits**, à l'exception des cas suivants :

- Fouilles archéologiques, sous réserve de reconstituer les strates du sol après travaux ;
- Entretien et mise en valeur des zones humides. Il s'agit :
 - o des aménagements légers directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels,
 - o des équipements favorisant la découverte des milieux naturels (cheminement, caillebotis, panneaux d'information, plateformes d'observation, observatoires, bancs et garde-corps)
 - o des travaux de gestion et/ou restauration des habitats naturels constitutifs des zones humides
 - o des travaux liés au maintien ou à l'amélioration de leur fonctionnement hydraulique
 - o des constructions ou ouvrages nécessaires au fonctionnement d'équipements et de services d'intérêt collectif (réseaux d'eau, d'électricité...).

Sont également interdits sur ces zones :

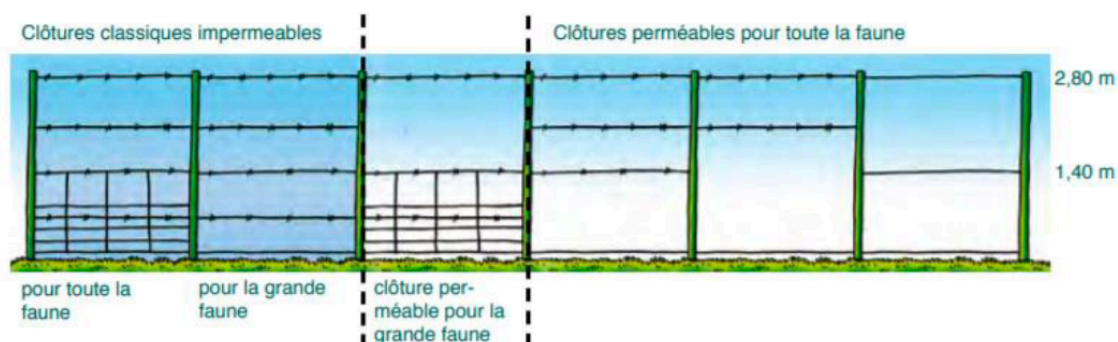
- o l'assèchement, le drainage (par drains ou fossés) et la mise en eaux de ces milieux,
- o les affouillements et les exhaussements (quelles que soient leur hauteur et leur superficie...), à l'exception de ceux strictement nécessaires à l'entretien ou la préservation de ces zones humides.

Tout nouvel aménagement situé dans le bassin d'alimentation en eau de la zone humide devra veiller à ne pas modifier l'alimentation hydrique de la zone humide et à restituer si besoin cette alimentation.

Les coupes nécessaires à l'entretien des berges, du lit de la rivière et de son fonctionnement hydraulique sont permises à condition de préserver une ripisylve adaptée. L'entretien, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ne sont pas soumis à déclaration.

Les zones humides identifiées doivent être conservées en totalité en pleine terre et non imperméabilisées.

Si des clôtures sont indispensables le long de certains tronçons, elles devront être perméables pour la petite faune : « les clôtures avec des soubassements sont interdites ».



Exemple de clôture perméable agricole à mettre en annexe. Source : plaquette du Département de l'Isère : « Neutraliser les pièges mortels pour la faune sauvage », p27.

En l'absence d'alternative de moindre impact avérée, toute atteinte à une zone humide doit s'accompagner de la mise en place de mesures compensatoires.

Le caractère de zone humide pourra être levé dans des secteurs déterminés, sous réserve de la réalisation d'une étude certifiée par un expert écologue concluant à l'absence réelle d'une zone humide dans ledit secteur.

4.2. PRÉSERVER LES PELOUSES SÈCHES

Il s'agit de formations végétales rases composées en majorité de plantes herbacées vivaces sur un sol pauvre en éléments nutritifs soumis à une période de sécheresse. De nombreuses espèces végétales et animales rares et remarquables sont très fortement inféodées à ce type de milieu, comme certaines orchidées, des lépidoptères (papillons), des reptiles ou des oiseaux. Un ensemble d'espèces endémiques dépend donc du bon état écologique de ces pelouses et de la qualité de leur connexion. Ce sont des milieux fragiles dont la préservation est nécessaire au maintien de la biodiversité et des espèces protégées. La plupart des pelouses sèches ont été créées par l'homme et sont issues du défrichement ancien des forêts et maintenues par les activités humaines comme le pâturage traditionnel et la fauche.

Trois **pelouses sèches** ont été identifiées sur la commune. Elles sont repérées sur le plan de zonage du PLU par une trame spécifique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.



Pelouse sèche

Toute construction est interdite. Sont autorisés les débroussailllements, sous conditions de favoriser la non fermeture du milieu ouvert existant.

4.3. PRÉSERVER LES BOISEMENTS

Au-delà de leur valeur esthétique et patrimoniale (composante majeure du paysage), les arbres qu'ils soient situés en milieu urbain ou dans les zones agro-naturelles, contribuent à améliorer le cadre de vie des habitants. Ils constituent des supports de biodiversité, des éléments de protection (écrans acoustiques et visuels), des éléments de confort thermique (rafraîchissement de l'air, brise vent)... Leur valeur est donc importante pour leur propriétaire mais constitue également une richesse collective. De plus, le patrimoine arboré d'une commune met du temps à se mettre en place.

Plusieurs types d'éléments naturels ont été repérés :

>> LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les **espaces boisés classés (EBC)** peuvent concerner des espaces boisés, les bois, forêts, parcs, des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement, à conserver, à protéger ou à créer.

Ils sont délimités au règlement graphique.



Espace boisé classé (L.113-1 du Code de l'Urbanisme)

Les terrains boisés identifiés au règlement graphique comme « espaces boisés classés » correspondent aux espaces boisés de la zone naturelle ou agricole qu'ils convient de protéger.

Ils sont soumis au régime des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier et soumet les coupes et abattages à autorisation préalable.

Sont notamment interdits dans les EBC, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Les accès aux propriétés et les cheminements pour les modes doux sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Rappel : Dans le cadre des EBC, ne sont pas soumises à déclaration les coupes et abattages de bois prévus dans un Document de Gestion Durable au sens du Code Forestier, et les coupes et abattages de bois listées dans l'arrêté préfectoral n°08-1748 du 29 avril 2008.

>> LE RÉSEAU DE HAIES

Des **haies** sont identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme comme étant à préserver qu'elles soient déjà plantées ou en cours de plantation. Elles apparaissent sous forme d'une trame spécifique : ligne en tirets verts ou ligne verte pleine (voir illustrations ci-contre).



Les haies repérées doivent être préservées car elles assurent notamment les continuités écologiques du territoire.

Toutefois, sous réserve de mesures compensatoires et conformément à la réglementation en vigueur, en raison de l'état phytosanitaire des arbres, de contraintes de sécurité publique, de contraintes liées à la fonctionnalité des accès notamment agricoles, la suppression d'une partie de la haie reste possible. Elle doit être accompagnée d'une déclaration préalable en application de l'article R421-23h du code de l'urbanisme et un remplacement équivalent en terme de nombre de plants et d'essences à valeur écologique équivalente ou meilleure sera exigé.

>> LES ESPACES BOISÉS ET BOSQUETS ET LES ARBRES ISOLÉS OU EN ALIGNEMENT

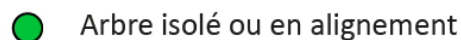
Plusieurs **éléments de patrimoine naturel** ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés sur le plan de zonage par une trame spécifique.

Il s'agit d'assurer la pérennité et le développement des éléments identifiés. Ces espaces doivent être préservés ainsi que leurs abords.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément naturel identifié sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R421-23h du code de l'urbanisme.

On trouve :

- Plusieurs **arbres isolés remarquables ou en alignement** ont été identifiés sur le plan de zonage sous forme de rond vert (voir illustration ci-contre). Ils ont été repérés pour leur caractère d'arbres remarquables (essence, âge...) et / ou pour leur intérêt paysager (notamment de par leur visibilité depuis l'espace public). Ces arbres constituent le patrimoine arboré de la commune.



Ces arbres doivent être préservés. Ils ne pourront être abattus sauf en cas de mauvais état sanitaire. Dans ce cas, une déclaration préalable d'abattage doit être adressée à la commune accompagnée de

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

l'expertise sanitaire, pour obtenir l'autorisation d'abattre l'arbre si elle se justifie. Leur abattage devra être compensé par la plantation d'un autre arbre à haute-tige (tronc dégagé sur une hauteur minimum de 2 mètres et d'une circonférence entre 18/20 cm minimum) dans la propriété.

De plus, pour assurer la pérennité du sujet, il est interdit de construire à moins de 5 m du tronc. Tous les travaux situés à moins de 5 m de la base du tronc sont soumis à déclaration et devront faire l'objet de mesures de protection du sujet (clôture de protection, taille préventive des branches, aucun entreposage au pied de l'arbre...). En cas de travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public, une attention particulière devra être portée à la protection du système racinaire.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger localisés dans les documents graphiques. Néanmoins, des mesures compensatoires de surfaces a minima équivalentes et au fonctionnement écologique identique, doivent être mises en œuvre.

LIEU DIT LE BOURG NUMÉRO 1 – TILLEULS PARCELLE A 582	LIEU DIT GROSJEAN NUMÉRO 2 – TILLEULS PARCELLE A 177
	
LIEU DIT LES PIERRES BLANCHES NUMÉRO 3 - ÉRABLES ROUTE DES DEUX VALLÉES	LIEU DIT LE MAS NUMÉRO 4 - NOYERS PARCELLE C64
	

LIEU DIT LE FAY NUMÉRO 5 - LAURUS NOBILIS (LAURIER SAUCE) BEAU SUJET EN PORT LIBRE PARCELLE B235	
	

- **Les arbres de la forêt communale** de Trèves ont été identifiés sur le plan de zonage par une trame spécifique (voir illustration ci-contre). Dans ce secteur les coupes à blanc sont interdites. Le plan de gestion de l'ONF permet une gestion raisonnée.



Élément du paysage

4.4. LUTTER CONTRE L'INSTALLATION ET PROLIFÉRATION DES MOUSTIQUES TIGRES

Depuis plusieurs années, *Aedes albopictus*, communément appelé « moustique tigre » est implantée sur le territoire. Cet espèce particulièrement invasive, diurne, anthropophile et potentiellement vectrice d'arboviroses (Dengue, Chikungunya, Zika, Paludisme, Fièvre jaune, Usutu, West Nile), a l'aptitude de prospérer dans les milieux urbains et périurbains.

La lutte contre sa prolifération revêt un enjeu environnemental, sanitaire et de qualité de vie en ville et s'impose à la conception d'un habitat urbain durable. Bien que les leviers disponibles dans le cadre du PLU soient relativement limités, quelques mesures peuvent être mises en place pour limiter l'apparition et la persistance des gîtes larvaires. Il est rappelé que tout contenant d'eau peut être utilisé comme lieu de ponte par le moustique tigre, tant qu'il s'agit de petits volumes d'eau claire.

Il s'agira donc :

- Lors de la conception de tous projets, il est nécessaire de rendre inaccessibles et invisibles tous les emplacements susceptibles de constituer des gîtes larvaires : prévoir des pentes légères aux toitures, aux gouttières, pour éviter toute stagnation des eaux, poser verticalement les coffrets techniques, incliner légèrement les chappes des terrasses ...
- Les ouvrages de rétentions enterrés doivent également empêcher l'accès des moustiques à l'eau par la pose de grilles fines. Pour les ouvrages à ciel ouvert, des mesures (larvicide, création de courant, ...) ou l'apport d'auxiliaires (larve d'odonates ou de poissons) doivent permettre de limiter la prolifération des moustiques.

4.5. LUTTER CONTRE LA PROLIFÉRATION DE L'AMBROISIE

Afin de juguler la prolifération de l'ambrosie et de réduire l'exposition de la population à son pollen, les propriétaires, locataires, ayants-droits ou occupants à quelque titre que ce soit, sont tenus de :

- prévenir la pousse des plants d'ambrosie,
- détruire les plants d'ambrosie déjà développés.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La prévention de la prolifération de l'ambrosie et son élimination sur toutes terres rapportées et/ou remuées lors de chantiers de travaux est de la responsabilité du maître d'ouvrage.

Les techniques de prévention et d'élimination suivantes doivent être privilégiées : végétalisation – arrachage ; végétalisation – fauche ou tonte répétée

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE PAYSAGER BÂTI

5.1. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

L'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme prévoit que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

5.2. CONSÉQUENCES DE L'IDENTIFICATION AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments repérés doivent être préservés et sont soumis aux règles suivantes.

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L 151-19, sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-23h du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
- La démolition totale ou partielle d'un élément bâti identifié doit faire l'objet d'un permis de démolir en application de l'article R 421-28e du Code de l'Urbanisme.

5.3. PATRIMOINE BÂTI IDENTIFIÉ

Afin de préserver son patrimoine rural dans sa globalité et la qualité de ses paysages et notamment dans le cas présent de sa composante bâtie, la commune a instauré une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sur :

- Des « **ensembles patrimoniaux** » qui correspondent à des corps de bâtiments ou d'ensembles de corps de bâtiments à valeur architecturale et patrimoniale. Ils sont repérés sur le plan de zonage par une trame spécifique (voir illustration ci-dessous). Des numéros figurant sur le plan de zonage renvoient aux fiches des annexes 1 et 2 du présent règlement.

☐ Corps de bâtiments ou ensembles de corps de bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (se référer à l'annexe du règlement écrit)

☐ Corps de bâtiments ou ensembles de corps de bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme avec changement de destination possible (se référer à l'annexe du règlement écrit)

Afin de conserver la forme caractéristique des corps de bâtiments ou d'ensembles de corps de bâtiments identifiés, les extensions ne sont pas admises pour les bâtiments situés dans ces ensembles patrimoniaux.

Dans ces ensembles patrimoniaux, il est rappelé que la démolition d'une construction au sein des périmètres identifiés doit faire l'objet d'un permis de démolir.

Seul le changement de destination sera autorisé pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage par une trame spécifique (voir illustration ci-dessus) afin de favoriser la mise en valeur du bâti. Une limite maximale de 350m² de surface de plancher totale par corps de bâtiments ou ensemble de corps de bâtiments tels que délimités dans le règlement (annexe 2) a été définie. Ce plafond vise à permettre la mise en valeur d'ensembles bâtis présentant parfois une taille conséquente. Il est précisé que ce plafond s'applique à l'échelle du corps de bâtiments ou d'ensemble de corps de bâtiments, dans une logique de prise en compte de la configuration du bâti, et inclut l'habitat déjà existant au sein de cette limite et qui représentent déjà une surface importante. Par conséquent, cela réduit nettement les surfaces pouvant effectivement bénéficier du changement de destination, et évite la création d'un nombre trop important de logements supplémentaires sur ces secteurs.

- Des éléments du **patrimoine bâti** repérés sur le plan de zonage sous forme d'un rond marron (voir illustration ci-après).

● **Élément du patrimoine bâti**

Il s'agit de loges parsemées dans l'espace agro-naturel du territoire. L'altération de ces éléments bâtis protégés est interdite. Elles ne peuvent pas être étendues, ni surélevées. En cas de rénovation, les matériaux d'origine devront être soit conservés (pierre, tuile) soit remplacés à l'identique.

LIEU DIT LE BOURG – NUMÉRO 1 PARCELLE A 292 	LIEU DIT MALROCHE – NUMÉRO 2 PARCELLE B 118-119 
LIEU DIT LE MOUILLON – NUMÉRO 3 PARCELLE B 161 	LIEU DIT LE FAY – NUMÉRO 4 PARCELLE B216 
LIEU DIT LE MAS – NUMÉRO 5 PARCELLE C 29 	LIEU DIT LE COIFFERON – NUMÉRO 6 PARCELLE C 277 - 278 

CHAPITRE 6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNÉES PAR UN OUVRAGE DU RÉSEAU DE TRANSPORT PUBLIC D'ÉLECTRICITÉ

6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages correspondent à des « *constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

6.2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

CHAPITRE 7. RAPPEL DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations des constructions sont définies par les articles R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme et précisées par les arrêtés du 10 novembre 2016, du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023. Les explications indiquées en italique sont extraites de la fiche technique « Réforme des destinations de constructions du ministère/ février 2017 ».

Il est rappelé que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le changement de destination concerne le passage d'une destination ou d'une sous-destination à une autre.

Les 5 destinations de constructions prévues à l'article R 151-27 comprennent les 23 sous-destinations suivantes (R 151-28) :

Destination « exploitation agricole et forestière » :

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. *Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.*

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

Destination « habitation » :

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». *La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Elle intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur financement.*

Elle recouvre également les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes) au sens du 3° de l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme ; les chambres d'hôtes au sens de l'article D 324-13 du Code du Tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code Général des Impôts (les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme).

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

Destination « commerce et activité de service » :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. *Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcutiers, les poissonniers ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, coiffeurs,...*

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

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

La sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. *Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin,...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile, les salles de sport privées, les spa,...*

La sous-destination « hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. *Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b° du 4° de l'article 261-D du Code Général des Impôts. Elle recouvre notamment les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances,... ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.*

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

Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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

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

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

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

La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

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

Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. *Elle comprend notamment les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture,...).*

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées. *Elle comprend notamment les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.*

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

La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » (ou dark kitchens) recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées aux clients soit récupérées sur place.

CHAPITRE 8. DÉFINITIONS

Les destinations des constructions sont définies par les articles R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme et précisées par les arrêtés du 10 novembre 2016, du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023. Les explications indiquées en italique sont extraites de la fiche technique « Réforme des destinations de constructions du ministère/ février 2017 ».

Il est rappelé que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le changement de destination concerne le passage d'une destination ou d'une sous-destination à une autre.

A

Accès

L'accès est la partie de limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus de la limite externe d'une toiture ou d'une terrasse, constituant un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

Affouillements et exhaussements de sol

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres carré ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

Aire de stationnement

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Aire de jeux et de sports

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Lorsque l'implantation à l'alignement est imposée aux bâtiments, le nu des façades s'implante sur cette limite. Toutefois, les débords de toitures et éléments architecturaux (modénature, enseigne...) ne sont pas pris en compte dans la limite de 0,40 m de débordement.

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Exemples : garage, abri de jardin, bûcher, piscine...

B

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close. Une ruine ne peut entrer dans cette définition.

Bahut (mur bahut)

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille.

C

Caravane – Camping-car

Les campings car sont assimilés à des caravanes par le code de l'urbanisme.

L'article R111-47 en donne la définition suivante : « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler ».

Changement de destination

Il consiste à affecter à une construction existante une destination différente de celle qu'elle avait au moment où les travaux sont envisagés (Destinations définies dans l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme).

Constitue un changement de destination contraire au règlement de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture

Ouvrage visant à clore un terrain. Il peut s'agir de murs, de grilles, de clôtures à claire-voie....

Coefficient d'emprise sol (CES)

Il exprime le rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la superficie totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Coefficient de biotope par surface (CBS)

Le coefficient de biotope par surface définit la part de surface éco-aménagée (surface végétalisée ou favorable à l'écosystème) présente sur l'unité foncière du projet sur la surface totale de l'unité foncière à aménager ou aménagée.

Le règlement du PLU impose que tout projet de construction nouvelle ou d'extension comprenne une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, dites surfaces éco-aménagées (article L151-22 du code de l'urbanisme).

Par conséquent, le règlement impose à la fois le respect du CBS, mais également qu'une partie du terrain soit traitée en espaces verts de pleine terre.

CBS = surface éco-aménageables (surface de type A X coef A) + (surface de type B X coef B) / **surface totale de l'unité foncière.**

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TYPE DE SURFACE en m ²	DÉFINITION	COEFFICIENT	SURFACE ÉCO-AMÉNAGEABLE
TYPE A : Espaces verts de pleine terre	Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardins, bassins, mares, noue,...).	Ces surfaces sont prises en compte à 100% m ² X 1	 m ²
TYPE B : Surfaces perméables	Revêtements perméables pour l'air et l'eau tels que les surfaces en gravier, stabilisé, pavé drainant, les terrasses en bois non jointé, les espaces verts sur dalle, les toitures végétalisées...	Ces surfaces sont prises en compte à 50% m ² X 0,5	 m ²
TYPE C : Surfaces imperméables	Revêtements imperméables pour l'air et l'eau tels que le bitume, les asphaltes, les surfaces étanches des constructions, les piscines...	Ces surfaces ne sont pas prises en compte m ² X 0	 m ²
Total des surfaces éco-aménageables (A)			 m ²
Surface du ténement (B)			 m ²
COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (A / B X 100)			%

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

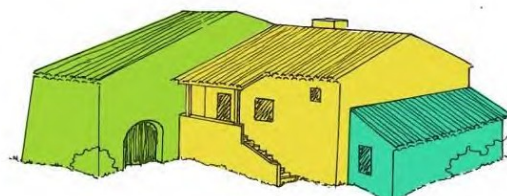
Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Corps de bâtiment et ensemble de corps de bâtiment

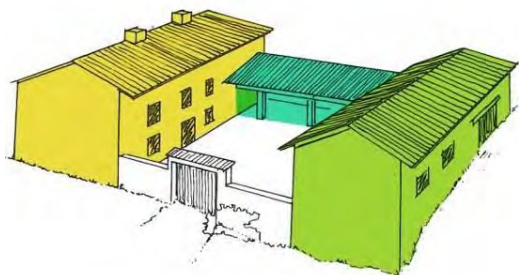
Un corps de bâtiment désigne, dans la technique de construction et dans l'architecture, un volume construit homogène distinct et d'un seul tenant dans l'ouvrage bâti. Cela concerne la partie de l'édifice dissociable sans dommage dans la structure générale de l'édifice ou ensemble, à la fois sous sa forme visible et en ce qui concerne les éléments porteurs. Dans ce sens a été créé le terme corps de logis qui désigne le corps du bâtiment destiné à l'habitation. Les granges, préaux, étables constituent généralement les autres corps de bâtiment formant un **ensemble de corps de bâtiment**.

La commune de Trèves, située en bordure du massif du Pilat et au contact de la vallée du Gier (Jarez), regroupe ainsi des modèles d'organisation des corps de bâtiment entre eux variés ou composites où se mêlent les architectures vernaculaires du Jarez ou du Pélussinois notamment.



Ensemble de corps de bâtiment organisé sur le modèle de l'architecture vernaculaire

Les hameaux anciens de la commune se sont eux généralement constitués au fil du temps et peuvent être constitués par l'agglomération ou la juxtaposition de plusieurs ensembles de corps de bâtiment.



Ensemble de corps de bâtiment organisé autour d'une cour sur le modèle de l'architecture vernaculaire caractéristique du Jarez

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue.

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et des substitutions d'essences forestières.

D

Défrichement

Les défrichements sont des opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

E

Égout de toiture

Correspond à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle convergent les eaux de pluie pour aller ensuite dans la gouttière.

Emprise au sol (article R 420-1 du Code de l'Urbanisme)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, dès lors que leur profondeur est inférieure à 0,40 mètre, sont exclus les ornements (éléments de modénature et marquises) et les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les piscines sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Exhaussement de sol

Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

F**Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage

C'est le point le plus élevé d'une toiture en pente. Le faîtage est une ligne horizontale qui permet de joindre les différents versants d'une toiture.

G**Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

H**Habitat léger de loisirs** (article R 111-37 du Code de l'Urbanisme)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions définies à l'article R 111-38 du Code de l'Urbanisme :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Hauteur

La hauteur d'une construction est la distance mesurée à la verticale de tout point de la construction jusqu'au terrain naturel existant avant travaux, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

En cas de modalités de calcul différentes à la définition générale ci-dessus, elles seront précisées dans les différentes zones du règlement.

I**Impasse**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installation classée pour la protection de l'environnement (art. L 511-1 du code de l'environnement)

Sont soumis aux dispositions des installations classées pour la protection de l'environnement les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation

économe des sols naturels, agricoles ou forestiers, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions des installations classées pour la protection de l'environnement sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles L. 100-2 et L. 311-1 du code minier.

L

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Peuvent être distinguées les limites latérales et les limites de fond de terrain. Sont exclues de cette définition, les limites par rapport aux voies et emprises publiques.

Logement

Local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation.

Logement collectif

Construction qui comprend au moins deux logements, desservis par une entrée commune.

Lotissement (Article L 442-1 du Code de l'Urbanisme)

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

M

Mur de soutènement

Le mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque deux sols ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue un mur de soutènement et non un mur de clôture. Toutefois, sa hauteur sera intégrée dans le calcul des hauteurs de clôture.

Marge de recul

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

O

Opération d'aménagement d'ensemble

Dans les secteurs où une opération d'aménagement d'ensemble est exigée, l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière. Cela peut être un permis d'aménager, une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), un lotissement....

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc. ainsi que des ouvrages privés de même nature.

P

Pan

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Pétitionnaire

Terme utilisé pour désigner le demandeur d'une occupation ou d'utilisation du sol, spécialement d'un permis de construire.

Pignon

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

Piscine

Il s'agit d'une construction dont le fonctionnement est lié aux constructions à usage d'habitation ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin. Les piscines sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

Pleine terre

Est considéré comme un espace de pleine terre un espace végétalisé en continuité directe avec la terre naturelle. Y sont admis les canalisations, lignes ou câbles ainsi que les ouvrages d'infrastructure publique et leurs outillages, équipements ou installations techniques directement liés à leur fonctionnement et à leur exploitation, dès lors qu'ils n'entravent pas le lien entre le sous-sol et la nappe phréatique. Ne peuvent être considérés comme constituant de la pleine terre les voies d'accès ainsi que les piscines, les toitures et façades végétalisées.

R

Résidence mobile de loisirs (article R 111-41 du Code de l'Urbanisme)

Sont regardées comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions définies à l'article R 111-42 du Code de l'Urbanisme :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

S

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe.

Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles R111-48 et R111-49 du code de l'urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement d'une caravane, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation d'urbanisme (R421-5 du code de l'urbanisme).

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Surface de plancher (Article R 111-22 du Code de l'Urbanisme)

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

T

Tènement / Terrain

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain naturel :

Le terrain naturel est le terrain avant la construction qui fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit "naturel" ou non.

U

Unité foncière

« Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, n° 264667).

V

Voies et emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Pour l'application des règles de recul, sont considérés comme « voies et emprises publiques » :

- les voies publiques,
- les chemins ruraux,
- les places publiques,
- les emplacements réservés nécessaires à l'aménagement ou l'extension des dites voies et places.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Ne sont pas pris en compte les servitudes de passage, les cheminements piétons et cycles indépendants d'une voie.

TITRE II.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles.

La zone Ua correspond à la partie agglomérée la plus dense et ancienne du centre-bourg. Les constructions sont principalement édifiées à l'alignement des voies publiques en ordre continu ou semi-continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone à caractère multifonctionnel, comprend un **secteur Uah** correspondant au hameau du Grosjean.

PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

La zone Ua est concernée par :

- Un **périmètre d'Orientement d'Aménagement et de Programmation** correspondant au secteur « Malroche ». Les constructions, aménagements et installations prévus dans ces secteurs devront respecter les principes définis dans l'orientation (pièce n°3 du PLU) ;
- Un **linéaire de protection de la diversité commerciale** au titre de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- Des **éléments du paysage à préserver** en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Des **éléments du patrimoine bâti à préserver** en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ;

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone Ua comporte :

- **Des secteurs exposés à des risques naturels :**
 - Aléas forts de ruissellement / ravinement : zones inconstructibles dites « FV »

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION Ua1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Ua 1.1. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail à l'exception de celles admises sous condition et mentionnées au paragraphe 1.2.
- Les constructions à usage de commerce de gros
- Les activités de services avec accueil d'une clientèle à l'exception de celles admises sous condition et mentionnées au paragraphe 1.2.
- Les hôtels et les autres hébergements touristiques
- Les cinémas
- Les industries à l'exception de celles admises sous condition et mentionnées au paragraphe 1.2.

- Les entrepôts à l'exception de ceux admis sous condition et mentionnés au paragraphe 1.2.
- Les bureaux à l'exception de ceux admis sous condition et mentionnés au paragraphe 1.2.
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravanning,
 - Les parcs résidentiels de loisirs
 - Les garages collectifs de caravanes
 - Les habitations légères de loisirs
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)

Ua 1.2. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis dans la zone Ua uniquement :

- Les piscines à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 40 m²
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail dans la limite de 400 m² de surface de plancher (ou 300 m² de surface de vente)
- Les activités de services avec accueil d'une clientèle dans la limite de 400 m² de surface de plancher
- Les industries dans la limite de 100 m² de surface de plancher et à condition de ne pas entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, ne pas entraîner des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les entrepôts dans la limite de 100 m² d'emprise au sol à condition de ne pas entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...)
- Les bureaux dans la limite de 100 m² de surface de plancher
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Sont admis dans la zone Uah uniquement :

- Les industries dans la limite de 100 m² de surface de plancher et à condition de ne pas entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, ne pas entraîner des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les entrepôts dans la limite de 100 m² d'emprise au sol à condition de ne pas entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...)
- Les bureaux dans la limite de 100 m² de surface de plancher à condition d'être liées à une habitation
- Les activités de services avec accueil d'une clientèle dans la limite de 100 m² de surface de plancher et à condition d'être liées à une habitation
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Ua 1.3. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Afin de préserver la diversité commerciale au titre de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination du rez-de-chaussée d'une construction à usage d'artisanat et commerce de détail, située route des deux vallées, est interdit.

SECTION Ua 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ua 2.1. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ua 2.1.1. Hauteur

- **RÈGLE GÉNÉRALE**

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent sans toutefois être supérieure à :

- **12 mètres dans la zone Ua**, sans dépasser de plus d'1 mètre, la hauteur des constructions mitoyennes ou vis-à-vis,
- **9 mètres dans la zone Uah.**

Pour les constructions à usage **d'annexe**, la hauteur est limitée à **4 mètres**.

La hauteur des **clôtures** ne peut excéder 1,60 m.

- **RÈGLES PARTICULIÈRES**

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :

- les ouvrages d'intérêt collectif,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- les travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Ua 2.1.2. Emprise au sol

Non règlementée

Ua 2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ua 2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **BANDES DE CONSTRUCTIBILITÉ**

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement. On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire et sont déterminées comme suit :

- Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 20 mètres
- Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

- **CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions exclusivement situées dans la **bande de constructibilité principale** (de 20 mètres) telle que définie à l'article Ua 2.2.1..

Dans la **bande de constructibilité secondaire**, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

- **MODALITÉ DE CALCUL DU RETRAIT**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètres.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètres et dès lors qu'ils n'entravent pas à la circulation.

- **RÈGLE D'IMPLANTATION**

- **RÈGLE GÉNÉRALE**

Le long des voies, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit en continuité du bâti existant

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il est autorisé un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

- **RÈGLES PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les aménagements, surélévations, extensions et reconstructions de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle existante,
- les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- les constructions à usage d'annexes,
- les constructions incluses dans des lotissements et des permis groupés valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments,
- les piscines qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites (calculé à partir du fil de l'eau),
- les constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

Ua 2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **DÉFINITION**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article Ua 2.2.1.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

- **MODALITÉ DE CALCUL DU RETRAIT**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètres.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètres.

• **RÈGLE D'IMPLANTATION**

○ **RÈGLE GÉNÉRALE**

Dans la bande de constructibilité principale (telle que définie à l'article Ua 2.2.1), les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins, c'est-à-dire en ordre continu ou semi-continu.

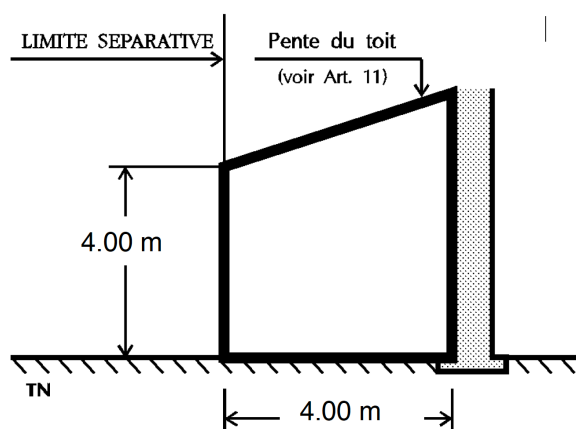
Dans le cas d'un retrait, la distance entre la construction et la limite séparative ne doit pas être inférieure à :

- 4 mètres pour les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 9 mètres
- 6 mètres pour les constructions dont la hauteur est comprise entre 9 et 12 mètres.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation dans les conditions suivantes :

>> Construction réalisée en limite de propriété

Les constructions s'implanteront selon les règles de recul exposées ci-après :



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 4,00 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 4,00 mètres sans dépasser la hauteur existante.

Toute construction en limite de zone Ua et Uah respectera une distance de 4 mètres au minimum.

La construction en limite de propriété est autorisée avec une hauteur supérieure à 4,00 mètres quand le bâtiment peut s'appuyer contre une construction existante sur le tènement voisin, sans toutefois en dépasser ni la hauteur ni la longueur d'appui.

>> Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 4 mètres de ladite limite.

○ **RÈGLES PARTICULIÈRES**

Ces dispositions ne sont pas exigées pour :

- les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- les lotissements, les permis groupés valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, du permis groupé valant division,
- les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics,
- les ouvrages techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- les piscines qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites (calculé à partir du fil de l'eau),

- les constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

Ua 2.3. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter au titre VI du présent règlement.

Ua 2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ils prendront en compte l'organisation existante en respectant le caractère d'origine de la zone, à savoir des cours à dominante minérale au contact de la rue, et à l'arrière de la parcelle des jardins.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- a) de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- b) d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le coefficient de biotope par surface

Dans la zone Ua et le secteur Uah, tout projet de construction nouvelle ou d'extension doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat.

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 10% (voir modalités de calcul dans les définitions).

Le coefficient de biotope comprend une part obligatoire de 30% aménagée en pleine terre.

Cette disposition n'est pas exigée pour :

- Les travaux portant sur des constructions existantes dès lors qu'ils ne créent pas d'augmentation de l'emprise au sol de la constructions (tels que les travaux de réhabilitation, changement de destination, surélévation, isolation par l'extérieur...)
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU ou la construction d'une annexe, dès lors que leur emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² au total.

- L'extension d'une construction existante si la construction est envisagée sur des espaces déjà imperméabilisés (couverture d'une terrasse par exemple), alors 20 m² d'extension ou d'annexe sont possibles.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures

Pour les clôtures mitoyennes de la zone A et N, elles seront perméables afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux et ne pas entraver les déplacements de la petite faune (haie d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un simple grillage perméable à la petite faune).

Ua 2.5. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Ua 2.5.1. Modalité de calcul

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

Ua 2.5.2. Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Les normes minima suivantes sont exigées :

>> Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par logement

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou d'un changement de destination, cette place n'est pas exigée à condition que les places existantes à l'intérieur (garage) comme à l'extérieur (cour par exemple) soit conservées.

>> Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de plancher (arrondi au nombre entier supérieur).

Ua 2.5.3. Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de quatre places de stationnement, réparti de façon homogène.

SECTION Ua3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Ua 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux constructions existantes à date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Elles sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Ua 3.1.1. Accès

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.**

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.**

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Ua 3.1.2. Voirie

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-4 du code de l'Urbanisme.

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.**

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

- b) Les voies réservées à la desserte des lotissements comportant plus de 4 lots, des permis groupés valant division et des Z.A.C. ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4,50 m.**

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- c) Les voies en impasse** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Ua 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Ua 3.2.1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être **raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.**

Ua 3.2.2. Eaux usées

Le zonage d'assainissement des eaux usées, annexé au PLU, définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Ua 3.2.3. Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou extension d'une emprise au sol supérieure à 40 m², il est imposé la réalisation d'un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures, en vue d'une réutilisation, d'un volume minimal de 0,2 m³ par tranche de 10 m² de toiture dans la limite de 10m³.

L'infiltration des eaux pluviales (eau de toiture, de drainage et de voirie) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve d'accord de l'autorité compétente).

Dans ce cas :

- **Pour toute construction ou extension présentant une surface imperméabilisée ou une Emprise au sol supérieure à 40 m² et inférieure à 300 m²**, il est imposé la réalisation d'un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,4 m³ par tranche de 10 m² de toiture, équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum (orifice de régulation de diamètre 25 mm). Si un ouvrage de gestion collectif a été mis en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit ce projet individuel, aucun dispositif de rétention des eaux pluviales ne sera imposé.
- **Pour toute opération d'ensemble** : projet ou construction ou extension au-delà de 300 m² d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un dispositif de gestion globale des eaux pluviales comprenant les eaux de toiture, de parking, de voirie, de terrasse, de drainage et de toute surface modifiée permettant de rejeter un débit maximum de 3 l/s.ha, avec un minimum de 2 l/s.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Dans toutes les zones, il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

Ua 3.2.4. Eaux de vidange des piscines

L'évacuation des eaux de vidange des piscines est interdite dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Le principe du rejet des eaux de vidange des piscines dans le milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité, soit par infiltration, soit vers le milieu naturel superficiel (fossés, cours d'eau...).

Le rejet dans un réseau de collecte, ne sera admis ou prescrit que sous réserve de l'impossibilité (ou d'interdiction) d'infiltration ou de rejet au milieu naturel superficiel.

Ua 3.2.5. Réseaux divers

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou des câbles.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Ua 3.2.6. Infrastructure et réseau de communication électronique

Toute construction nouvelle ou opération doit pouvoir être raccordée au réseau de communication électronique quand il existe.

Lorsque le développement de réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles.

La zone Ub correspond à la zone d'extension urbaine en continuité de la partie centrale du village. C'est une zone de densité moyenne où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone à caractère essentiellement résidentiel accueille ponctuellement des activités économiques non nuisantes où prédomine l'habitat correspond aux quartiers.

PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

La zone Ub est concernée par :

- Un **périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation** correspondant au secteur « Chemin du Brunet ». Les constructions, aménagements et installations prévus dans ces secteurs devront respecter les principes définis dans l'orientation (pièce n°3 du PLU) ;
- Des **éléments du paysage à préserver** en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Des **éléments du patrimoine bâti à préserver** en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ;

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone Ub comporte :

▪ Des secteurs exposés à des risques naturels :

- Aléas forts de ruissellement / ravinement : zones inconstructibles dites « FV »
- Aléas forts de ruissellement / ravinement : zones constructibles à fortes contraintes dites « MV »
- Aléas faibles de glissement de terrain : zones constructibles avec prescription dites « fg »
- Aléas faibles de ruissellement / ravinement : zones constructibles avec prescription dites « fv »
- Aléas faibles d'inondation de pied de versant : zones constructibles avec prescription dites « fi' »

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION Ub1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Ub1.1. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail
- Les constructions à usage de commerce de gros
- Les activités de services avec accueil d'une clientèle à l'exception de celles admises sous condition et mentionnées au paragraphe 1.2.
- Les hôtels et les autres hébergements touristiques
- Les cinémas
- Les industries à l'exception de celles admises sous condition et mentionnées au paragraphe 1.2.
- Les entrepôts à l'exception de ceux admis sous condition et mentionnés au paragraphe 1.2.
- Les bureaux à l'exception de ceux admis sous condition et mentionnés au paragraphe 1.2.
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne
- Les lieux de culte
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et les garages collectifs de caravanes
 - Les habitations légères de loisirs
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)

Ub 1.2. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis :

- Les piscines à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 40 m²
- Les activités de services avec accueil d'une clientèle dans la limite de 100 m² de surface de plancher et à condition d'être liées à une habitation
- Les industries dans la limite de 100 m² de surface de plancher et à condition de ne pas entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, ne pas entraîner des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Les entrepôts dans la limite de 100 m² d'emprise au sol à condition de ne pas entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...)
- Les bureaux dans la limite de 100 m² de surface de plancher à condition d'être liées à une habitation
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Ub 1.3. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé

SECTION Ub2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ub 2.1. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

Ub 2.1.1. Hauteur

- **RÈGLE GÉNÉRALE**

La hauteur des constructions est fixée à **9 mètres**.

Pour les constructions à usage **d'annexe**, la hauteur est limitée à **4 mètres**.

La hauteur des **clôtures** ne peut excéder 1,60 m.

- **RÈGLES PARTICULIÈRES**

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :

- les ouvrages d'intérêt collectif,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- les travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Ub 2.1.2. Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,40.

Ub 2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Ub 2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **MODALITÉ DE CALCUL DU RETRAIT**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriel, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètres.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriel dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètres et dès lors qu'ils n'entravent pas à la circulation.

- **RÈGLES GÉNÉRALES**

Le retrait minimum de la construction est de 5 m par rapport à l'alignement.

- **RÈGLES PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les aménagements, surélévations, extensions et reconstructions de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle existante,
- les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics,
- les ouvrages d'intérêt collectif,
- les constructions à usage d'annexes,

- les constructions incluses dans des lotissements et des permis groupés valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments,
- les piscines qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites (calculé à partir du fil de l'eau).

Ub 2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **DÉFINITION**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article Ub 2.2.1.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

- **MODALITÉ DE CALCUL DU RETRAIT**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

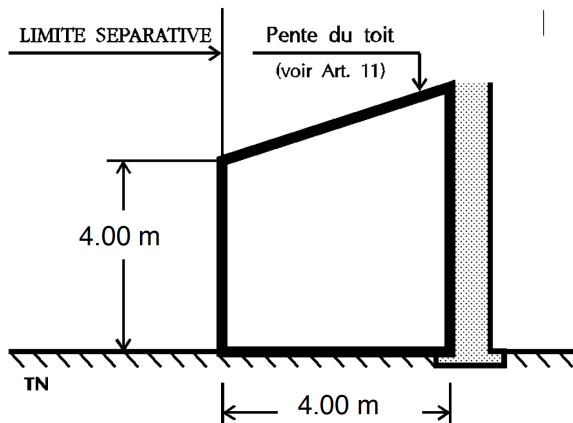
Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètres.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètres.

- **RÈGLE GÉNÉRALE D'IMPLANTATION**

>> Construction réalisée en limite de propriété

Les constructions s'implanteront selon les règles de recul exposées ci-après :



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 4,00 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 4,00 mètres sans dépasser la hauteur existante.

Toute construction située en limite de zone agricole ou naturelle respectera une distance de 4 mètres au minimum. Les annexes pourront s'implanter à une distance minimale de 2 mètres.

La construction en limite de propriété est autorisée avec une hauteur supérieure à 4,00 mètres quand le bâtiment peut s'appuyer contre une construction existante sur le tènement voisin, sans toutefois en dépasser ni la hauteur ni la longueur d'appui.

>> Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant aucun point de la construction à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à moins de 4 mètres de ladite limite.

- **RÈGLES PARTICULIÈRES**

Ces dispositions ne sont pas exigées pour :

- les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- les lotissements, les permis groupés valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, du permis groupé valant division,
- les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics,
- les ouvrages d'intérêt collectif,
- les piscines qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites (calculé à partir du fil de l'eau),
- les constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

Ub 2.3. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter au titre VI du présent règlement.

Ub2.4. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

- En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.
- En cas de retrait obligatoire de 4 mètres lié à une limite de zone A, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un soin particulier minimisant l'impact des constructions dans le paysage.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- a) de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- b) d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le coefficient de biotope par surface

Dans la zone Ub, tout projet de construction nouvelle ou d'extension doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat.

Le coefficient de biotope par surface est fixé à 30% (voir modalités de calcul dans les définitions).

Le coefficient de biotope comprend une part obligatoire de 50% aménagée en pleine terre.

Cette disposition n'est pas exigée pour :

- Les travaux portant sur des constructions existantes dès lors qu'ils ne créent pas d'augmentation de l'emprise au sol de la constructions (tels que les travaux de réhabilitation, changement de destination, surélévation, isolation par l'extérieur...)
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU ou la construction d'une annexe, dès lors que leur emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² au total.
- L'extension d'une construction existante si la construction est envisagée sur des espaces déjà imperméabilisés (couverture d'une terrasse par exemple), alors 20 m² d'extension ou d'annexe sont possibles
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures

Pour les clôtures mitoyennes de la zone A et N, elles seront perméables afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux et ne pas entraver les déplacements de la petite faune (haie d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un simple grillage perméable à la petite faune).

Ub2.5. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Ub 2.5.1. Modalité de calcul

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

Ub 2.5.2. Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Les normes minima suivantes sont exigées :

>> Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou d'un changement de destination, cette place n'est pas exigée à condition que les places existantes à l'intérieur (garage) comme à l'extérieur (cour par exemple) soit conservées.

>> Pour les constructions à usage d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de plancher (arrondi au nombre entier supérieur).

>> Pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de plancher (arrondi au nombre entier supérieur).

Ub 2.5.3. Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de quatre places de stationnement, réparti de façon homogène.

SECTION Ub3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Ub 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux constructions existantes à date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Elles sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Ub 3.1.1. Accès

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.**

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.**

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Ub 3.1.2. Voirie

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-4 du code de l'Urbanisme.

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.**

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

- b) Les voies réservées à la desserte des lotissements comportant plus de 4 lots, des permis groupés valant division et des Z.A.C. ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4,50 m.**

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- c) Les voies en impasse** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Ub 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Ub 3.2.1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être **raccordée au réseau public de distribution d'eau potable**.

Ub 3.2.2. Eaux usées

Le zonage d'assainissement des eaux usées, annexé au PLU, définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Ub 3.2.3. Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou extension d'une emprise au sol supérieure à 40 m², il est imposé la réalisation d'un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures, en vue d'une réutilisation, d'un volume minimal de 0,2 m³ par tranche de 10 m² de toiture dans la limite de 10m³.

L'infiltration des eaux pluviales (eau de toiture, de drainage et de voirie) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve d'accord de l'autorité compétente).

Dans ce cas :

- **Pour toute construction ou extension présentant une surface imperméabilisée ou une Emprise au sol supérieure à 40 m² et inférieure à 300 m²**, il est imposé la réalisation d'un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,4 m³ par tranche de 10 m² de toiture, équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum (orifice de régulation de diamètre 25 mm). Si un ouvrage de gestion collectif a été mis en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit ce projet individuel, aucun dispositif de rétention des eaux pluviales ne sera imposé.
- **Pour toute opération d'ensemble** : projet ou construction ou extension au-delà de 300 m² d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un dispositif de gestion globale des eaux pluviales comprenant les eaux de toiture, de parking, de voirie, de terrasse, de drainage et de toute surface modifiée permettant de rejeter un débit maximum de 3 l/s.ha, avec un minimum de 2 l/s.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Dans toutes les zones, il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

Ub 3.2.4. Eaux de vidange des piscines

L'évacuation des eaux de vidange des piscines est interdite dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Le principe du rejet des eaux de vidange des piscines dans le milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité, soit par infiltration, soit vers le milieu naturel superficiel (fossés, cours d'eau...).

Le rejet dans un réseau de collecte, ne sera admis ou prescrit que sous réserve de l'impossibilité (ou d'interdiction) d'infiltration ou de rejet au milieu naturel superficiel.

Ub 3.2.5. Réseaux divers

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou des câbles.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

Ub 3.2.6. Infrastructure et réseau de communication électronique

Toute construction nouvelle ou opération doit pouvoir être raccordée au réseau de communication électronique quand il existe.

Lorsque le développement de réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

La zone UL correspond à la zone aménagée pour des activités de loisirs, sportives ou culturelles au lieu-dit « Le Fautre ».

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone UL comporte :

- Des secteurs exposés à des risques naturels :
 - Aléas moyens de ruissellement / ravinement : zone inconstructible dites « FV »

SECTION UL1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

UL 1.1. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les habitations
- Les commerces et activités de services
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires
- Les lieux de culte
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les parcs d'attraction ouverts au public
 - Les terrains de camping et de caravanning à l'exception de ceux admis sous conditions et mentionnés au paragraphe 1.2
 - Les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs à l'exception de celles admises sous conditions et mentionnées au paragraphe 1.2
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)

UL 1.2. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis à condition d'assurer une bonne insertion dans le paysage :

- Les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

SECTION UL2.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UL2.1. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

UL 2.1.1. Hauteur

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

UL 2.1.2. Emprise au sol

Non règlementé.

UL2.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UL 2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **MODALITÉ DE CALCUL DU RETRAIT**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètres.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètres et dès lors qu'ils n'entravent pas à la circulation.

- **RÈGLES GÉNÉRALES**

Le retrait minimum de la construction est de 15 m par rapport à l'alignement.

- **RÈGLES PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les aménagements, surélévations, extensions et reconstructions de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle existante,
- les ouvrages d'intérêt collectif.

UL 2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **DÉFINITION**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article UL 2.1.1.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

- **MODALITÉ DE CALCUL DU RETRAIT**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètres.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètres.

- **RÈGLES GÉNÉRALES**

Le retrait minimum de la construction est de 6 m par rapport à la limite séparative.

- **RÈGLES PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les aménagements, surélévations, extensions et reconstructions de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle existante,
- les ouvrages d'intérêt collectif.

UL2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter au titre VI du présent règlement.

UL2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

- En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- a) de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- b) d'ouvrages d'intérêt collectif.

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les travaux, installations ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent respecter les dispositions définies dans les dispositions générales du présent règlement.

UL2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (automobiles ou des deux roues) correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Doivent être prévues des aires pour le stationnement des vélos. L'espace dédié au stationnement des vélos doit être facilement accessible depuis l'espace public et préférentiellement de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Les aires pour le stationnement pour les voitures doivent être aménagées :

- en limitant les surfaces imperméabilisées (25% de la surface dédiée au stationnement doit être soit totalement perméable (pleine terre) soit perméable (pavage avec joints engazonnés, stabilisés, gravillons...)
- en plantant 1 arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION UL3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
--

UL 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux constructions existantes à date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Elles sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

UL 3.1.1. Accès

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.**

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.**

- c) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité**

UL 3.1.1. Voirie

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-4 du code de l'Urbanisme.

Elles doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

UL 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UL 3.2.1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être **raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.**

UL 3.2.2. Eaux usées

Le zonage d'assainissement des eaux usées, annexé au PLU, définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux et du SPANC, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

UL 3.2.3. Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou extension d'une emprise au sol supérieure à 40 m², il est imposé la réalisation d'un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures, en vue d'une réutilisation, d'un volume minimal de 0,2 m³ par tranche de 10 m² de toiture dans la limite de 10m³.

L'infiltration des eaux pluviales (eau de toiture, de drainage et de voirie) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve d'accord de l'autorité compétente).

Dans ce cas :

- **Pour toute construction ou extension présentant une surface imperméabilisée ou une Emprise au sol supérieure à 40 m² et inférieure à 300 m²**, il est imposé la réalisation d'un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,4 m³ par tranche de 10 m² de toiture, équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum (orifice de régulation de diamètre 25 mm). Si un ouvrage de gestion collectif a été mis en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit ce projet individuel, aucun dispositif de rétention des eaux pluviales ne sera imposé.
- **Pour toute opération d'ensemble** : projet ou construction ou extension au-delà de 300 m² d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un dispositif de gestion globale des eaux pluviales comprenant les eaux de toiture, de parking, de voirie, de terrasse, de drainage et de toute surface modifiée permettant de rejeter un débit maximum de 3 l/s.ha, avec un minimum de 2 l/s.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Dans toutes les zones, il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

Ub 3.2.4. Eaux de vidange des piscines

L'évacuation des eaux de vidange des piscines est interdite dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Le principe du rejet des eaux de vidange des piscines dans le milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité, soit par infiltration, soit vers le milieu naturel superficiel (fossés, cours d'eau...).

Le rejet dans un réseau de collecte, ne sera admis ou prescrit que sous réserve de l'impossibilité (ou d'interdiction) d'infiltration ou de rejet au milieu naturel superficiel.

UL 3.2.5. Réseaux divers

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou des câbles.

UL 3.2.6. Infrastructure et réseau de communication électronique

Toute construction nouvelle ou opération doit pouvoir être raccordée au réseau de communication électronique quand il existe.

Lorsque le développement de réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

TITRE III.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUa

Zone à urbaniser destinée à assurer le développement de la commune sous la forme d'un quartier nouveau à équiper et aménager de façon cohérente.

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements et d'infrastructures en capacité suffisante.

L'urbanisation du secteur est admise lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

La zone AUa est concernée par :

Un **périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation** correspondant au secteur « Cœur de village / Malroche ». Les constructions, aménagements et installations, prévus dans ce secteur devront respecter les principes définis dans l'orientation (pièce n°3 du PLU).

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone AUa comporte des secteurs exposés à des **risques naturels** :

- Aléas forts de ruissellement / ravinement : zones inconstructibles (« FV »)

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION AUa 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

AUa 1.1. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les constructions à usage d'hébergement
- Les commerces et activités de services
- Les autres activités des secteurs tertiaire ou secondaire
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs
 - Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)

AUa 1.2. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis :

- Les logements, les annexes et les piscines sous réserve de leur compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation
- Les annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (hors piscine) et dans la limite d'une annexe par habitation (hors piscine)
- Les piscines à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 40 m²
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

AUa 1.3. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, le programme devra comporter au moins 58 % de logements locatifs sociaux.

SECTION AUa 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

AUa 2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur

- **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

La hauteur des constructions est limitée à 9 m à l'égout de toiture.

- **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

AUa 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter au titre VI du présent règlement.

AUa 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

- En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion d'au moins 30 % de la surface totale du terrain.
- c) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- d) La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- a) de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- b) d'équipements collectifs d'intérêt général,
- c) lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

AUa 2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, sur le tènement foncier support du permis de construire.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, 1 place de stationnement maximum par logement est exigée.

SECTION AUa 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

AUa 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

AUa 3.1.1. Accès

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.**

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.**

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

AUa 3.1.2. Voirie

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-4 du code de l'Urbanisme.

- a) **Les voies publiques ou privées**, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

- b) **Les voies réservées à la desserte des lotissements comportant plus de 4 lots, des permis groupés valant division et des Z.A.C.** ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4,50 m.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- c) **Les voies en impasse** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

AUa 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

AUa 3.2.1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être **raccordée au réseau public de distribution d'eau potable**.

AUa 3.2.2. Eaux usées

Le zonage d'assainissement des eaux usées, annexé au PLU, définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

AUa 3.2.3. Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou extension d'une emprise au sol supérieure à 40 m², il est imposé la réalisation d'un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures, en vue d'une réutilisation, d'un volume minimal de 0,2 m³ par tranche de 10 m² de toiture dans la limite de 10m³.

L'infiltration des eaux pluviales (eau de toiture, de drainage et de voirie) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve d'accord de l'autorité compétente).

Dans ce cas :

- **Pour toute construction ou extension présentant une surface imperméabilisée ou une Emprise au sol supérieure à 40 m² et inférieure à 300 m²**, il est imposé la réalisation d'un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,4 m³ par tranche de 10 m² de toiture, équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum (orifice de régulation de diamètre 25 mm). Si un ouvrage

de gestion collectif a été mis en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit ce projet individuel, aucun dispositif de rétention des eaux pluviales ne sera imposé.

- **Pour toute opération d'ensemble** : projet ou construction ou extension au-delà de 300 m² d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un dispositif de gestion globale des eaux pluviales comprenant les eaux de toiture, de parking, de voirie, de terrasse, de drainage et de toute surface modifiée permettant de rejeter un débit maximum de 3 l/s.ha, avec un minimum de 2 l/s.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Dans toutes les zones, il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

AUa 3.2.4. Eaux de vidange des piscines

L'évacuation des eaux de vidange des piscines est interdite dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Le principe du rejet des eaux de vidange des piscines dans le milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité, soit par infiltration, soit vers le milieu naturel superficiel (fossés, cours d'eau...).

Le rejet dans un réseau de collecte, ne sera admis ou prescrit que sous réserve de l'impossibilité (ou d'interdiction) d'infiltration ou de rejet au milieu naturel superficiel.

AUa 3.2.5. Réseaux divers

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou des câbles.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

AUa 3.2.6. Infrastructure et réseau de communication électronique

Toute construction nouvelle ou opération doit pouvoir être raccordée au réseau de communication électronique quand il existe.

Lorsque le développement de réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUe

Zone d'urbanisation future à vocation économique.

Elle représente la zone d'activités artisanales intercommunale, située en entrée de bourg Sud, sur le secteur de la Croix des Rameaux.

La zone AUe fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

La zone AUe est concernée par :

Un **périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation**. Les constructions, aménagements et installations prévus dans ces secteurs devront respecter les principes définis dans l'orientation « Zone artisanale intercommunale » (pièce n°3 du PLU).

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone Ub comporte des secteurs exposés à des **risques naturels** :

- Aléas forts de ruissellement / ravinement : zones inconstructibles (« FV »)

SECTION AUe1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

AUe 1.1. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail
- Les constructions à usage de restaurant
- Les constructions à usage d'activités de services avec accueil d'une clientèle sous conditions et mentionnées au paragraphe 1.2.
- Les bureaux sous conditions et mentionnés au paragraphe 1.2.
- Les hôtels et les autres hébergements touristiques
- Les cinémas
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à l'exception de ceux mentionnés au paragraphe 1.2
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les parcs d'attraction ouverts au public
 - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)

AUe 1.2. OCCUPATION ET UTILISATION ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux à conditions (cumulatives) :
 - d'être liées à une activité de production existante sur le même tènement
 - de s'intégrer au bâtiment principal d'activités
 - de représenter au plus 30% de la surface de plancher totale du bâtiment dans lequel elles s'implantent
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Les entrepôts
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif
- Les panneaux photovoltaïques à condition d'être implantés sur les toits des bâtiments et non au sol

SECTION AUe 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
--

AUe 2.1. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

AUe 2.1.1. Hauteur

- **RÈGLE GÉNÉRALE**

La hauteur des constructions est limitée à **9 mètres**.

Pour les constructions à usage **d'annexe**, la hauteur est limitée à **4 mètres**.

La hauteur des **clôtures** ne peut excéder 1,60 m.

- **RÈGLES PARTICULIÈRES**

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :

Cette hauteur ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminées, appareils de levage...)
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

AUe 2.1.2. Coefficient d'emprise au sol

Non règlementé.

AUe 2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

AUe 2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **MODALITÉ DE CALCUL DU RETRAIT**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriel, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètres.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètres et dès lors qu'ils n'entravent pas à la circulation.

- **RÈGLES GÉNÉRALES**

Les constructions principales doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- soit en retrait à une distance au moins égale à 1 mètre.

Les constructions nouvelles s'inscriront dans les périmètres d'emprise des bâtiments représentés sur le schéma global des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les bâtiments concernés devront respecter une implantation à l'alignement telle qu'identifiée sur le schéma global des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **RÈGLES PARTICULIÈRES**

En cas de contrainte topographique particulière, le bâtiment devra s'implanter au plus près du talus.

L'implantation des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, est libre.

AUe 2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **DÉFINITION**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article AUe 2.1.1.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

- **MODALITÉ DE CALCUL DU RETRAIT**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètres.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètres.

- **RÈGLE GÉNÉRALE D'IMPLANTATION**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 1 mètre.

Les constructions nouvelles s'inscriront dans les périmètres d'emprise des bâtiments représentés sur le schéma des Orientations d'Aménagement.

- **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

L'implantation des constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, est libre.

AUe 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter au titre VI du présent règlement.

AUe 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'opération d'aménagement d'ensemble devra intégrer un aménagement paysager de ses contours sous la forme de haies constituées d'essences diversifiées et locales, afin de favoriser son insertion dans le paysage.

Dans le cas de la division du tènement en lots, leurs limites devront faire l'objet d'une bande végétalisée, sauf sur la portion concernée par une emprise de bâtiment en limite séparative et/ou à l'alignement.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes ou d'essences diversifiées et locales.
- b) La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

AUe 2.4. STATIONNEMENT

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone, une partie du stationnement devra être réalisée dans une logique de mutualisation des capacités.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de quatre places de stationnement, réparti de façon homogène.

SECTION AUE3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX
--

AUE 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

AUe 3.1.1. Accès

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.**

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

AUe 3.1.1. Voirie

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-4 du code de l'Urbanisme.

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

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

b) Les La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

c) La création de voirie privilégiera un bouclage afin d'éviter une organisation en impasse.

AUe 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

AUe 3.2.1. Eau potable

Toute construction à usage d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

AUe 3.2.2. Eaux usées

Toute construction à usage d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

AUe 3.2.3. Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou extension d'une emprise au sol supérieure à 40 m², il est imposé la réalisation d'un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures, en vue d'une réutilisation, d'un volume minimal de 0,2 m³ par tranche de 10 m² de toiture dans la limite de 10m³.

L'infiltration des eaux pluviales (eau de toiture, de drainage et de voirie) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve d'accord de l'autorité compétente).

Dans ce cas :

- **Pour toute construction ou extension présentant une surface imperméabilisée ou une Emprise au sol supérieure à 40 m² et inférieure à 300 m²,** il est imposé la réalisation d'un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,4 m³ par tranche de 10 m² de toiture, équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum (orifice de régulation de diamètre 25 mm). Si un ouvrage de gestion collectif a été mis en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit ce projet individuel, aucun dispositif de rétention des eaux pluviales ne sera imposé.
- **Pour toute opération d'ensemble :** projet ou construction ou extension au-delà de 300 m² d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un dispositif de gestion globale des eaux

pluviales comprenant les eaux de toiture, de parking, de voirie, de terrasse, de drainage et de toute surface modifiée permettant de rejeter un débit maximum de 3 l/s.ha, avec un minimum de 2 l/s.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion des eaux pluviales devra être réfléchie à l'échelle de l'opération et faire l'objet d'une mutualisation des équipements type bassin de rétention.

AUe 3.2.4. Réseaux divers

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou des câbles.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

AUe 3.2.5. Infrastructure et réseau de communication électronique

Toute construction nouvelle ou opération doit pouvoir être raccordée au réseau de communication électronique quand il existe.

Lorsque le développement de réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Cette zone ne bénéficiant pas à sa périphérie immédiate, d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante, son ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'à la seule initiative publique et nécessite la mise en œuvre d'une modification ou d'une révision du PLU.

PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

La zone AU est concernée par :

Un **périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation** correspondant au secteur « Centre bourg / Malroche ». Les constructions, aménagements et installations, prévus dans ce secteur devront respecter les principes définis dans l'orientation (pièce n°3 du PLU).

SECTION AU1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

AU 1.1. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les habitations
- Les commerces et activités de services
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux admis sous condition et mentionnés au paragraphe 1.2.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les parcs d'attraction ouverts au public
 - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs
 - Le stationnement isolé de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)

AU 1.2. OCCUPATION ET UTILISATION ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis avant l'ouverture à l'urbanisation :

- L'aménagement de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés dans le volume des constructions existantes,
- L'aménagement de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dans le volume des constructions existantes,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les aménagements mineurs tels que des petites installations d'intérêt général de type aire de jeux, des cheminements piétonniers....

SECTION AU 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter au titre VI du présent règlement

SECTION AU 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

AU 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux constructions existantes à date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Elles sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

AU 3.1.1. Accès

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

AU 3.1.1. Voirie

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-4 du code de l'Urbanisme.

AU 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

AU 3.2.1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être **raccordée au réseau public de distribution d'eau potable**.

AU 3.2.2. Eaux usées

Le zonage d'assainissement des eaux usées, annexé au PLU, définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

AU 3.2.3. Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou extension d'une emprise au sol supérieure à 40 m², il est imposé la réalisation d'un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures, en vue d'une réutilisation, d'un volume minimal de 0,2 m³ par tranche de 10 m² de toiture dans la limite de 10m³.

L'infiltration des eaux pluviales (eau de toiture, de drainage et de voirie) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve d'accord de l'autorité compétente).

Dans ce cas :

- **Pour toute construction ou extension présentant une surface imperméabilisée ou une Emprise au sol supérieure à 40 m² et inférieure à 300 m²**, il est imposé la réalisation d'un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,4 m³ par tranche de 10 m² de toiture, équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum (orifice de régulation de diamètre 25 mm). Si un ouvrage de gestion collectif a été mis en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit ce projet individuel, aucun dispositif de rétention des eaux pluviales ne sera imposé.
- **Pour toute opération d'ensemble** : projet ou construction ou extension au-delà de 300 m² d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un dispositif de gestion globale des eaux pluviales comprenant les eaux de toiture, de parking, de voirie, de terrasse, de drainage et de toute surface modifiée permettant de rejeter un débit maximum de 3 l/s.ha, avec un minimum de 2 l/s.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Dans toutes les zones, il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

AU 3.2.4. Réseaux divers

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou des câbles.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

AU 3.2.5. Infrastructure et réseau de communication électronique

Toute construction nouvelle ou opération doit pouvoir être raccordée au réseau de communication électronique quand il existe.

Lorsque le développement de réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

TITRE IV.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone agricole « A » correspond à l'ensemble des secteurs agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Elle comprend :

- des **secteurs « Ap »** correspondant aux espaces destinés à l'agriculture qui ont une sensibilité particulière du point de vue paysager. L'objectif est ici de conserver ces espaces dans leur vocation agricole et de les protéger, en raison de leur qualité paysagère, par une limitation des constructions qui peuvent y être admis.
- des **secteurs « Ae »** correspondant aux secteurs agricoles ordinaires où sont admises les constructions nécessaires aux exploitations agricoles.
- Un **secteur « Aa »** situé à La Dhuire, correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées où sont admises dans certaines conditions, les aménagements nécessaires aux activités industrielles.

PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

La zone A est concernée par :

- Des **éléments du patrimoine naturel à protéger** en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Des **éléments du patrimoine bâti à protéger (« petit patrimoine » et « ensembles patrimoniaux » (corps de bâtiments et ensembles de corps de bâtiments))** en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Des **bâtiments repérés comme pouvant changer de destination** et identifiés sur le plan de zonage.
- Des **espaces boisés classés** et soumis au régime de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Des **zones humides** préservées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ;

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone A comporte :

▪ Des secteurs exposés à des risques naturels :

- Aléas faibles de glissement de terrain : zones constructibles avec prescription (« fg »)
- Aléas moyens de glissement de terrain : zones inconstructibles (« FG »)
- Aléas forts de glissement de terrain : zones inconstructibles (« FG »)
- Aléas faibles d'inondation de pied de versant : zones constructibles avec prescription (« fi' »)
- Aléas moyen de chute de pierre : zones inconstructibles (« FP »)
- Aléas forts de chute de pierre : zones inconstructibles (« FP »)
- Aléas forts de crues torrentielles : zones inconstructibles (« FT »)
- Aléas faibles de ruissellement / ravinement : zones constructibles avec prescription (« fv »)
- Aléas moyens de ruissellement / ravinement : zones inconstructibles (« FV »)
- Aléas forts de ruissellement / ravinement : zones inconstructibles (« FV »)

▪ Des secteurs affectés par le bruit des infrastructures classées bruyantes dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont édictées ;

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme notamment les servitudes d'utilité publique.

SECTION A1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

A 1.1. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées au paragraphe 1.2.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
 - Les installations photovoltaïques au sol

A 1.2. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis dans les secteurs « Ap » uniquement, sous réserve que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site :

- **Pour tous les bâtiments à usage d'habitation existants non liés à l'activité agricole, sont autorisés :**
 - **Leur aménagement** dans le volume existant sans changement de destination, **et dans la limite de 350m² de surface de plancher totale (incluant les surfaces déjà aménagées et/ou à usage d'habitation) par corps de bâtiment ou ensemble de corps de bâtiment.**
 - **La construction d'une piscine** sous réserves cumulatives, que :
 - La superficie du bassin n'excède pas 40 m²
 - Elle soit implantée en totalité dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale dont elle dépend.
- **Pour les bâtiments à usage d'habitation existants non liés à l'activité agricole et à l'exclusion des corps de bâtiment et ensembles de corps de bâtiment identifiés aux annexes 1 et 2 du présent règlement, sont autorisés :**
 - **Leur extension** sous réserves cumulatives, que :
 - Le clos et le couvert soient encore assurés à la date de la demande
 - Leur surface de plancher avant travaux soit de 60 m² au minimum
 - L'extension n'excède pas 30 % de la surface de plancher existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU
 - La surface totale de plancher y compris l'existant après travaux ne dépasse pas 180 m²
 - La hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante
 - **La construction d'une annexe** (hors piscine) sous réserves cumulatives, que :
 - Elle n'excède pas 40 m² d'emprise au sol totale
 - Elle soit implantée en totalité dans un périmètre de 20 mètres maximum autour de l'habitation principale dont elle dépend.
- **Le changement de destination** vers un usage d'habitation, des bâtiments identifiés au règlement graphique (plan de zonage) et identifiés aux annexes 2 et 3 du présent règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et s'effectue dans le volume existant.

Le changement de destination est limité à 350 m² de surface de plancher totale (incluant les surfaces déjà à usage d'habitation) par corps de bâtiments ou ensemble de corps de bâtiments.

ZONE A

Il est rappelé que le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de la pêche maritime (CDPENAF).

- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées**, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les affouillements et/ou exhaussements de sol** strictement nécessaires à :
 - l'implantation des aménagements, constructions et installations admises dans la zone
 - la création, l'entretien ou l'extension de retenues collinaires ou d'ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement

Sont admis dans les secteurs « Ae » uniquement, sous réserve que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site :

- **Les constructions et installations à usage agricole**, y compris classées, lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole,
- **Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériels Agréées** au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime
- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées**, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les affouillements et/ou exhaussements de sol** strictement nécessaires à :
 - l'implantation des aménagements, constructions et installations admises dans la zone
 - la création, l'entretien ou l'extension de retenues collinaires ou d'ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement

Sont admis dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées « Aa » :

- **Le changement de destination** vers une destination industrielle ou d'entrepôt des constructions et installations existantes à condition qu'il se réalise dans le volume existant de la construction à la date d'approbation du PLU et que l'assainissement soit mis en conformité en accord avec l'autorité en charge du service public d'assainissement non collectif (SPANC).
- **Les panneaux photovoltaïques** à condition d'être posés sur la toiture des constructions.
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées**, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION A2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
--

A 2.1. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

A 2.1.1. Hauteur

- **RÈGLE GÉNÉRALE**

La hauteur des constructions est fixée à **9 mètres**.

Pour les constructions à usage **d'annexe**, la hauteur est limitée à **4 mètres**.

- **RÈGLES PARTICULIÈRES**

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- les travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

A 2.1.2. Coefficient d'emprise au sol

Dans le secteur Aa, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 0,30.

A 2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A 2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **DÉFINITION**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

- **MODALITÉ DE CALCUL DU RETRAIT**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètres.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètres et dès lors qu'ils n'entravent pas à la circulation.

- **RÈGLES GÉNÉRALES**

Le retrait minimum de la construction est de 5 m par rapport à l'alignement.

- **RÈGLES PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les aménagements, surélévations, extensions et reconstructions de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle existante,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

A 2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **DÉFINITION**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

- **MODALITÉ DE CALCUL DU RETRAIT**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètres.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètres.

- **RÈGLE GÉNÉRALE D'IMPLANTATION**

Dans la zone Ap :

- La distance comptée horizontalement de tout point, excepté les débords de toiture, de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.
- Les piscines pourront s'implanter à une distance d'1 mètre des limites séparatives.
- Les annexes peuvent s'implanter sur limite à condition de ne pas dépasser un linéaire de 6 mètres sur ladite limite et une hauteur de 3,50 m en limite.

Dans la zone Ae :

- Les bâtiments agricoles (en dehors des habitations) devront respecter un recul minimum de 8 m.
- Les constructions à usage d'habitation pourront être implantées à 4 m
- Les piscines pourront s'implanter à une distance d'1 mètre des limites séparatives.
- Les annexes peuvent s'implanter sur limite à condition de ne pas dépasser un linéaire de 6 mètres sur ladite limite et une hauteur de 3,50 m en limite.

- **RÈGLES PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les aménagements, surélévations, extensions et reconstructions de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle existante,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

A 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter au titre VI du présent règlement

A 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'imperméabilisation des espaces non bâtis sera limitée au strict nécessaire.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement.

Les arbres à haute-tige existants doivent être conservés. Ils pourront être abattus à condition que leur abattage soit compensé par la plantation d'arbres à haute tige en nombre équivalent.

Les bâtiments à grand volume, à partir de 20 mètres de long, les stockages de plein air, les tunnels agricoles... doivent être accompagnés de plantations pour atténuer l'impact visuel de ces constructions.

Le traitement des espaces libres doit prendre en compte la configuration du terrain et la topographie, pour notamment limiter le phénomène de ruissellement.

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

ZONE A

Les clôtures seront perméables afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux et ne pas entraver les déplacements de la petite faune (haie d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un simple grillage perméable à la petite faune).

Les clôtures autour des constructions existantes, peuvent être constituées soit :

- D'un muret de 0,50 m surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire voie (voir titre VI)
- De murs lorsqu'il s'agit du prolongement de murs existants ou de la reconstruction des murs en pierre dans les conditions fixées au titre VI

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m.

A 2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

SECTION A3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

A 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux constructions existantes à date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Elles sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

A 3.1.1. Accès

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

c) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité

En outre, dans la zone Aa :

L'accès doit obligatoirement se réaliser par l'allée des Dames.

A 3.1.1. Voirie

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-4 du code de l'Urbanisme.

Elles doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

A 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A 3.2.1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être **raccordée au réseau public de distribution d'eau potable**.

A 3.2.2. Eaux usées

Le zonage d'assainissement des eaux usées, annexé au PLU, définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux et du SPANC, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

A 3.2.3. Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou extension d'une emprise au sol supérieure à 40 m², il est imposé la réalisation d'un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures, en vue d'une réutilisation, d'un volume minimal de 0,2 m³ par tranche de 10 m² de toiture dans la limite de 10m³.

L'infiltration des eaux pluviales (eau de toiture, de drainage et de voirie) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve d'accord de l'autorité compétente).

Dans ce cas :

- **Pour toute construction ou extension présentant une surface imperméabilisée ou une Emprise au sol supérieure à 40 m² et inférieure à 300 m²**, il est imposé la réalisation d'un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,4 m³ par tranche de 10 m² de toiture, équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum (orifice de régulation de diamètre 25 mm). Si un ouvrage de gestion collectif a été mis en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit ce projet individuel, aucun dispositif de rétention des eaux pluviales ne sera imposé.
- **Pour toute opération d'ensemble** : projet ou construction ou extension au-delà de 300 m² d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un dispositif de gestion globale des eaux pluviales comprenant les eaux de toiture, de parking, de voirie, de terrasse, de drainage et de toute surface modifiée permettant de rejeter un débit maximum de 3 l/s.ha, avec un minimum de 2 l/s.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Dans toutes les zones, il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

A 3.2.4. Eaux de vidange des piscines

L'évacuation des eaux de vidange des piscines est interdite dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Le principe du rejet des eaux de vidange des piscines dans le milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité, soit par infiltration, soit vers le milieu naturel superficiel (fossés, cours d'eau...).

Le rejet dans un réseau de collecte, ne sera admis ou prescrit que sous réserve de l'impossibilité (ou d'interdiction) d'infiltration ou de rejet au milieu naturel superficiel.

A 3.2.5. Réseaux divers

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou des câbles.

A 3.2.6. Infrastructure et réseau de communication électronique

Toute construction nouvelle ou opération doit pouvoir être raccordée au réseau de communication électronique quand il existe.

Lorsque le développement de réseaux est programmé et permettra d'assurer la desserte, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d'aménagement.

TITRE V.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone « N » naturelle et forestière correspond à l'ensemble des secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un 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 **des secteurs « Nco » inconstructibles**, qui s'inscrivent dans le réseau écologique fonctionnel de la commune.

PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

La zone N est concernée par :

- Des **éléments du patrimoine naturel à protéger** en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Des **espaces boisés classés** et soumis au régime de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Des **zones humides** préservées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Des **bâtiments repérés comme pouvant changer de destination** et identifiés sur le plan de zonage.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone N comporte :

- **Des secteurs exposés à des risques naturels :**
 - Aléas faibles de glissement de terrain : zones constructibles avec prescription (« fg »)
 - Aléas moyens de glissement de terrain : zones inconstructibles (« FG »)
 - Aléas moyens de glissement de terrain : zones constructibles avec fortes contraintes (« MG »)
 - Aléas forts de glissement de terrain : zones inconstructibles (« FG »)
 - Aléas moyen de chute de pierre : zones inconstructibles (« FP »)
 - Aléas forts de chute de pierre : zones inconstructibles (« FP »)
 - Aléas forts de crues torrentielles : zones inconstructibles (« FT »)
 - Aléas faibles de ruissellement / ravinement : zones constructibles avec prescription (« fv »)
 - Aléas moyens de ruissellement / ravinement : zones inconstructibles (« FV »)
 - Aléas moyens de ruissellement / ravinement : zones constructibles avec fortes contraintes (« MV »)
 - Aléas forts de ruissellement / ravinement : zones inconstructibles (« FV »)
- **Des secteurs concernés par le Plan de prévention des risques d'inondation du Gier ;**
- **Des secteurs affectés par le bruit des infrastructures classées bruyantes dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont édictées ;**

Dans ces secteurs identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage, tout pétitionnaire doit prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions générales du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme notamment les servitudes d'utilité publique.

SECTION N1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

N1.1. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées au paragraphe 1.2.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
 - Les parcs résidentiels de loisirs
 - Les habitations légères de loisirs
 - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération,...)
 - Les installations photovoltaïques au sol
- En outre, dans le secteur « Nco », sont interdits les aménagements et tous les travaux non compatibles avec la préservation du corridor écologique ou constituant un obstacle direct ou indirect (luminosité) ou une barrière aux déplacements de la faune en particulier.

N1.2. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis dans la zone N (hors secteurs Nco) sous réserve que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel et forestier de la zone :

- **Pour les bâtiments existants à usage d'habitation non liés à l'activité agricole, d'une surface de plancher minimale de 60 m² avant travaux, sont autorisés :**
 - **Leur aménagement**, dans le volume existant sans changement de destination, **et dans la limite de 350m² de surface de plancher totale (incluant les surfaces déjà aménagées et/ou à usage d'habitation) par corps de bâtiment ou ensemble de corps de bâtiment.**
 - **Leur extension** sous réserves cumulatives, que :
 - Le clos et le couvert soient encore assurés à la date de la demande
 - L'extension n'excède pas 30 % de la surface de plancher existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU
 - La surface totale de plancher y compris l'existant après travaux ne dépasse pas 180 m²
 - La hauteur maximale est limitée à la hauteur de la construction existante
 - **La construction d'une annexe** (hors piscine) sous réserves cumulatives, que :
 - Elle n'excède pas 40 m² d'emprise au sol totale
 - Elle soit implantée en totalité dans un périmètre de 20 mètres maximum autour de l'habitation principale dont elle dépend.
 - **La construction d'une piscine** sous réserves cumulatives, que :
 - La superficie du bassin n'excède pas 40 m²
 - Elle soit implantée en totalité dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale dont elle dépend.
- **Le changement de destination** vers un usage d'habitation, des bâtiments identifiés au règlement graphique (plan de zonage), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et s'effectue dans le volume existant. Le changement de destination peut s'effectuer dans la limite de 350m² de surface de plancher totale (incluant les surfaces déjà à usage d'habitation).

Il est rappelé que le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de la pêche maritime (CDPENAF).

- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées**, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les affouillements et/ou exhaussements de sol** strictement nécessaires à l'implantation des constructions et installations admises dans la zone.

Sont admises dans le secteur « Nco » :

- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées**, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les clôtures**, sous réserve de ne pas être fermées dans leur partie basse à moins de 0,20 mètre au-dessus du sol, et de ne pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre, sauf pour les parcelles déjà bâties.

SECTION N2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
--

N 2.1. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

N 2.1.1. Hauteur

- **RÈGLE GÉNÉRALE**

La hauteur des constructions est fixée à **9 mètres**.

Pour les constructions à usage **d'annexe**, la hauteur est limitée à **4 mètres**.

- **RÈGLES PARTICULIÈRES**

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées pour :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- les travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

N 2.1.2. Coefficient d'emprise au sol

Non règlementé.

N 2.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N 2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- **DÉFINITION**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

- **MODALITÉ DE CALCUL DU RETRAIT**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètres.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètres et dès lors qu'ils n'entravent pas à la circulation.

- **RÈGLES GÉNÉRALES**

Le retrait minimum de la construction est de 5 m par rapport à l'alignement.

- **RÈGLES PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les aménagements, surélévations, extensions et reconstructions de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle existante,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

N 2.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **DÉFINITION**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

- **MODALITÉ DE CALCUL DU RETRAIT**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètres.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètres.

- **RÈGLE GÉNÉRALE D'IMPLANTATION**

La distance comptée horizontalement de tout point, excepté les débords de toiture, de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m. Pour les annexes et les piscines, cette distance peut être réduite à 1 m.

- **RÈGLES PARTICULIÈRES**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les aménagements, surélévations, extensions et reconstructions de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale, sans aggravation de la règle existante,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

N2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Se reporter au titre VI du présent règlement.

N2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'imperméabilisation des espaces non bâtis sera limitée au strict nécessaire.

L'utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables sera favorisée en particulier sur les aires de stationnement.

Les arbres à haute-tige existants doivent être conservés. Ils pourront être abattus à condition que leur abattage soit compensé par la plantation d'arbres à haute tige en nombre équivalent.

Le traitement des espaces libres doit prendre en compte la configuration du terrain et la topographie, pour notamment limiter le phénomène de ruissellement.

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures seront perméables afin de ne pas gêner l'écoulement des eaux et ne pas entraver les déplacements de la petite faune (haie d'essences locales mélangées, doublée ou non d'un simple grillage perméable à la petite faune).

Les clôtures autour des constructions existantes, peuvent être constituées soit :

- D'un muret de 0,50 m surmonté ou non d'un dispositif rigide à claire voie (voir titre VI)
- De murs lorsqu'il s'agit du prolongement de murs existants ou de la reconstruction des murs en pierre dans les conditions fixées au titre VI

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m.

N2.4. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

SECTION N3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

N 3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux constructions existantes à date d'approbation du PLU, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Elles sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

N 3.1.1. Accès

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

c) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité

N 3.1.1. Voirie

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-4 du code de l'Urbanisme.

Elles doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

N 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

N 3.2.1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être **raccordée au réseau public de distribution d'eau potable**.

N 3.2.2. Eaux usées

Le zonage d'assainissement des eaux usées, annexé au PLU, définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement existant. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux et du SPANC, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

N 3.2.3. Eaux pluviales

Pour toute construction nouvelle ou extension d'une emprise au sol supérieure à 40 m², il est imposé la réalisation d'un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures, en vue d'une réutilisation, d'un volume minimal de 0,2 m³ par tranche de 10 m² de toiture dans la limite de 10m³.

L'infiltration des eaux pluviales (eau de toiture, de drainage et de voirie) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. Les ouvrages d'infiltration seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fossé), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire (sous réserve d'accord de l'autorité compétente).

Dans ce cas :

- **Pour toute construction ou extension présentant une surface imperméabilisée ou une Emprise au sol supérieure à 40 m² et inférieure à 300 m²**, il est imposé la réalisation d'un ouvrage de rétention/régulation d'un volume minimal de 0,4 m³ par tranche de 10 m² de toiture, équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum (orifice de régulation de diamètre 25 mm). Si un ouvrage de gestion collectif a été mis en œuvre pour l'opération d'ensemble dans laquelle s'inscrit ce projet individuel, aucun dispositif de rétention des eaux pluviales ne sera imposé.
- **Pour toute opération d'ensemble** : projet ou construction ou extension au-delà de 300 m² d'emprise au sol ou de surface imperméabilisée, il est imposé la réalisation d'un dispositif de gestion globale des eaux pluviales comprenant les eaux de toiture, de parking, de voirie, de terrasse, de drainage et de toute surface modifiée permettant de rejeter un débit maximum de 3 l/s.ha, avec un minimum de 2 l/s.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés pour une occurrence trentennale.

Dans toutes les zones, il est recommandé de mettre en œuvre des mesures permettant de réduire les volumes à traiter en employant notamment des matériaux alternatifs.

A 3.2.4. Eaux de vidange des piscines

L'évacuation des eaux de vidange des piscines est interdite dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Le principe du rejet des eaux de vidange des piscines dans le milieu naturel est à privilégier après élimination naturelle des produits de traitement et suivant un débit limité, soit par infiltration, soit vers le milieu naturel superficiel (fossés, cours d'eau...).

Le rejet dans un réseau de collecte, ne sera admis ou prescrit que sous réserve de l'impossibilité (ou d'interdiction) d'infiltration ou de rejet au milieu naturel superficiel.

N 3.2.5. Réseaux divers

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou des câbles.

N 3.2.6. Infrastructure et réseau de communication électronique

Non réglementé.

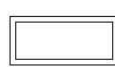
TITRE VI.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect du Code de l'urbanisme.

L'article 11 se décline selon de grandes thématiques. Pour chacune d'entre elles, il y a des prescriptions/interdictions qui sont opposables et des recommandations qui ont valeur de conseil non prescriptif. Certaines prescriptions/interdictions sont illustrées. Dans ce cas, les illustrations ont une valeur d'opposabilité. Les illustrations portant sur le simple conseil sont précédées du mot «Exemple». Des encarts permettent d'identifier les prescriptions liées aux bâtiments patrimoniaux (encadré en trait plein) et les recommandations liées à la thermique du bâtiment (encadré en pointillés).



Prescriptions s'appliquant aux constructions identifiées comme ayant valeur de patrimoine



Recommandations concernant la thermique du bâtiment

1. INTÉGRATION AU SITE

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région.
- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti.
- Tous les éléments architecturaux faisant office de signalétique pour les locaux commerciaux.



Exemple de construction de type «chalets» et madriers à assemblage croisé

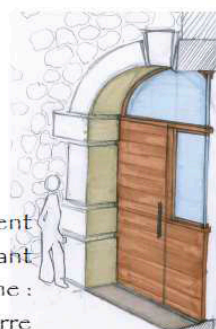


Exemple de bâtiment faisant office de signalétique

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine doivent être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

La construction neuve, l'extension, la réhabilitation d'un bâtiment situé dans un rayon de 50 mètres autour d'un bâtiment répertorié parmi les bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimonial ou d'un ensemble patrimonial doit procéder d'une technologie harmonique de celle du bâtiment, ou ensemble patrimonial, en ce qui concerne la couverture, les ouvertures, le volume, la toiture, l'aspect des matériaux.



Exemple d'élément d'architecture ayant valeur de patrimoine : linteau cintré en pierre

RECOMMANDATIONS

Lors de l'instruction de la demande d'autorisation, une attention particulière est portée sur :

- 1- l'adaptation des constructions et des abords à la pente naturelle du terrain
- 2- le gabarit et la forme des volumes
- 3- la forme et les couvertures des toitures
- 4- l'organisation et l'aspect des façades
- 5- le traitement des limites de la parcelle ainsi que des abords des constructions.

Parmi les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région on peut citer le mas provençal, le chalet type « savoyard », la maison dite « Louisiane », la maison nordique en briques ...

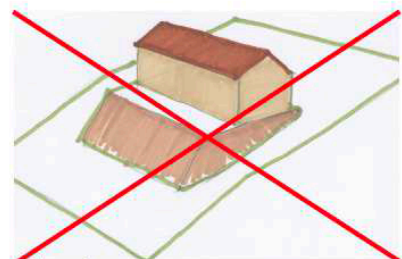
Le diagnostic du document d'urbanisme fait un inventaire des bâtiments, ou ensembles de bâtiments, d'intérêt architectural et/ou patrimonial et des éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine. Ces éléments, s'ils existent, sont mis en annexe du règlement du document d'urbanisme conformément à l'article du code de l'urbanisme y faisant référence.

2. ADAPTATION DU BÂTI A LA PENTE

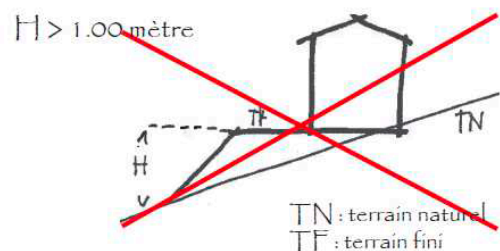
INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti ;
- Les talus visibles de plus d'un mètre de hauteur, mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel, quelle que soit la pente du terrain naturel ;
- Les enrochements de type cyclopéen et les imitations de matériaux.



Hauteur de talus supérieure à 1 mètre



Enrochements de type cyclopéen

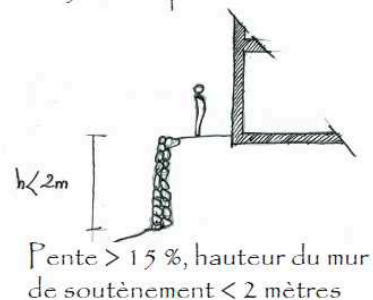
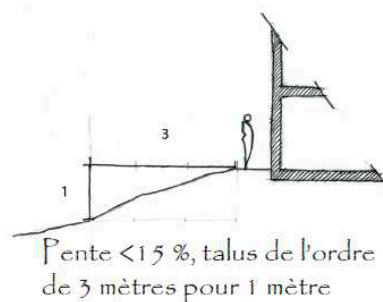
PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étagement des volumes qui la compose dans la pente naturelle.

Si la pente du terrain naturel est inférieure à 15 %, les talus créés doivent être plantés de préférence d'essences locales et seront de l'ordre de 1 mètre pour 3 mètres maximum.

Si la pente du terrain naturel est supérieure à 15 %, les murs de soutènement créés ne doivent pas dépasser 2 mètres de haut et doivent être mis en oeuvre en pierres de pays, mur en gabions ou en maçonnerie enduite d'une teinte brun foncé proche de celle de la pierre locale.

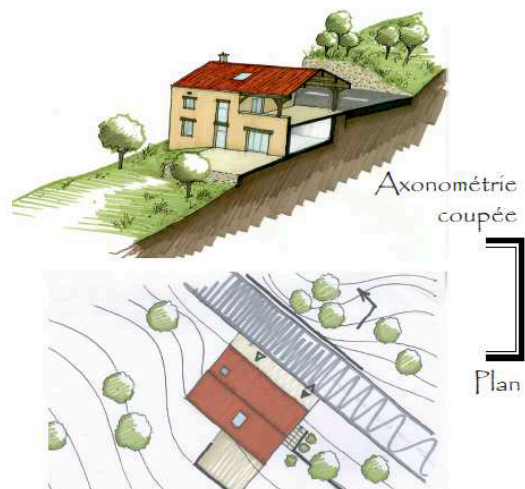
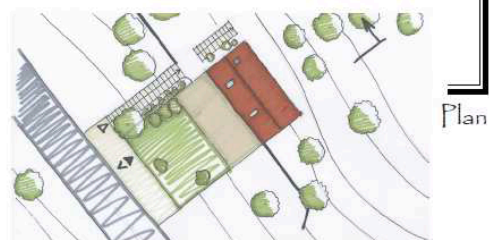
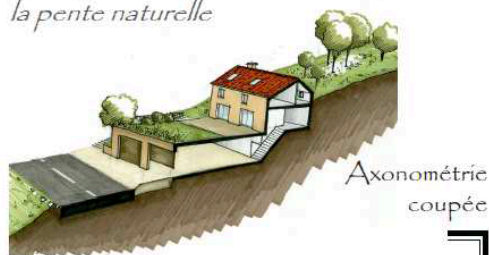


RECOMMANDATIONS

Solutions permettant de limiter les volumes de déblais et de remblais :

- Implantation des volumes bâtis parallèlement aux courbes de niveau
- Positionnement du sens de faîtage parallèle à la pente naturelle du terrain
- Implantation du volume bâti le plus près possible de l'accès. Dans ce cas, soit la maison est à proximité de la rue ou bien le garage est déconnecté de la maison et est implanté à proximité de la rue.

Exemples d'implantation tirant profit de la pente naturelle

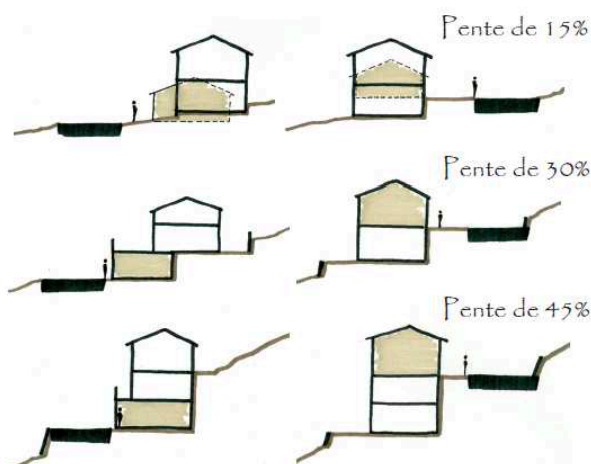


Afin de mieux valoriser les espaces extérieurs et de favoriser leur usage tout en facilitant les accès au garage, il est préférable d'opter pour des plates-formes maintenues par un mur de soutènement ou bien par une succession de terrasses ou de talus de hauteur limitée.



Exemple d'aménagement des abords de la maison sur un terrain en pente

La pente peut rendre une partie de la conception complexe. Mais elle est vecteur d'une richesse architecturale. Si celle-ci est pensée et réfléchie, l'édifice proposera des qualités spatiales uniques qui, en aucun cas, ne pourront être retrouvées sur un terrain plan.



Exemples d'insertion dans une pente avec la rue de desserte en haut ou en bas de la parcelle (garage en beige)

3. VOLUMES

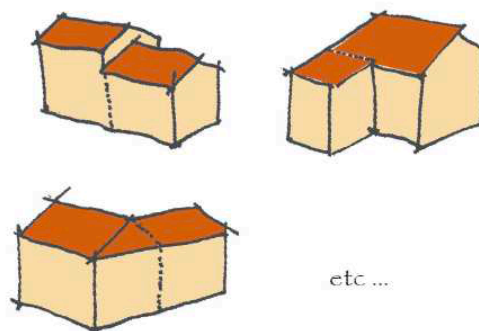
a. La forme

PRESCRIPTIONS COMMUNES

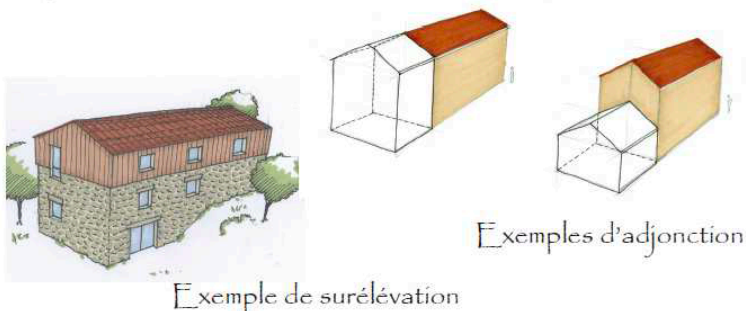
Les bâtiments devront être composés de volumes simples rectangulaires ou carrés pouvant être accolés.

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux, et respecter les règles de l'architecture originelle.

Si le bâtiment présente une façade de plus de 30 mètres linéaires, il devra être fractionné en plusieurs volumes.

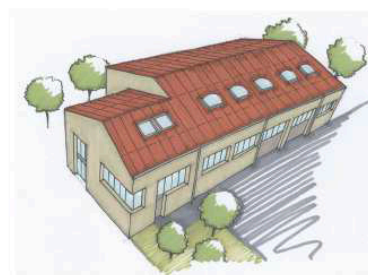
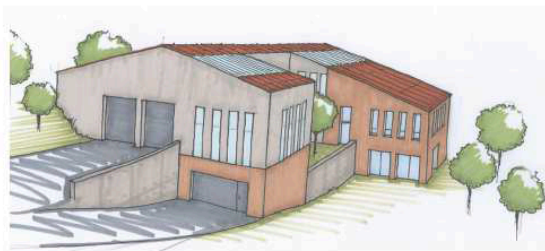


Exemples d'association de volumes simples



Cas particulier des bâtiments d'habitation liés aux activités économiques

Si l'habitation est réalisée dans le même volume que celui du bâtiment d'activité, elle doit être traitée comme le bâtiment auquel elle est liée en ce qui concerne le volume, la toiture, la couverture, les ouvertures et l'aspect des matériaux.



Exemple : habitation et activité, cohérence du traitement architectural

RECOMMANDATIONS

Les habitations individualisées ou groupées s'insérant dans un tissu urbain existant ou prolongeant celui-ci seront traitées en harmonie de volume, adaptées à l'échelle générale du bâti avoisinant.

Les équipements collectifs, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits plus importants. Ce sont des bâtiments signifiants qui sont l'expression d'une volonté collective. A ce titre, ils disposent de prescriptions particulières (voir ci-dessous).

.....
Thermique du bâtiment : Un volume compact (avec un faible développé de façades) réduit la surface à isoler thermiquement et induit donc une réduction des coûts de construction et de chauffage.
.....



Exemple : Insertion en rupture par rapport au contexte



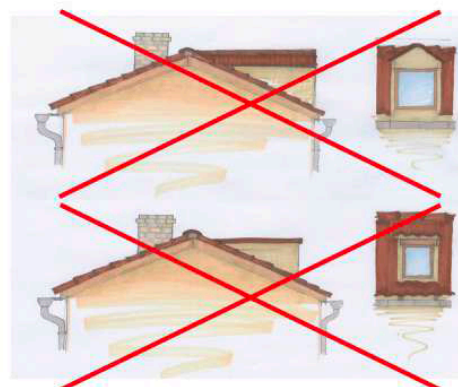
Exemple : Inscription en continuité par rapport au contexte

b. La toiture

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit ;
- Les éléments emblématiques en toiture ;



Exemples d'ouverture non intégrée à la pente du toit

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les pentes de toiture doivent être homogènes pour des bâtiments situés sur une même parcelle.

A l'exception des toitures-terrasses autorisées et définies ci-après, les pentes de toiture seront comprises entre 25% et 45% et devront présenter deux pans par volume dans le sens convexe.

Les toitures présentant trois ou quatre pans ne sont autorisées que pour le volume principal et sous réserve que la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale à 6 mètres et que la longueur du faîtage soit au moins égale à 3 mètres.

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume.

Les toitures à une pente ne sont autorisées que :

- pour tout volume accolé par sa plus grande hauteur à une construction de taille importante ou ;
- si la plus petite dimension horizontale du bâtiment est inférieure à 4m ou ;
- pour des annexes implantées en limite de propriété.

Dans ces cas, l'orientation du pan de toiture devra être conforme à l'illustration ci-contre.

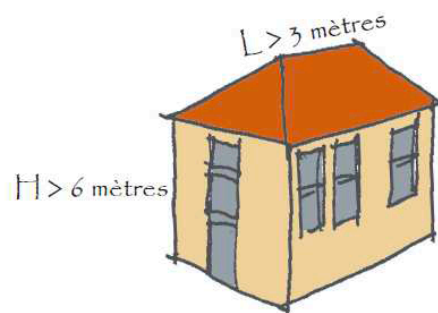
Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire, l'inclinaison du pan de toiture, support du dispositif de production d'énergie, pourra être supérieure à 45 %.

Les toitures-terrasses accessibles et aménagées, ou végétalisées ne sont autorisées que :

- sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principale ou
- en jonction immédiate avec le terrain naturel ou
- sur des bâtiments de jonction entre deux volumes.



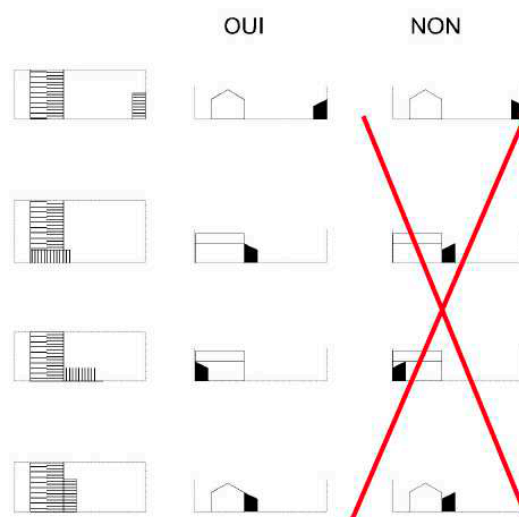
Exemples de volume annexe mitoyen en jonction avec le terrain naturel



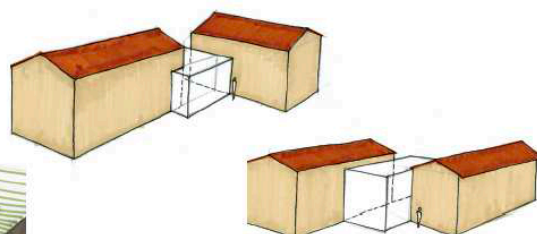
Exemple de toiture présentant 4 pans



Exemples de toiture une pente accolé à un volume principal



Toiture une pente accolée ou implantée en limite



Exemples de volume de jonction entre deux bâtiments

Les couvertures des toitures sont constituées :

- de tuiles «canal» ou dites romanes en terre cuite de base rouge, rouge nuancé ou vieux toit ou
- d'éléments verriers ou
- de végétation.

Les revêtements adaptés aux toitures-terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte sombre et ne présentent pas de qualité de brillance.

Les toits à pans multiples sont autorisés pour les gloriettes d'une emprise au sol inférieure à 10 m².

Cas particulier des bâtiments existants

Toutes les prescriptions et les interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

Toutefois, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile canal ou similaire, d'autres matériaux de couverture peuvent être admis pour la réfection des toitures existantes.

Cas particulier des bâtiments à usage d'activités économiques ou d'équipement neufs

Toutes les prescriptions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

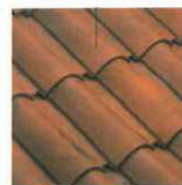
Toutefois, des pentes de toiture différentes de celles définies précédemment sont autorisées (la pente maximale restant fixée à 45 %) sous réserve que leur aspect soit en harmonie avec le contexte bâti ou naturel.

Dans ce cas, elles pourront recevoir un autre type de couverture à condition de ne présenter aucune qualité de brillance. Leur teinte sera choisie dans les tons rouge tuile.

Rouge



Rouge nuancé



Végétal extensif



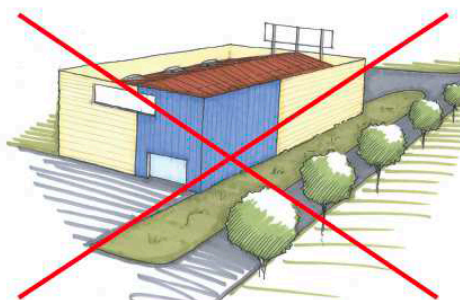
Vieux toit



Couleurs et revêtements autorisés en couverture



Exemple d'insertion d'un bâtiment d'activité dans un tissu de bourg



Les bâtiments de type «boîtes à chaussures» sont pros crits



Exemple d'insertion d'un bâtiment d'activité dans un contexte de zone d'activité

RECOMMANDATIONS

Afin de conserver les caractéristiques du bâtiment (formes, volume, façades, percements ...), les extensions peuvent être envisagées selon les exemples ci-contre:

1 et 2 : Si le volume est accolé sur un pignon, la différence d'altitude entre l'égout de toiture du bâtiment principal et le faîtage du volume secondaire est de 1 mètre au moins.

3 : Si le volume est greffé sur le long pan du bâtiment, sa toiture est réalisée dans la continuité de la toiture du bâtiment existant, ou 50 cm au moins, sous l'égout de toiture.

4 : Si le volume est greffé sur le long pan du bâtiment, les toitures à 2 pans sont implantées sous la gouttière existante à une distance minimum de 50 cm ou reprises dans la toiture existante par création de noues.

Des percements (rectangulaires ou carrés) peuvent être réalisés à l'intérieur du toit. Une attention particulière est à porter au regard de la composition globale des façades.

Dans le cas de maisons semi-mitoyennes ou mitoyennes, on veille à ce que les toitures soient unitaires (même sens de faîtage, hauteurs des toitures-terrasses...). Dans le cas où aucune côte d'égout ou d'acrotère n'est définie au départ, le premier projet dicte la règle. Un mauvais raccordement des toitures et des acrotères peut entraîner, outre le côté inesthétique, de graves problèmes d'étanchéité.

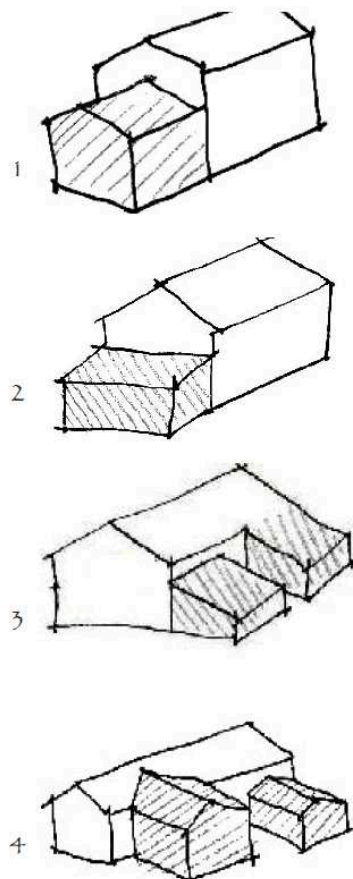
Concernant les toitures-terrasses, une attention particulière doit être apportée au couronnement des bâtiments : acrotères, attiques, garde-corps de sécurité, usages, intimité des habitations mitoyennes.

La toiture-terrasse végétalisée permet une rétention des eaux de pluie (rôle de tampon), une meilleure inertie thermique, un rafraîchissement naturel l'été par évapotranspiration, la fixation du CO₂ et des poussières ; elle permet une meilleure absorption acoustique et favorise un maintien de la biodiversité.

Toutes les précautions de mise en oeuvre doivent être prises pour garantir l'étanchéité en particulier.

Il existe trois types de toitures végétalisées :

- les toitures extensives,
- les toitures semi-intensives,
- les toitures intensives.



Exemple de toiture-terrasse végétalisée et bacs pré-cultivés

Type de toiture	Extensive	Semi-intensive	Intensive
Pente de la toiture	0 à 20 %, jusqu'à 45 % si aménagements spéciaux	0 à 20 %	0 à 5 %
Epaisseur de substrat	Faible : 3 à 14 cm	Moyenne : 12 à 30 cm	Epaisse : 30 cm à 2 m
Type de végétation	Limitée : sédum, mousses et graminées	Variée : sédum, mousse, graminées, arbrisseaux, plantes basses, gazon ...	Très variée, proche d'un jardin : plantes à fleurs ou à feuillage, graminées, petits arbustes, arbres etc ...
Entretien	Arrosage lors de la plantation et en cas de sécheresse	Arrosage indispensable ; Taille des arbustes peut aussi être nécessaire	Identique à l'entretien d'un jardin (arrosage, irrigation, taille ...)
Intérêt écologique	Peu d'intérêt	Intéressante	Très intéressante

La valeur écologique d'un toit peut être accrue par :

- la variété des hauteurs de végétation
- la mise en place de zones différenciées également au regard de l'humidité et du vent,
- l'apport de substrats de granulométrie et de poids différents,
- l'apport de bois mort, de roches et autres matériaux naturels,
- un grand éventail de plantes à drainage naturel ou faiblement drainées,
- la constitution de buttes et de micro-reliefs créant ainsi des profondeurs variées,
- l'introduction de zones d'ombre et de lumière différenciées.

Sources : <http://www.biodiversiteetbati.fr>

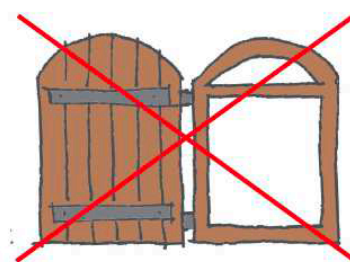
4. FAÇADES

a. Les ouvertures

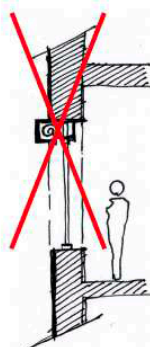
INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les linteaux cintrés
- Les volets rabattus avec parties cintrées
- Les caissons de volets roulants faisant saillie sur la façade



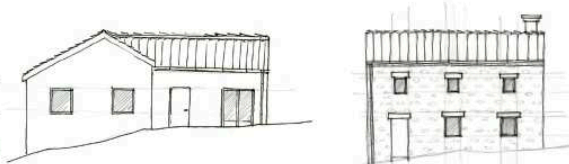
Linteaux cintrés et volets rabattus avec parties cintrées



Caisson de volet roulant en saillie

PRESCRIPTIONS COMMUNES

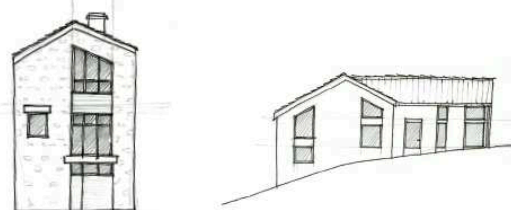
Les fenêtres et baies auront une hauteur supérieure à la largeur, dans une proportion de 1,2. Les portes-fenêtres devront présenter une hauteur supérieure à la largeur.



Exemples de façades classiques

Des proportions d'ouvertures différentes des prescriptions communes sont autorisées sous réserve de créer une cohérence d'aspect sur la globalité de la façade.

Les dimensions et les proportions de ces ouvertures doivent avoir pour effet de souligner et d'accompagner les formes générales du bâti concerné ou d'améliorer la performance thermique du bâtiment.



Exemples de façades contemporaines

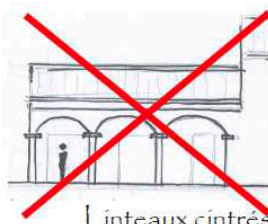
Toutes les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres, galeries, avancées de toitures, terrasses couvertes, préaux) exceptées les portes de garage d'une largeur supérieure à 2,70m, doivent être couvertes d'un linteau droit.

Les petites ouvertures du type œil-de-bœuf, jour de souffrance ne sont autorisées que dans les étages supérieurs sous réserve de la cohérence de leurs encadrements avec les autres ouvertures de la construction.

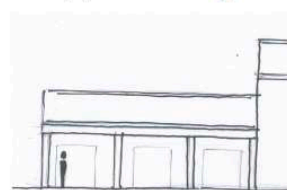
La couleur des menuiseries doit être conforme aux couleurs du nuancier de la commune et homogène à l'échelle de la façade (voir le chapitre «Éléments extérieurs»).



Exemple de grande ouverture favorisant l'apport solaire passif



Linteaux cintrés



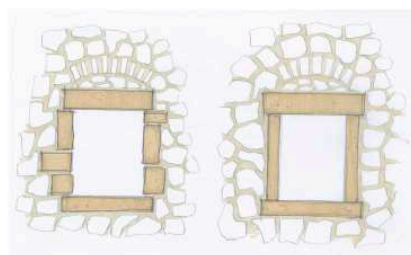
Linteaux droits

Cas particulier des bâtiments existants

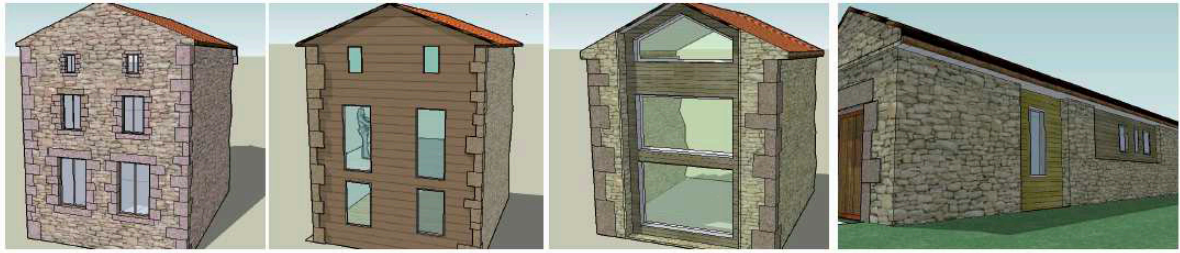
Les jambages et les linteaux des ouvertures créées ou modifiées respecteront les matériaux utilisés dans le bâtiment initial.

Un traitement plus moderne de ces ouvertures (dimensions et encadrement) est autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

La taille et la forme des ouvertures existantes doivent être maintenues sauf à en justifier l'incapacité technique.



Jambages et linteaux en pierre ou en bois



Exemples de percements dans l'existant :
différents traitements architecturaux possibles

RECOMMANDATIONS

L'implantation urbaine, l'orientation et l'usage des façades définissent les modénatures, le choix des matériaux et la proportion des ouvertures.

Les façades des logements peuvent faire apparaître clairement trois composantes de base :

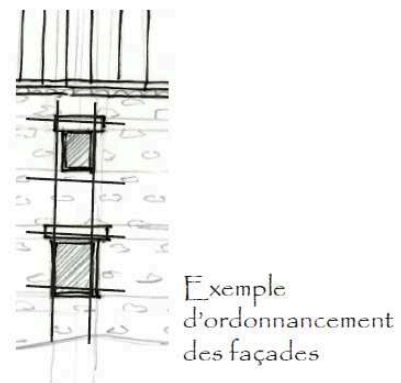
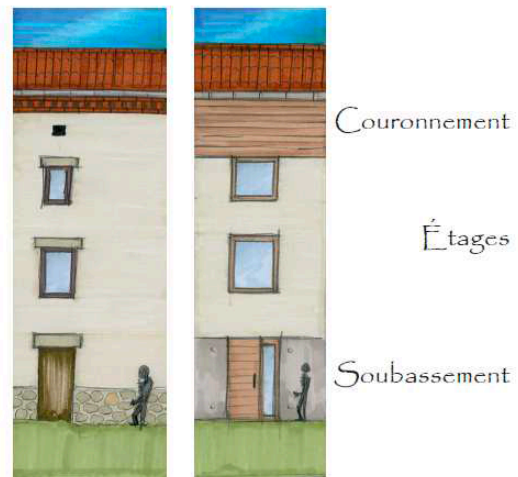
- socle / rez-de-chaussée,
- étage(s),
- couronnement (attique éventuel, volume de toiture,...).

Il est recommandé de prévoir des dimensions d'ouverture différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent ; plus l'étage est élevé, plus les dimensions sont réduites.

Dans le cas de réhabilitation, les jambages et linteaux en pierre (voûtés ou droits) ou en bois de forte section doivent être conservés pour les ouvertures existantes ou repris pour les ouvertures à créer.

D'autres technologies d'encadrement d'ouvertures ont été mises en œuvre sur le territoire (ex : briques) et peuvent être reprises dans le cadre de réhabilitations. Il existe différents types d'ouvrants et d'occultants qui peuvent être choisis en fonction de l'usage de la pièce, en fonction des exigences thermiques ou de ventilation ou encore en fonction des exigences patrimoniales.

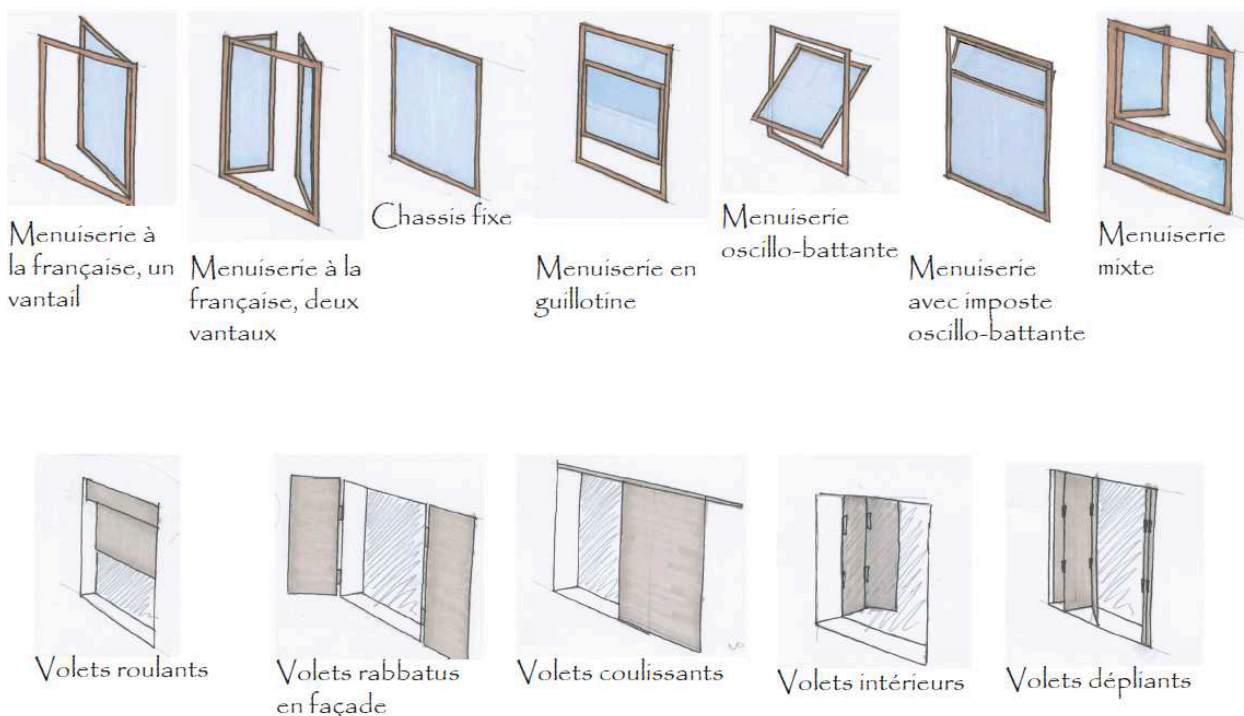
Dans tous les cas, il est vivement recommandé au pétitionnaire de joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme un descriptif très détaillé présentant de façon claire le traitement de ces ouvertures pour juger de leur qualité.



Exemple
d'ordonnancement
des façades

Thermique du bâtiment : afin d'assurer le confort d'été des logements, des débords de toiture et des pare-soleils peuvent être judicieusement placés et dimensionnés en fonction de l'exposition (voir le chapitre «Éléments extérieurs»).

Il existe différents types d'ouvrants et d'occultants qui peuvent être choisis en fonction de l'usage de la pièce, en fonction des exigences thermiques ou de ventilation ou encore en fonction des exigences patrimoniales.



Différents types d'ouvrants et d'occultants

Thermique du bâtiment : D'une manière générale, les menuiseries en matériaux plastiques sont plus polluantes et pas forcément plus performantes (même avec rupture de ponts thermiques) que les menuiseries bois ou aluminium. De même, les volets en plastique sont déconseillés dès lors qu'ils ne correspondent pas à la caractéristique de l'article R-111-50 issu de l'article L-111-6-2 de la Loi du Grenelle de l'environnement.

b. Les éléments extérieurs

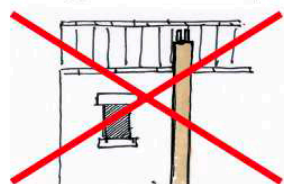
INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les caissons de volet faisant saillie en façade
- Les éléments de décoration tels que les chapiteaux, frontons, colonnes
- Les gaines de cheminées en saillie et en façade
- Tous les éléments architecturaux faisant office de signalétique pour les locaux commerciaux.



Épis de faîtage /
Cheminée en façade



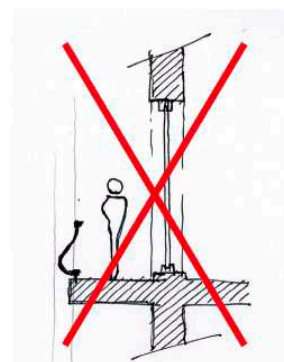
Volets roulants
en saillie

PRESCRIPTIONS COMMUNES

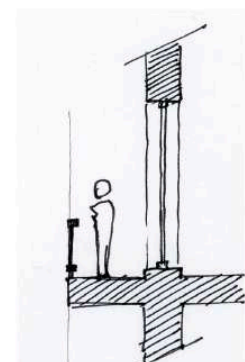
Les garde-corps doivent être de conception simple.

Tous les éléments techniques tels que VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée), pompes à chaleur, climatiseurs, logettes électriques et gaz, descente des eaux pluviales, ventouses, machinerie d'ascenseurs et paraboles seront dissimulés ou intégrés dans l'architecture.

Les caissons des volets roulants visibles disposés sous le linteau des ouvertures des bâtiments répertoriés parmi les bâtiments ou ensembles de bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimonial devront être recouverts d'un lambrequin de confection simple et de teinte grise ou brune.



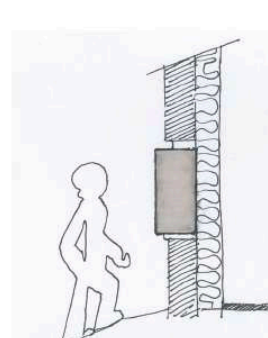
Garde-corps sur
plusieurs plans



Garde-corps simple
sur un seul plan



Élément non
intégré à la façade



Élément intégré à la
façade

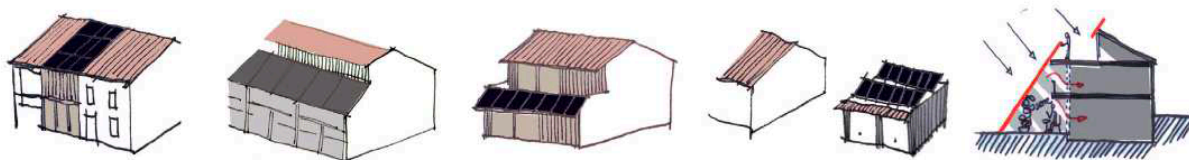
Les modules extérieurs de climatiseurs/pompe à chaleur seront intégrés à l'architecture et/ou dissimulés par des caissons adaptés ou dissimulés par de la végétation.

RECOMMANDATIONS

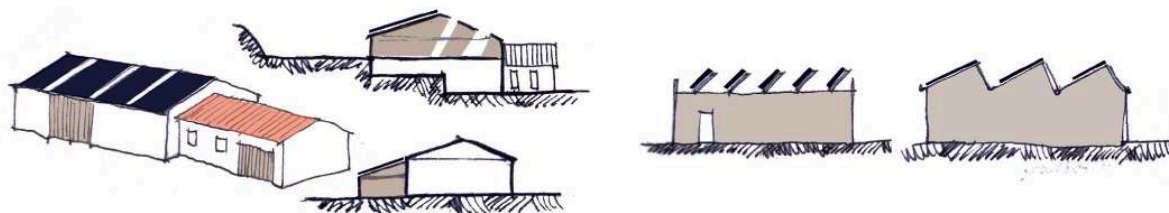
Concernant les panneaux solaires photovoltaïques, il est recommandé d'installer ces dispositifs en s'assurant qu'il n'y a pas d'ombre portée sur le dispositif, en tenant compte de la composition de la façade et en évitant les découpages. Ceci pour des raisons esthétiques mais aussi pour des raisons liées à l'optimisation du rendement des cellules et des problèmes éventuels d'étanchéité.



Exemple d'intégration des panneaux sur un bâtiment d'habitation existant : en bande sur toute la longueur de toiture, centrée sur l'axe d'une ouverture, sur une serre, un auvent, une véranda, sur toute une partie de l'habitation ...



Exemples d'intégration des panneaux sur un bâtiment d'habitation neuf : en verrière ou en serre, faisant office de garde-corps ou de pare-soleil ... Le panneau doit être considéré comme un élément de projet.



Exemples d'insertion des panneaux sur des bâtiments de grandes dimensions ou sur des équipements.

Les enseignes sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes à la réglementation relative à la publicité extérieure, aux enseignes et aux pré-enseignes définie par le Code de l'Environnement.

En secteur urbain des territoires labélisés «Parc naturel régional», leur installation ou leur modification doit faire l'objet d'une demande d'autorisation au titre du Code de l'environnement (se reporter à la Charte signalétique du Parc du Pilat).



Exemple d'enseigne qualitative en lettres découpées

Thermique du bâtiment : Afin d'assurer le confort d'été des logements, des débords de toiture et des pare-soleil peuvent être judicieusement placés et dimensionnés en fonction de l'exposition de la façade.

Ils protègent les murs des rayonnements solaires. Ils peuvent être de trois types : fixes, mobiles ou constitués de masques végétaux.

Les pare-soleil fixes verticaux (redents ou plans verticaux) offrent une protection efficace contre les rayonnements solaires bas, de l'est ou de l'ouest. Les pare-soleil fixes horizontaux (avancées de toitures, porche, auvent ...) offrent une protection efficace contre les rayonnements solaires zénithaux, du sud. Il est aussi possible de combiner pare-soleil horizontal et vertical (loggia).



Loggia



Exemple de lames orientées fixes



Exemple de débord de toiture



Exemple de débord de toiture et lames fixes

Il existe une grande variété de protections solaires mobiles: volets ouvrants, coulissants, toile, dispositifs à lamelles orientables ...

L'utilisation de la végétation environnante permet de moduler la protection solaire en fonction des saisons (treillis, pergolas végétalisés, arbres à haut jet avec des feuilles caduques ...).



Exemple de lames orientables mobiles

Sources : La conception bioclimatique, S Courgey, JP Oliva

c. Les revêtements, les couleurs, les textures

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les bardages métalliques ou composites sur les maisons d'habitation
- Les matériaux brillants
- Les imitations et faux appareillages de matériaux
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- Les enduits à finition grossière et écrasée.

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Pour les façades, les matériaux suivants sont autorisés :

- Pierre locale
- Parement pierre locale
- Bois
- Béton brut ou teinté dans la masse
- Enduits grattés et brossés fin.

Les couleurs des enduits et des bardages doivent être choisies dans la palette ci-contre.

Afin de ne pas trahir les véritables couleurs d'enduits de façades qui ont été choisies, seules les références de couleurs valent prescription.

Cette disposition s'applique également aux revêtements en bois lorsqu'ils sont peints.

Les couleurs des menuiseries seront choisies dans la palette ci-contre selon les références suivantes :

Blanc : proche du RAL 9010

Beige : proche du RAL 1013, 1014, 1015

Gris anthracite : proche du RAL 7016

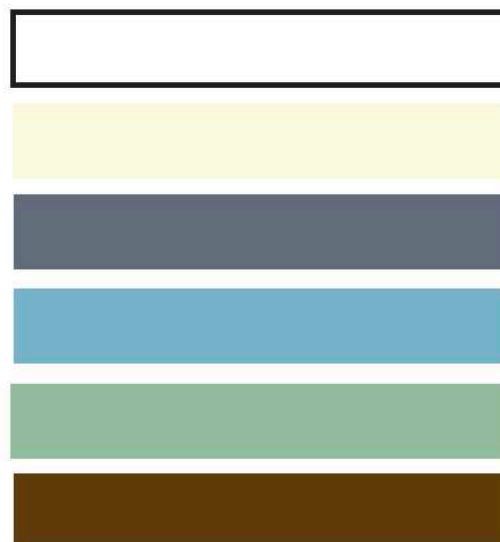
Bleu, bleu pâle : proche du RAL 5000, 5014

Vert pâle, vert amande : proche du RAL 6021

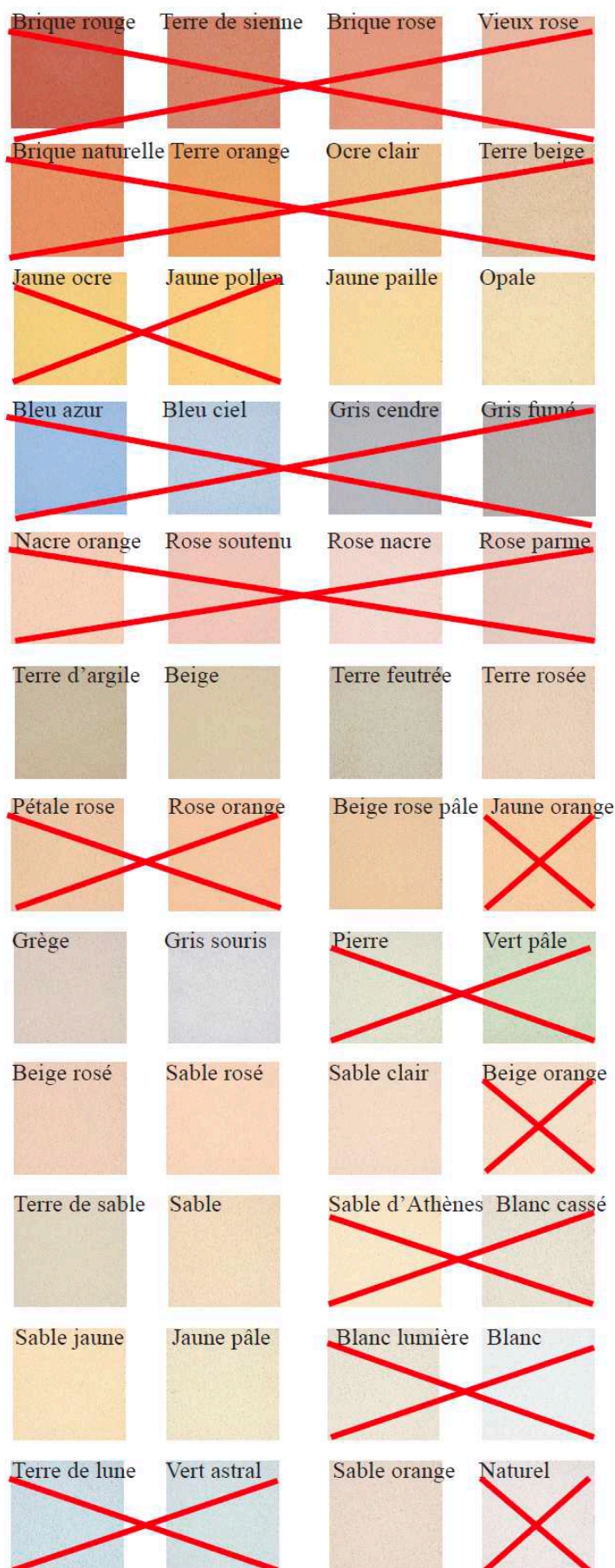
Marron : (ou diverses colorations naturelles du bois)



Exemple non exhaustif de bardages possibles.



Palette de couleurs de menuiseries : nuancier communal (Se rapprocher du nuancier disponible en mairie ou au Parc pour le choix des teintes)



Palette de couleurs de façades : nuancier communal

(Se rapprocher du nuancier disponible en mairie
ou au Parc pour le choix des teintes)

Cas particulier des bâtiments existants

Toutes les prescriptions et interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.
Autant que possible, les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.

Cas particulier des bâtiments ayant valeur de patrimoine

Toutes les prescriptions et interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

De plus, l'isolation par l'extérieur qui viendrait à modifier l'aspect du bâtiment répertorié comme ayant valeur de patrimoine est interdite.

Les extensions devront être couvertes de matériaux ou d'enduits de même tonalité que le bâtiment existant.

Cas particulier des bâtiments à usage d'activités économiques ou d'équipement.

Toutes les interdictions et les prescriptions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.
Toutefois, le bardage métallique est autorisé sous réserve que sa couleur soit choisie dans le nuancier communal concernant les façades.

RECOMMANDATIONS

Les références du nuancier ci-avant correspondent à une palette de couleur disponible en Mairie et à la Maison du Parc naturel régional du Pilat.

Le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention du choix retenu.

Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple, de préférence recyclables ..., à faible énergie grise.

On préférera également les modes constructifs les moins énergivores (préfabrication, construction en bois,...).

En fonction des contextes bâtis, l'usage du bois peut être encouragé, non seulement en revêtement de façade mais également en structure. Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable, très bon isolant thermique, qui permet des gains de temps considérables au niveau de la réalisation (rapidité de mise en œuvre) et qui favorise la propreté du chantier.

On utilisera de préférence du bois ne nécessitant pas de traitements nocifs pour l'environnement, de production locale (réduction des trajets de transport) et répondant aux exigences FSC ou PEFC ou équivalent (traçabilité de la filière bois, utilisation de bois «cultivé», sans traitement chimique,...).

Le bois peut rester brut ou recevoir une finition : lasure, huile ou peinture. On privilégiera les lasures naturelles, qui respectent la couleur du bois. Lorsqu'une finition est utilisée, on utilisera les produits répondant aux normes NF Environnement, Ecolabel européen ou équivalent.

L'utilisation du bardage bois naturel pourra notamment être recommandé pour les bâtiments d'activités.

Concernant l'isolation par l'extérieur des bâtiments existants, une attention particulière doit être portée à l'alignement avec les bâtiments mitoyens et aux débords sur une rue. Dans certains cas, ce procédé peut rendre trop étroit une rue ou un trottoir handicapant la circulation de véhicules et de piétons (<1.40m).

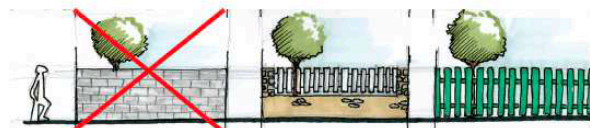
S. LES ABORDS

a. les clôtures

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

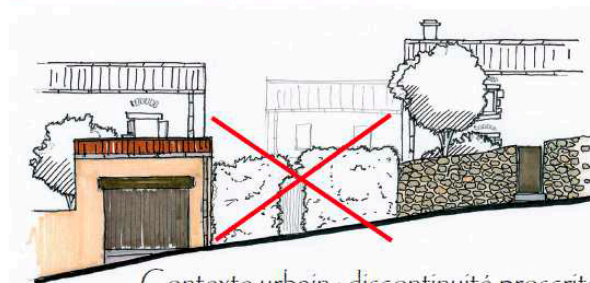
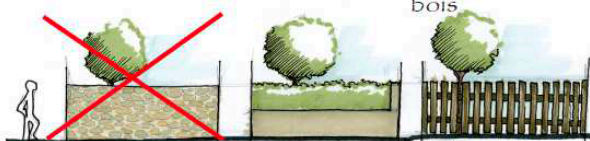
- Les murs pleins
- Les matériaux d'imitation, hétéroclites ou composites
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts
- Les couleurs blanches, gris ciment, vives ou présentant une qualité de brillance
- Les haies opaques, composées d'espèces végétales dites monospécifiques.



Mur plein

Mur bahut

Clôture ajourée
bois



Contexte urbain : discontinuité proscrite

PRESCRIPTIONS COMMUNES

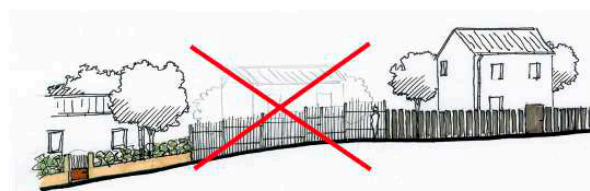
S'il est prévu d'édifier une clôture (non obligatoire), celle-ci doit être de conception simple et s'inscrire en harmonie avec son contexte.

Les clôtures doivent être constituées :

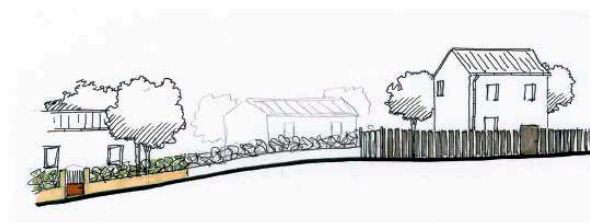
- d'un dispositif rigide à claire-voie (serrurerie, barreaudage métallique ou bois) ou
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m de teinte foncée (gris ou brun) éventuellement surmonté d'un grillage à claire-voie.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les supports de coffrets électriques ou gaz, les boîtes à lettres, les commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans le bâti.



Contexte diffus : discontinuité déconseillée



Contexte diffus : prolongement de l'existant conseillé

RECOMMANDATIONS

Il est recommandé de choisir des espèces végétales locales pour l'aménagement des abords de la construction. Pour les haies faisant office de clôture, des espèces diversifiées d'arbres et d'arbustes permettent d'élargir les possibilités d'aménagement et d'ambiance.

Il est également recommandé d'entourer les zones de stockage autorisées d'une clôture opaque, en accord avec le reste des éléments constructifs (on privilégiera cependant les structures légères de type bois) ou les plantations d'essences locales.

Certaines espèces comme le *Buddleia* (arbre aux papillons) ou l'*Eble negundo* sont envahissantes. Elles se disséminent rapidement et prennent la place des essences locales. La plantation de ces espèces est à éviter.

Certaines espèces sont très allergisantes comme l'ambrosie. Cette dernière pousse « naturellement » sur les remblais, les bords de route, ... Elle doit être éliminée avant qu'elle ne fleurisse, par arrachage ou par fauchage ou par l'installation de plantes non allergisantes (trèfle, luzerne ...).

Exemples de haie brise-vue :

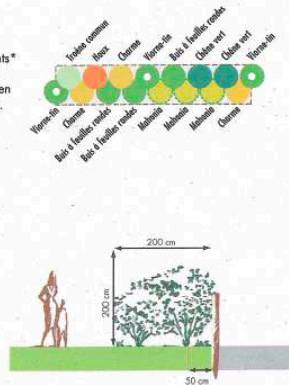
belle et efficace

haie semi-persistante (exemple d'un module de 10 m)

Ce mélange de végétaux persistants et marcescents* vous permet de conserver les qualités esthétiques et écologiques d'une haie épaisse et variée, tout en s'assurant d'un écran visuel efficace toute l'année.

*marcescent

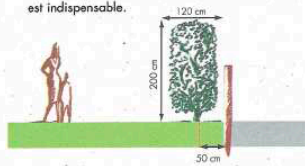
Se dit d'une plante dont les feuilles mortes persistent tout l'hiver sous forme desséchées sur leur support.



classique ou plus originale

haie persistante étroite (exemple d'un module de 10 m)

Sur le modèle des haies étroites les plus classiques, cette proposition intègre des végétaux persistants durables et résistants. La plantation d'une seule espèce ne doit s'appliquer qu'à de très petits linéaires (type jardinet d'entrée) ou la sobriété est indispensable.



version terrain sec au soleil



version mi-ombre



Source : Permis de (bien) Planter ! (Conseil général du Rhône)

Exemples de haie brise-vent

la haie brise-vent

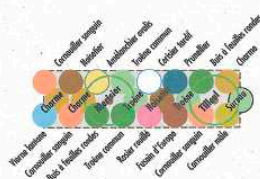
Les vents dominants empêchent parfois de profiter de son jardin. Pour y remédier, la haie est un moyen efficace de se protéger du vent, à condition de disposer d'un peu de place et de respecter quelques principes lors de la plantation.

L'épaisseur d'une haie brise-vent est primordiale. En effet, les premiers végétaux face au vent vont voir leur croissance limitée par le stress éolien, mais vont protéger la seconde ligne. Une haie brise-vent peut être réalisée sur deux ou trois rangs.

haie sur deux rangs



haie sur trois rangs



Ambrosie

Haie d'agrément	
Une haie aux essences variées agrmente l'ambiance de votre jardin. Elle apporte une touche fleurie, des parfums et donne de la profondeur et de la souplesse aux limites de votre propriété.	
Cornouiller sanguin Viorne lantane Buis à feuilles rondes Cornouiller mâle Jasmin d'hiver Boule de neige Rosier multiflore	Troène commun Amélanchier Lilas commun Seringat Lilas blanc Viorne-tin
Haie brise-vue	
Marquer les limites de propriété en se protégeant des vues du voisinage immédiat est l'une des fonctions premières d'une haie.	
Viorne-tin Charme Buis à feuilles rondes Mahonia Chêne vert	Houx commun Troène commun Chalef argenté Chevrefeuille du Japon
Haie brise-vent	
Les vents dominants empêchent parfois de profiter de son jardin. La haie est un moyen efficace de se protéger du vent.	
Sureau noir Cornouiller sanguin Buis à feuiller rondes Troène commun Rosier rouillé Charme Prunellier Cerisier tardif	Viorne lantane Cornouiller mâle Fusain d'Europe Amélanchier ovalis Chêne pédonculé Noisetier Frêne commun
Haie fruitière	
Récolter des fruits en se promenant dans son jardin, une haie peut être "productive"	
<u>Haie buissonnante à petits fruits</u> Prunellier Groseiller Rosier rouillé Cassissier Groseiller à maquereaux	Cerisier tardif Cornouiller mâle Viorne-tin Néflier Cornouiller sanguin
<u>Haie taillée garnie d'arbres fruitiers</u> Rosier rugueux Fusain d'Europe Viorne lantane Prunier Groseiller à maquereaux Amélanchier ovalis	Néflier Cornouiller mâle Buis à feuilles rondes Erable champêtre Cerisier tardif Viorne-tin

Liste des espèces végétales locales préconisées

6. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES ET LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Cas particulier des annexes

Toutes les interdictions et les prescriptions communes s'appliquent pour ce type de bâtiment.

Cas particulier des tunnels agricoles

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

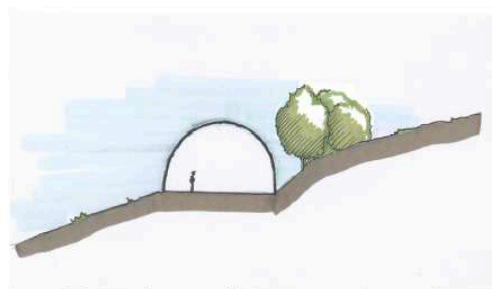
- L'implantation de tunnels agricoles à moins de 100 m d'un bâtiment répertorié comme ayant valeur de patrimoine.
- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti
- Les talus visibles de plus d'1 mètre de hauteur, mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel, quelle que soit la pente du terrain naturel
- Les enrochements de type cyclopéen et les imitations de matériaux.

PRESCRIPTIONS COMMUNES

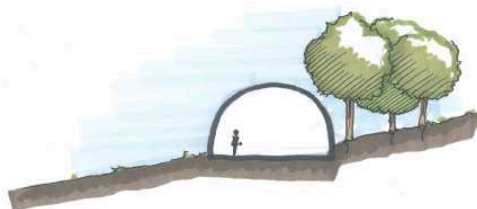
Les tunnels agricoles devront être adaptés à la pente naturelle des terrains par encastrement.

- Si la pente est inférieure à 15 %, les talus créés devront être plantés et seront de l'ordre de 1 m pour 3 m (1 m en vertical pour 3 mètres en horizontal).
- Si la pente est supérieure à 15 %, les murs de soutènement créés ne devront pas dépasser 2 mètres de haut et devront être mis en oeuvre en pierres de pays, mur en gabions ou maçonnerie enduite d'une teinte foncée proche de celle de la pierre locale.

Les bâtiments de ce type, destinés à l'élevage ou au stockage, devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes (exemple : contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes...) existant ou à créer, sauf serres de production recouvertes de matériaux transparents. Les couleurs des matériaux apparents seront en harmonie avec le fond général du paysage : gris ou brun foncé.



Tunnel agricole sur une plante-forme en déblai, adossé à une haie plantée



Tunnel agricole adossé à une haie ou à une forêt existante



Exemple de tunnel agricole intégré de teinte grise et bardage bois

Cas particulier des autres constructions

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les dépôts à ciel ouvert.

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les stockages de gaz devront être dissimulés dans la limite des réglementations en vigueur.

La hauteur des serres de jardin à ossature bois ou métallique est limitée à 2,50 m.

Les transformateurs électriques nécessaires aux activités économiques et de service seront intégrés aux constructions neuves.

Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, ils sont soumis aux prescriptions et interdictions communes en ce qui concerne l'intégration au site, l'adaptation à la pente, les volumes et les façades.

Les habitations légères de loisirs, autorisées dans les zones spécifiques, sont soumises aux mêmes règles que les bâtiments à usage d'habitation.

Les containers à déchets devront être protégés par une aire plantée d'essences locales ou une clôture opaque en bois.

Les abris de piscine seront constitués de menuiseries en bois ou en matériaux de teinte sombre, grise ou brune.

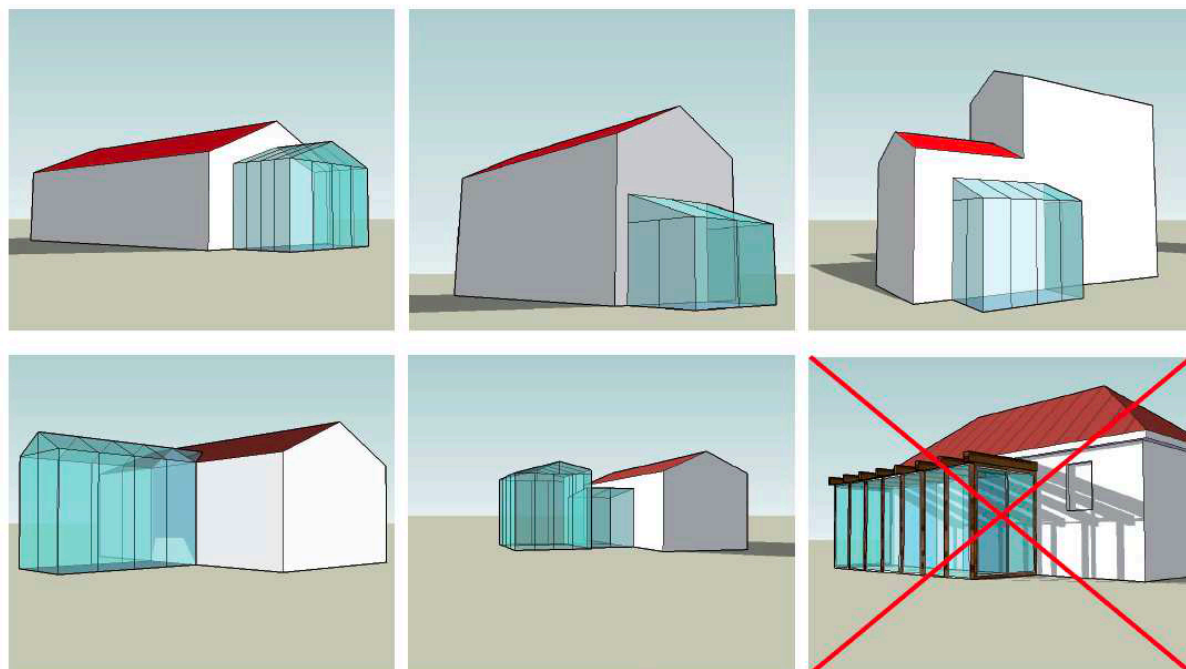


Exemple de local de transformateur électrique intégré



Exemple de local pour poubelles

Les vérandas sont soumises aux prescriptions et interdictions communes en ce qui concerne l'intégration au site, l'adaptation à la pente, les volumes, les pentes de toiture et les façades exceptées les règles concernant les ouvertures.



Diverses possibilités de conception de vérandas

Thermique du bâtiment : La véranda peut servir de serre solaire. La serre solaire est un volume vitré capteur. Elle est séparée du logement par une paroi. La serre est habitable ou non. Elle peut communiquer avec le logement par des fenêtres, des portes... Elle réchauffe l'air du logement en hiver et favorise la ventilation l'été.

En hiver, l'air réchauffé dans la serre par les apports solaires pénètre directement dans le logement. Puis, la nuit, les parois à forte inertie (paroi maçonnée) du mur du fond de la serre transmettent lentement la chaleur accumulée pendant le jour vers l'intérieur.

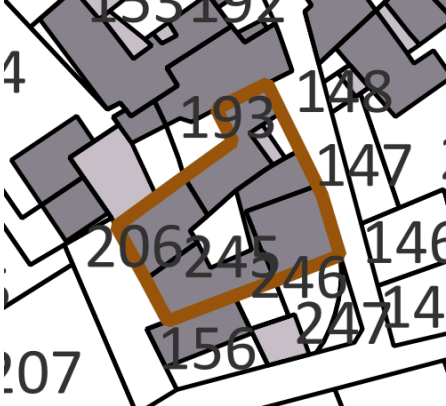
En été, une protection peut s'avérer nécessaire pour éviter les surchauffes le jour. Les communications entre la serre et le logement restent fermées. Dans la serre, le réchauffement de l'air produit une ventilation naturelle grâce à des ouvertures spécifiques pratiquées en bas et en haut du vitrage.

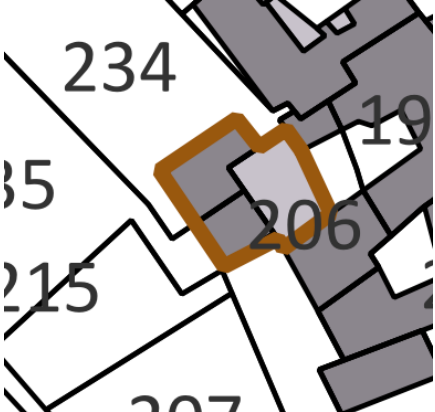
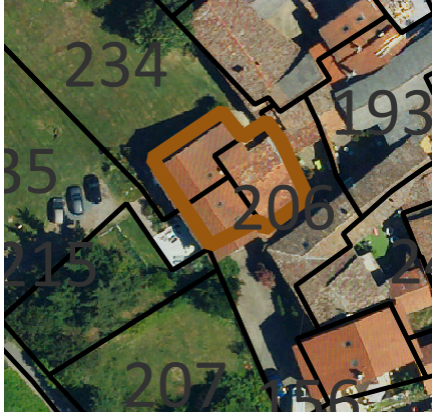
La nuit, toutes les ouvertures du vitrage de la serre et de la paroi intermédiaire restent ouvertes. Ceci afin de provoquer une ventilation permettant de rafraîchir le logement.

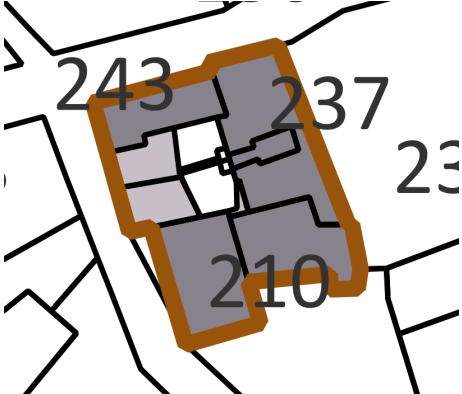
Sources : La conception bioclimatique, S Courgey, JP Oliva

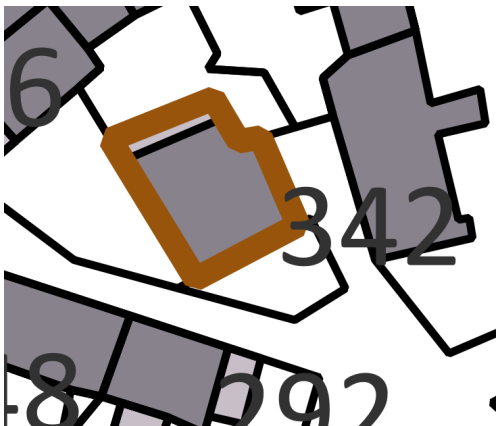
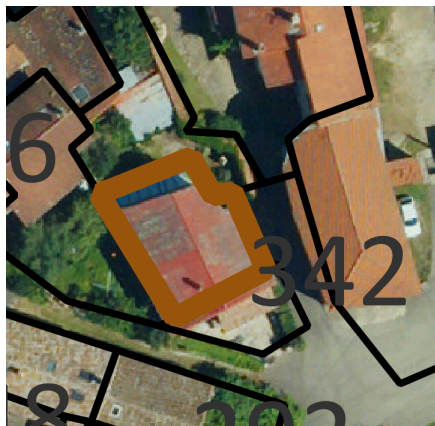
ANNEXE 1.

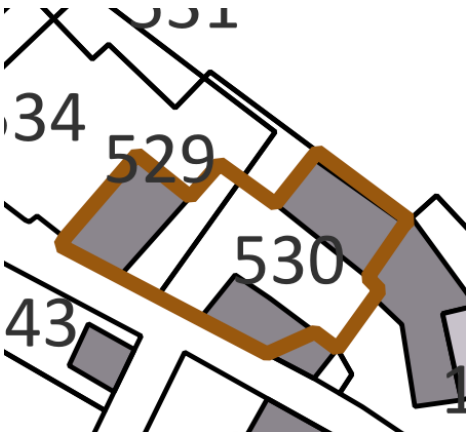
CORPS DE BÂTIMENTS ET ENSEMBLE DE CORPS DE BÂTIMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19

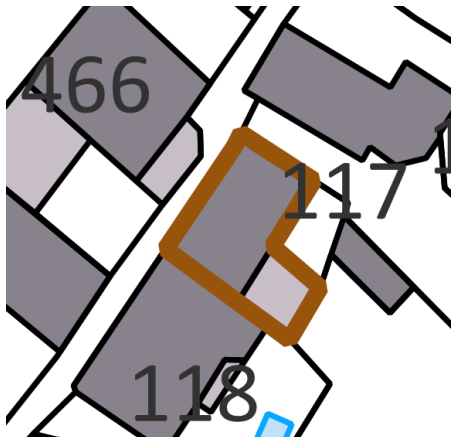
FICHE 101		Parcelles :	
Lieu-Dit : COLOMBET		D246 D245 D193 D206	
			
Type de bâtiment			
Habitation isolée		Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation		Grange	
Hangar		Ruine	
Autre			
Catégorie de construction			
Ensemble de corps de bâtiments		Corps de bâtiment	
Surface			
Surface totale habitation existante : 363 m ²			
Aspect patrimonial du bâti			
<u>Ancienneté</u>			
Bâti ancien		Bâti récent	
<u>Implantation</u>			
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure		Corps de bâtiments unique	
<u>Matériaux</u>			
Pierre		Parpaing	Crépit ou enduit
Bardage		Autre : Porte de grange en pierre de taille	
<u>Toitures</u>			
Tuile canal	Autre	Tôle	Autre bardage
État du bâti :			
<u>État général</u>			
Bon		Moyen	Mauvais
<u>Toiture</u>			
Bon		Moyen	Mauvais

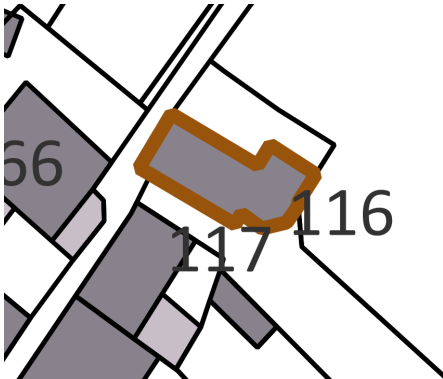
FICHE 103		Parcelles : D234 D235 D206	
Lieu-Dit : COLOMBET			
			
Type de bâtiment			
Habitation isolée		Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation		Grange	
Hangar		Ruine	
Autre			
Catégorie de construction			
Ensemble de corps de bâtiments		Corps de bâtiment	
Surface			
Surface totale habitation existante : 181 m ²			
Aspect patrimonial du bâti			
<u>Ancienneté</u>			
Bâti ancien		Bâti récent	
<u>Implantation</u>			
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure		Corps de bâtiments unique	
<u>Matériaux</u>			
Pierre		Parpaing	Crépit ou enduit
Bardage		Autre :	
<u>Toitures</u>			
Tuile canal	Autre	Tôle	Autre bardage
État du bâti :			
<u>État général</u>			
Bon		Moyen	Mauvais
<u>Toiture</u>			
Bon		Moyen	Mauvais

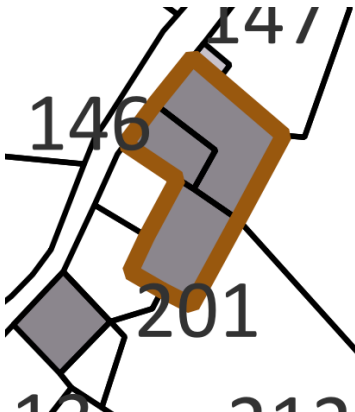
FICHE 105 Lieu-Dit : COLOMBET		Parcelles : D243 / D236 D244 / D237 D210 / D195	
			
Type de bâtiment			
Habitation isolée		Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation		Grange	
Hangar		Ruine	
Autre			
Catégorie de construction			
Ensemble de corps de bâtiments		Corps de bâtiment	
Surface			
Surface totale habitation existante : 418 m ²			
Aspect patrimonial du bâti			
<u>Ancienneté</u>			
Bâti ancien		Bâti récent	
<u>Implantation</u>			
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure		Corps de bâtiments unique	
<u>Matériaux</u>			
Pierre		Parpaing	Crépit ou enduit
Bardage		Autre :	
<u>Toitures</u>			
Tuile canal	Autre : plate	Tôle	Autre bardage
État du bâti :			
<u>État général</u>			
Bon		Moyen	Mauvais
<u>Toiture</u>			
Bon		Moyen	Mauvais

FICHE 405 Lieu-Dit : LA BASSE DHUIRE		Parcelles : C197	
			
Type de bâtiment			
Habitation isolée		Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation		Grange	
Hangar		Ruine	
Autre			
Catégorie de construction			
Ensemble de corps de bâtiments		Corps de bâtiment	
Surface			
Surface totale habitation existante : 135 m²			
Aspect patrimonial du bâti			
<u>Ancienneté</u>			
Bâti ancien		Bâti récent	
<u>Implantation</u>			
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure		Corps de bâtiments unique	
<u>Matériaux</u>			
Pierre		Parpaing	Crépît ou enduit
Bardage		Autre :	
<u>Toitures</u>			
Tuile canal	Autre : plate	Tôle	Autre bardage
État du bâti :			
<u>État général</u>			
Bon		Moyen	Mauvais
<u>Toiture</u>			
Bon		Moyen	Mauvais

FICHE 501		Parcelles : C529 C530	
Lieu-Dit : LA DHUIRE			
			
Type de bâtiment			
Habitation isolée		Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation		Grange	
Hangar		Ruine	
Autre			
Catégorie de construction			
Ensemble de corps de bâtiments (3)		Corps de bâtiment	
Surface			
Surface totale habitation existante : 347 m ²			
Aspect patrimonial du bâti			
<u>Ancienneté</u>			
Bâti ancien		Bâti récent	
<u>Implantation</u>			
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure		Corps de bâtiments unique	
<u>Matériaux</u>			
Pierre (bâtiments 1,2 et 3)		Parpaing	Crépit ou enduit
Bardage		Autre :	
<u>Toitures</u>			
Tuile canal (bât 1)	Autre : plate (bât 2 et 3)	Tôle	Autre bardage
État du bâti :			
<u>État général</u>			
Bon (bâtiments 2 et 3)		Moyen (bâtiment 1)	Mauvais
<u>Toiture</u>			
Bon		Moyen	Mauvais

FICHE 703 Lieu-Dit : GARON		Parcelles : C117
		
Type de bâtiment		
Habitation isolée	Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation	Grange	
Hangar	Ruine	
Autre		
Catégorie de construction		
Ensemble de corps de bâtiments	Corps de bâtiment	
Surface		
Surface totale habitation existante : 189 m²		
Aspect patrimonial du bâti		
Ancienneté		
Bâti ancien	Bâti récent	
Implantation		
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure	Corps de bâtiments unique	
Matériaux		
Pierre	Parpaing	Crépît ou enduit
Bardage	Autre :	
Toitures		
Tuile canal	Autre :	Tôle
		Autre bardage
État du bâti :		
État général		
Bon	Moyen	Mauvais
Toiture		
Bon	Moyen	Mauvais

FICHE 704 Lieu-Dit : GARON		Parcelles : C116
		
Type de bâtiment		
Habitation isolée		Ferme (logement et dépendances)
Stabulation		Grange
Hangar		Ruine
Autre		
Catégorie de construction		
Ensemble de corps de bâtiments		Corps de bâtiment
Surface		
Surface totale habitation existante : 175 m²		
Aspect patrimonial du bâti		
<u>Ancienneté</u>		
Bâti ancien		Bâti récent
<u>Implantation</u>		
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure		Corps de bâtiments unique
		Autre
<u>Matériaux</u>		
Pierre		Parpaing
Bardage		Crépit ou enduit
		Autre :
<u>Toitures</u>		
Tuile canal	Autre :	Tôle
		Autre bardage
État du bâti :		
<u>État général</u>		
Bon		Moyen
		Mauvais
<u>Toiture</u>		
Bon		Moyen
		Mauvais

FICHE 802		Parcelles :	
Lieu-Dit : LE BRET		F 146 F 201 F 147	
			
			
Type de bâtiment			
Habitation isolée		Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation		Grange	
Hangar		Ruine	
Autre			
Catégorie de construction			
Ensemble de corps de bâtiments		Corps de bâtiment	
Surface			
Surface totale habitation existante : 357 m²			
Aspect patrimonial du bâti			
Ancienneté			
Bâti ancien		Bâti récent	
Implantation			
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure		Corps de bâtiments unique	Autre
Matériaux			
Pierre		Parpaing	Crépît ou enduit
Bardage		Autre :	
Toitures			
Tuile canal	Autre : plates	Tôle	Autre bardage

État du bâti :		
État général		
Bon	Moyen	Mauvais
Toiture		
Bon	Moyen	Mauvais

FICHE 901 Lieu-Dit : MAISONNEUVE		Parcelles : AB 803 AB 804 AB 126 AB 867 AB 690	
Type de bâtiment			
Habitation isolée		Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation		Grange	
Hangar		Ruine	
Autre			
Catégorie de construction			
Ensemble de corps de bâtiments		Corps de bâtiment	
Surface			
Surface totale habitation existante : 519 m²			
Aspect patrimonial du bâti			
Ancienneté			
Bâti ancien		Bâti récent	
Implantation			
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure		Corps de bâtiments unique	Autre
Matériaux			
Pierre		Parpaing	Crépit ou enduit
Bardage		Autre :	
Toitures			
Tuile canal	Autre :	Tôle	Autre bardage
État du bâti :			
État général			
Bon		Moyen	Mauvais
Toiture			
Bon		Moyen	Mauvais

FICHE 1001 Lieu-Dit : LE MOUILLON		Parcelles : B 330 B 351 B 352 B 346	
Type de bâtiment			
Habitation isolée		Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation		Grange	
Hangar		Ruine	
Autre			
Catégorie de construction			
Ensemble de corps de bâtiments		Corps de bâtiment	
Surface			
Surface totale habitation existante : 509 m ²			
Aspect patrimonial du bâti			
Ancienneté			
Bâti ancien		Bâti récent	
Implantation			
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure		Corps de bâtiments unique	Autre
Matériaux			
Pierre		Parpaing	Crépît ou enduit
Bardage		Autre :	
Toitures			
Tuile canal	Autre :	Tôle	Autre bardage
État du bâti :			
État général			
Bon		Moyen	Mauvais
Toiture			
Bon		Moyen	Mauvais

FICHE 204

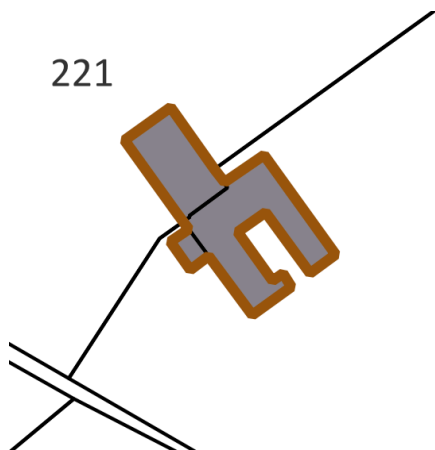
Lieu-Dit : PET MONTAGNY

Parcelles :

F 222

F 223

221



Type de bâtiment

Habitation isolée	Ferme (logement et dépendances)
Stabulation	Grange
Hangar	Ruine
Autre	

Catégorie de construction

Ensemble de corps de bâtiments	Corps de bâtiment
--------------------------------	-------------------

Surface

Surface totale habitation existante : 312 m²	
--	--

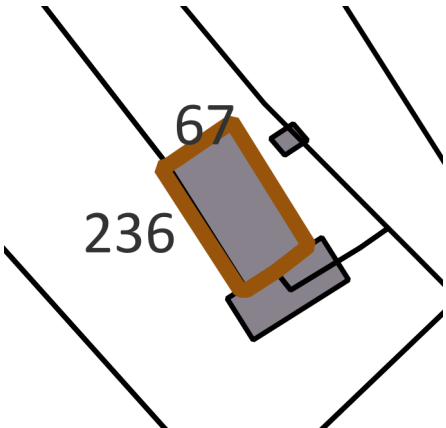
Aspect patrimonial du bâti

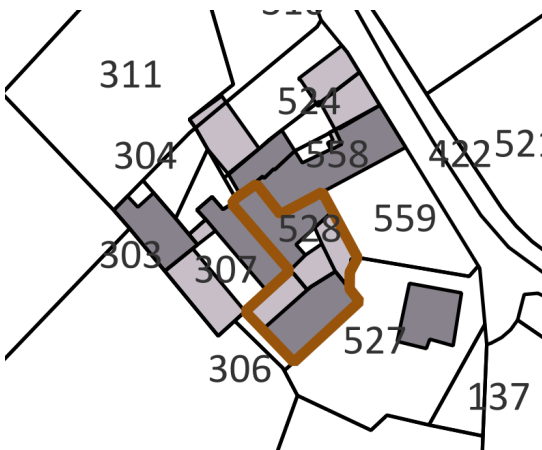
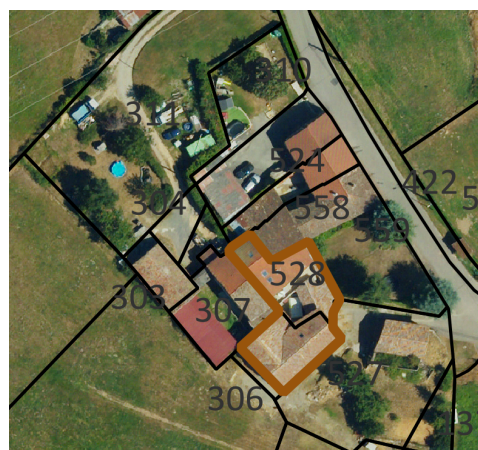
Ancienneté

Bâti ancien	Bâti récent
-------------	-------------

Implantation

Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure		Corps de bâtiments unique	
<u>Matériaux</u>			
Pierre	Parpaing	Crépit ou enduit	
Bardage		Autre	
<u>Toitures</u>			
Tuile canal	Autre :	Tôle	Autre bardage
État du bâti :			
<u>État général</u>			
Bon	Moyen	Mauvais	
<u>Toiture</u>			
Bon	Moyen	Mauvais	

FICHE 202		Parcelles : E67 E236	
Lieu-Dit : LE FAUTRE			
			
Type de bâtiment			
Habitation isolée		Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation		Grange	
Hangar		Ruine	
Autre			
Catégorie de construction			
Ensemble de corps de bâtiments		Corps de bâtiment	
Surface			
Surface totale habitation existante : 165 m²			
Aspect patrimonial du bâti			
<u>Ancienneté</u>			
Bâti ancien		Bâti récent	
<u>Implantation</u>			
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure		Corps de bâtiments unique	
<u>Matériaux</u>			
Pierre	Parpaing	Crépit ou enduit	
Bardage		Autre	
<u>Toitures</u>			
Tuile canal	Autre : tuiles plates	Tôle	Autre bardage
État du bâti :			
<u>État général</u>			
Bon	Moyen	Mauvais	
<u>Toiture</u>			
Bon	Moyen	Mauvais	

FICHE 303 Lieu-Dit : LA DHUIRE		Parcelles : C527 C528	
			
Type de bâtiment			
Habitation isolée		Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation		Grange	
Hangar		Ruine	
Autre			
Catégorie de construction			
Ensemble de corps de bâtiments		Corps de bâtiment	
Surface			
Surface totale habitation existante : 188 m²			
Aspect patrimonial du bâti			
<u>Ancienneté</u>			
Bâti ancien		Bâti récent	
<u>Implantation</u>			
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure		Corps de bâtiments unique	
<u>Matériaux</u>			
Pierre	Parpaing	Crépit ou enduit	
Bardage		Autre	
<u>Toitures</u>			
Tuile canal	Autre : tuiles plates	Tôle	Autre bardage
État du bâti :			
<u>État général</u>			
Bon	Moyen		Mauvais
<u>Toiture</u>			
Bon	Moyen		Mauvais

FICHE 305		Parcelles : C169 C170 C343/ C344 C463	
Lieu-Dit : LA DHUIRE			
Type de bâtiment			
Habitation isolée		Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation		Grange	
Hangar		Ruine	
Autre			
Catégorie de construction			
Ensemble de corps de bâtiments		Corps de bâtiment	
Surface			
Surface totale habitation existante : 312 m²			
Aspect patrimonial du bâti			
Ancienneté			
Bâti ancien		Bâti récent	
Implantation			
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure		Corps de bâtiments unique	
Matériaux			
Pierre	Parpaing	Crépit ou enduit	
Bardage	Autre		
Toitures			
Tuile canal	Autre : tuile plate	Tôle	Autre bardage
État du bâti :			
État général			
Bon	Moyen	Mauvais	
Toiture			
Bon	Moyen	Mauvais	

FICHE 403		Parcelles : C290 C196	
Lieu-Dit : LA BASSE DHUIRE			
Type de bâtiment			
Habitation isolée		Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation		Grange	
Hangar		Ruine	
Autre			
Catégorie de construction			
Ensemble de corps de bâtiments		Corps de bâtiment	
Surface			
Surface totale habitation existante : 190 m ²			
Aspect patrimonial du bâti			
Ancienneté			
Bâti ancien		Bâti récent	
Implantation			
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure		Corps de bâtiments unique	
Matériaux			
Pierre	Parpaing	Crépit ou enduit	
Bardage		Autre	
Toitures			
Tuile canal	Autre : tuile plate	Tôle	Autre bardage
État du bâti :			
État général			
Bon	Moyen	Mauvais	
Toiture			
Bon	Moyen	Mauvais	

FICHE 404		Parcelles : C292 C194 C347	
Lieu-Dit : LA BASSE DHUIRE			
Type de bâtiment			
Habitation isolée		Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation		Grange	
Hangar		Ruine	
Autre			
Catégorie de construction			
Ensemble de corps de bâtiments		Corps de bâtiment	
Surface			
Surface totale habitation existante : 124 m²			
Aspect patrimonial du bâti			
Ancienneté			
Bâti ancien		Bâti récent	
Implantation			
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure		Corps de bâtiments unique	
Matériaux			
Pierre	Parpaing	Crépit ou enduit	
Bardage		Autre	
Toitures			
Tuile canal	Autre :	Tôle	Autre bardage
État du bâti :			
État général			
Bon	Moyen	Mauvais	
Toiture			
Bon	Moyen	Mauvais	

FICHE 702 Lieu-Dit : GARON		Parcelles : C118	
Type de bâtiment			
Habitation isolée		Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation		Grange	
Hangar		Ruine	
Autre			
Catégorie de construction			
Ensemble de corps de bâtiments		Corps de bâtiment	
Surface			
Surface totale habitation existante : 192 m ²			
Aspect patrimonial du bâti			
Ancienneté			
Bâti ancien		Bâti récent	
Implantation			
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure		Corps de bâtiments unique	
Matériaux			
Pierre	Parpaing	Crépit ou enduit	
Bardage		Autre	
Toitures			
Tuile canal	Autre :	Tôle	Autre bardage
État du bâti :			
État général			
Bon	Moyen	Mauvais	
Toiture			
Bon	Moyen	Mauvais	

ANNEXE 2.

CORPS DE BÂTIMENTS ET ENSEMBLE DE CORPS DE BÂTIMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 AVEC CHANGEMENT DE DESTINATION POSSIBLE

FICHE 102 Lieu-Dit : COLOMBET		Parcelles : D193 D153 D192	
Type de bâtiment			
Habitation isolée		Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation		Grange	
Hangar		Ruine	
Autre			
Catégorie de construction			
Ensemble de corps de bâtiments		Corps de bâtiment	
Surface			
Surface totale habitation existante : 226 m ²		Surface pouvant changer de destination : 124 m ²	
Aspect patrimonial du bâti			
Ancienneté			
Bâti ancien		Bâti récent	
Implantation			
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure		Corps de bâtiments unique	
Matériaux			
Pierre	Parpaing	Crépit ou enduit	
Bardage	Autre		
Toitures			
Tuile canal	Autre	Tôle	Autre bardage
État du bâti :			
État général			
Bon	Moyen	Mauvais	
Toiture			
Bon	Moyen	Mauvais	

Grille CDPENAF

Commune du projet : TREVES

N° de repérage dans le règlement du PLU : N° 102

Critères Cumulatifs à respecter :

- ☒ Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.
- ☒ Le bâtiment n'est pas à proximité d'une exploitation agricole existante : prise en compte de l'ensemble des bâtis de l'exploitation (100m) ou de la présence d'autres habitations déjà existantes.
- ☒ Il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment depuis au moins 10 ans, le bâtiment ne peut être réutilisé pour l'agriculture ou la parcelle ne peut pas accueillir une nouvelle activité agricole.
- ☒ Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique dans les 10 dernières années.
- ☒ Le bâtiment est accessible par une route et bénéficie d'un stationnement sans avoir besoin de consommer plus du foncier agricole et est desservi par les réseaux.
- ☒ Le bâtiment présente un intérêt architectural traditionnel et/ou présente un intérêt patrimonial.
- ☒ Le bâtiment est couvert par une toiture et clos, à savoir doté de systèmes de fermeture en permettant sa clôture totale.
- ☒ Le bâtiment n'est pas isolé et ne crée pas un nouveau mitage et de nouvelles contraintes en matière d'épandage, de zone de non-traitement, de circulation agricole ou de conflits de voisinage.

Argumentaire :

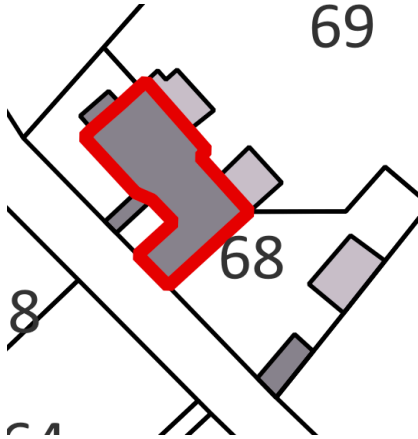
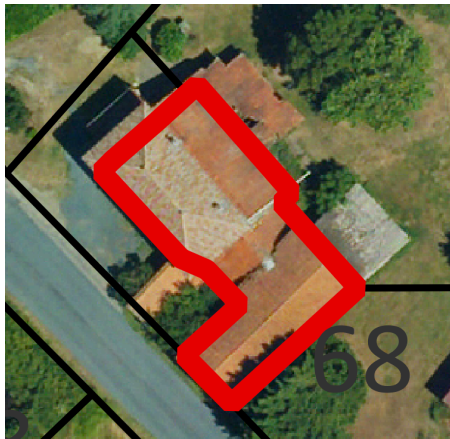
Cet ensemble bâti complexe est situé dans l'ancien hameau agricole du Colombet. Il présente un intérêt patrimonial avéré (protection au titre du L.151-19). Il correspond à une ancienne ferme (logement et dépendances), répartie entre 4 propriétaires occupants (tiers non agriculteurs). Il est constitué de logements d'habitation qui ont été agrandis. La surface à usage d'habitation à ce jour est de 226 m² (sur les 350m² autorisés par le PLU actuel). Il reste encore un potentiel de 124m², au sein de cet îlot désormais résidentiel, où il n'y a plus aucune activité agricole depuis 50 ans.

Une exploitation agricole active est présente dans le hameau (la Ferme du Colombet). Un secteur Ae est délimité au sein de la zone A, il porte notamment sur les bâtiments d'exploitation en activité et les parcelles utiles aux projets de développement de l'exploitation.

Le plus proche de ces bâtiments est situé à moins de 40 mètres, mais plusieurs habitations déjà existantes sont présentes dans le hameau qui compte 20 ménages dont 19 tiers non-agriculteurs.

Les parties de cet ensemble bâti n'ayant pas encore changé de destination, sont totalement imbriquées avec les 4 habitations présentes depuis le début du 20^{ème} siècle pour les premières et plus de 10 ans pour les dernières. L'utilisation pour l'agriculture de ces bâtiments n'est pas envisageable : ils ne sont pas fonctionnels et totalement imbriqués dans un ensemble de bâtis à usage entièrement résidentiel.

Le changement de destination des parties restantes ne va pas augmenter la gêne pour l'agriculteur car les bâtiments ne sont pas directement en contact avec les terrains agricoles. Ils ne s'ouvrent pas vers l'exploitation agricole au nord du hameau, le chemin d'accès bien que partagé avec l'exploitation est suffisant et le stationnement se réalisera sur la partie résidentielle du corps de ferme.

FICHE 201		Parcelles : E68	
Lieu-Dit : LE FAUTRE			
			
Type de bâtiment			
Habitation isolée		Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation		Grange	
Hangar		Ruine	
Autre			
Catégorie de construction			
Ensemble de corps de bâtiments		Corps de bâtiment	
Surface			
Surface totale habitation existante : 150 m ²		Surface pouvant changer de destination : 200 m ²	
Aspect patrimonial du bâti			
<u>Ancienneté</u>			
Bâti ancien		Bâti récent	
<u>Implantation</u>			
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure		Corps de bâtiments unique	
<u>Matériaux</u>			
Pierre	Parpaing	Crépit ou enduit	
Bardage		Autre	
<u>Toitures</u>			
Tuile canal	Autre : tuiles plates	Tôle	Autre bardage
État du bâti :			
<u>État général</u>			
Bon	Moyen	Mauvais	
<u>Toiture</u>			
Bon	Moyen	Mauvais	

Grille CDPENAF

Commune du projet : TREVES

N° de repérage dans le règlement du PLU : N° 201

Critères Cumulatifs à respecter :

- ☒ Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.
.....
Le bâtiment n'est pas à proximité d'une exploitation agricole existante : prise en compte de l'ensemble des bâtis de l'exploitation (100m) ou de la présence d'autres habitations déjà existantes.
- ☒ Il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment depuis au moins 10 ans, le bâtiment ne peut être réutilisé pour l'agriculture ou la parcelle ne peut pas accueillir une nouvelle activité agricole.
- ☒ Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique dans les 10 dernières années.
- ☒ Le bâtiment est accessible par une route et bénéficie d'un stationnement sans avoir besoin de consommer plus du foncier agricole et est desservi par les réseaux.
- ☒ Le bâtiment présente un intérêt architectural traditionnel et/ou présente un intérêt patrimonial.
- ☒ Le bâtiment est couvert par une toiture et clos, à savoir doté de systèmes de fermeture en permettant sa clôture totale.
- ☒ Le bâtiment n'est pas isolé et ne crée pas un nouveau mitage et de nouvelles contraintes en matière d'épandage, de zone de non-traitement, de circulation agricole ou de conflits de voisinage.

Argumentaire :

Cet ensemble bâti est situé dans le hameau du Fautre. Il présente un intérêt patrimonial avéré (protection au titre du L.151-19). Il correspond à une ancienne ferme propriété d'un tiers non agriculteur. Il est composé d'une partie habitation (2 logements pour une surface totale de 150 m²) qui existe depuis l'origine du corps de bâtiments mais qui a été agrandie et de dépendances agricoles qui peuvent être amenées à changer de destination. Il reste encore un potentiel de 200m², au sein de cette propriété à usage d'habitation, sans activité agricole depuis des dizaines d'années.

Il n'est pas envisageable que cette grange retrouve une activité agricole du fait de son imbrication avec l'habitation existante.

Une exploitation agricole active est présente dans le hameau (Olivier VERNAY). Un secteur Ae est délimité au sein de la zone A, il porte notamment sur les bâtiments d'exploitation en activité et les parcelles utiles aux projets de développement de l'exploitation. Les bâtiments sont tous à une distance supérieure à 100 m de ce corps de ferme.

De plus, la surface agricole cultivée la plus proche de cette grange est distante de 30 m, de sorte que les risques de conflits d'usage vis-à-vis de l'activité agricole paraissent limités. Il n'y aura pas d'aggravation de la Zone de Non-Traitement sur les parcelles agricoles voisines par rapport à la situation actuelle dans la mesure où le terrain d'agrément du futur logement peut déjà être considéré aujourd'hui comme le terrain d'agrément de l'habitation existante à proximité.

FICHE 301		Parcelles : C559 C558 C524	
Lieu-Dit : LA DHUIRE			
Type de bâtiment			
Habitation isolée		Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation		Grange	
Hangar		Ruine	
Autre			
Catégorie de construction			
Ensemble de corps de bâtiments		Corps de bâtiment	
Surface			
Surface totale habitation existante : 215 m ²		Surface pouvant changer de destination : 135 m ²	
Aspect patrimonial du bâti			
Ancienneté			
Bâti ancien		Bâti récent	
Implantation			
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure		Corps de bâtiments unique	
Matériaux			
Pierre		Parpaing	Crépit ou enduit
Bardage		Autre	
Toitures			
Tuile canal	Autre :	Tôle	Autre bardage
État du bâti :			
État général			
Bon		Moyen	Mauvais
Toiture			
Bon		Moyen	Mauvais

Grille CDPENAF

Commune du projet : TREVES

N° de repérage dans le règlement du PLU : N° 301

Critères Cumulatifs à respecter :

- ☒ Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.
.....
- ☒ Le bâtiment n'est pas à proximité d'une exploitation agricole existante : prise en compte de l'ensemble des bâtis de l'exploitation (100m) ou de la présence d'autres habitations déjà existantes.
.....
- ☒ Il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment depuis au moins 10 ans, le bâtiment ne peut être réutilisé pour l'agriculture ou la parcelle ne peut pas accueillir une nouvelle activité agricole.
.....
- ☒ Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique dans les 10 dernières années.
.....
- ☒ Le bâtiment est accessible par une route et bénéficie d'un stationnement sans avoir besoin de consommer plus du foncier agricole et est desservi par les réseaux.
.....
- ☒ Le bâtiment présente un intérêt architectural traditionnel et/ou présente un intérêt patrimonial.
.....
- ☒ Le bâtiment est couvert par une toiture et clos, à savoir doté de systèmes de fermeture en permettant sa clôture totale.
.....
- ☒ Le bâtiment n'est pas isolé et ne crée pas un nouveau mitage et de nouvelles contraintes en matière d'épandage, de zone de non-traitement, de circulation agricole ou de conflits de voisinage.

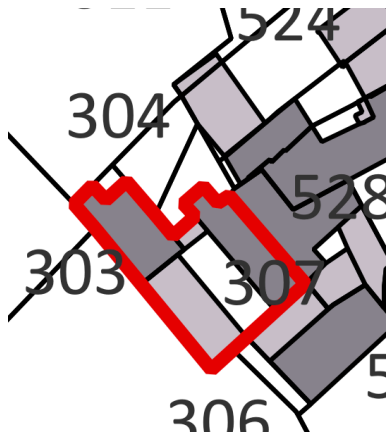
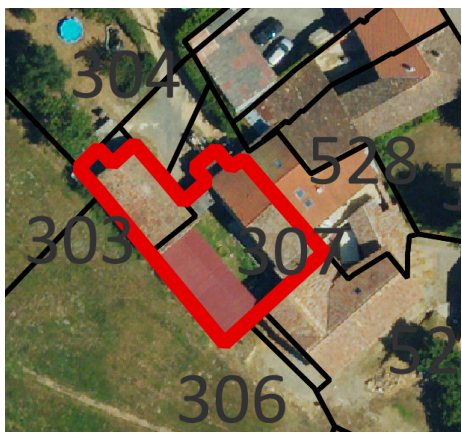
Argumentaire :

Cet ensemble bâti est situé dans le hameau de la Dhuire. Il présente un intérêt patrimonial avéré (protection au titre du L.151-19).

Cette ancienne ferme comprend plusieurs corps de bâtiments organisés en U autour d'une cour intérieure ; Ils sont la propriété d'un tiers non agriculteur. A l'origine, il y avait un logement de 90 m² et des dépendances agricoles. Une partie des bâtiments pouvant changer de destination a déjà été transformée en habitation (125 m² dans le cadre du PLU actuel). Il reste encore un potentiel de 135 m² au sein de cette propriété à usage d'habitation, sans activité agricole depuis 40 ans.

De plus, la surface agricole cultivée la plus proche de cet ensemble est distante de plus de 25 mètres et séparée à l'est par la route et à l'ouest par un groupe d'habitations, de sorte que les risques de conflits d'usage vis-à-vis de l'activité agricole paraissent limités.

Aucune partie des bâtiments pouvant changer de destination, ne s'ouvre sur des terrains agricoles ou ne partagent un accès commun avec une activité agricole.

FICHE 302		Parcelles : C303 C307	
Lieu-Dit : LA DHUIRE			
			
Type de bâtiment			
Habitation isolée		Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation		Grange	
Hangar		Ruine	
Autre			
Catégorie de construction			
Ensemble de corps de bâtiments		Corps de bâtiment	
Surface			
Surface totale habitation existante : 120 m ²		Surface pouvant changer de destination : 230 m ²	
Aspect patrimonial du bâti			
<u>Ancienneté</u>			
Bâti ancien		Bâti récent	
<u>Implantation</u>			
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure		Corps de bâtiments unique	
<u>Matériaux</u>			
Pierre	Parpaing	Crépit ou enduit	
Bardage		Autre	
<u>Toitures</u>			
Tuile canal	Autre :	Tôle	Autre bardage
État du bâti :			
<u>État général</u>			
Bon	Moyen	Mauvais	
<u>Toiture</u>			
Bon	Moyen	Mauvais	

Grille CDPENAF

Commune du projet : TREVES

N° de repérage dans le règlement du PLU : N° 302

Critères Cumulatifs à respecter :

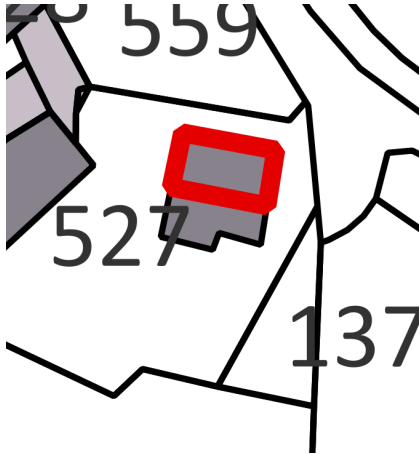
- ☒ Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.
- ☒ Le bâtiment n'est pas à proximité d'une exploitation agricole existante : prise en compte de l'ensemble des bâtis de l'exploitation (100m) ou de la présence d'autres habitations déjà existantes.
- ☒ Il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment depuis au moins 10 ans, le bâtiment ne peut être réutilisé pour l'agriculture ou la parcelle ne peut pas accueillir une nouvelle activité agricole.
- ☒ Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique dans les 10 dernières années.
- ☒ Le bâtiment est accessible par une route et bénéficie d'un stationnement sans avoir besoin de consommer plus du foncier agricole et est desservi par les réseaux.
- ☒ Le bâtiment présente un intérêt architectural traditionnel et/ou présente un intérêt patrimonial.
- ☒ Le bâtiment est couvert par une toiture et clos, à savoir doté de systèmes de fermeture en permettant sa clôture totale.
- ☒ Le bâtiment n'est pas isolé et ne crée pas un nouveau mitage et de nouvelles contraintes en matière d'épandage, de zone de non-traitement, de circulation agricole ou de conflits de voisinage.

Argumentaire :

Cet ensemble bâti est situé dans le hameau de la Dhuire. Il présente un intérêt patrimonial avéré (protection au titre du L.151-19). Cette ancienne ferme comprend plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure qui sont la propriété d'un tiers non agriculteur. Elle est constituée d'un logement de 120 m² et il reste un potentiel de 230 m², au sein de cette propriété à usage d'habitation, sans activité agricole depuis des dizaines d'années.

La surface agricole cultivée est proche de cet ensemble mais les risques de conflits d'usage vis-à-vis de l'activité agricole paraissent très limités car le bâtiment s'ouvre uniquement sur la cour intérieure à l'opposé du terrain cultivé.

Aucune partie des bâtiments pouvant changer de destination, ne s'ouvre sur des terrains agricoles ou ne partagent un accès commun avec une activité agricole.

FICHE 304		Parcelles : C527	
Lieu-Dit : LA DHUIRE			
			
Type de bâtiment			
Habitation isolée		Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation		Grange	
Hangar		Ruine	
Autre			
Catégorie de construction			
Ensemble de corps de bâtiments		Corps de bâtiment	
Surface			
Surface totale habitation existante : 0 m ²		Surface pouvant changer de destination : 50 m ²	
Aspect patrimonial du bâti			
Ancienneté			
Bâti ancien		Bâti récent	
Implantation			
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure		Corps de bâtiments unique	
Matériaux			
Pierre	Parpaing	Crépit ou enduit	
Bardage	Autre		
Toitures			
Tuile canal	Autre :	Tôle	Autre bardage
État du bâti :			
État général			
Bon	Moyen	Mauvais	
Toiture			
Bon	Moyen	Mauvais	

Grille CDPENAF

Commune du projet : TREVES

N° de repérage dans le règlement du PLU : N° 304

Critères Cumulatifs à respecter :

- ☒ Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.
.....
Le bâtiment n'est pas à proximité d'une exploitation agricole existante : prise en compte de l'ensemble des bâtis de l'exploitation (100m) ou de la présence d'autres habitations déjà existantes.
.....
- ☒ Il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment depuis au moins 10 ans, le bâtiment ne peut être réutilisé pour l'agriculture ou la parcelle ne peut pas accueillir une nouvelle activité agricole.
.....
- ☒ Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique dans les 10 dernières années.
.....
- ☒ Le bâtiment est accessible par une route et bénéficie d'un stationnement sans avoir besoin de consommer plus du foncier agricole et est desservi par les réseaux.
.....
- ☒ Le bâtiment présente un intérêt architectural traditionnel et/ou présente un intérêt patrimonial.
.....
- ☒ Le bâtiment est couvert par une toiture et clos, à savoir doté de systèmes de fermeture en permettant sa clôture totale.
.....
- ☒ Le bâtiment n'est pas isolé et ne crée pas un nouveau mitage et de nouvelles contraintes en matière d'épandage, de zone de non-traitement, de circulation agricole ou de conflits de voisinage.

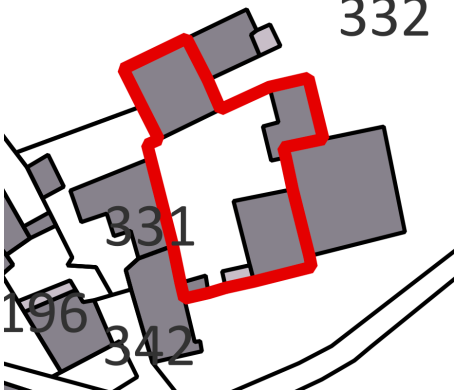
Argumentaire :

Ce bâtiment est situé dans le hameau de la Dhuire le long de la route. Il s'agit d'une petite construction en pierre qui présente un intérêt patrimonial avéré (protection au titre du L.151-19). Cette ancienne grange est la propriété d'un tiers non agriculteur et n'a plus d'usage agricole depuis des dizaines d'années. Elle offre un potentiel de 50 m².

Elle est située à plus de 50 m d'un bâtiment agricole, le long de la route de la Dhuire. Elle dispose d'un petit jardin clos sans contact avec des terrains cultivés.

La surface agricole cultivée est proche de cet ensemble mais les risques de conflits d'usage vis-à-vis de l'activité agricole paraissent très limités car le bâtiment s'ouvre uniquement sur la cour intérieure à l'opposé du terrain cultivé ...

Aucune partie des bâtiments pouvant changer de destination, ne s'ouvre sur des terrains agricoles ou ne partagent un accès commun avec une activité agricole.

FICHE 401 Lieu-Dit : LA BASSE DHUIRE		Parcelles : C332	
			
Type de bâtiment			
Habitation isolée		Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation		Grange	
Hangar		Ruine	
Autre			
Catégorie de construction			
Ensemble de corps de bâtiments		Corps de bâtiment	
Surface			
Surface totale habitation existante : 100 m²		Surface pouvant changer de destination : 250 m²	
Aspect patrimonial du bâti			
<u>Ancienneté</u>			
Bâti ancien		Bâti récent	
<u>Implantation</u>			
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure		Corps de bâtiments unique	
<u>Matériaux</u>			
Pierre	Parpaing	Crépit ou enduit	
Bardage		Autre	
<u>Toitures</u>			
Tuile canal	Autre :	Tôle	Autre bardage
État du bâti :			
<u>État général</u>			
Bon		Moyen	
		Mauvais	
<u>Toiture</u>			
Bon		Moyen	
		Mauvais	

Grille CDPENAF

Commune du projet : TREVES

N° de repérage dans le règlement du PLU : N° 401

Critères Cumulatifs à respecter :

- ☒ Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.
- ☒ Le bâtiment n'est pas à proximité d'une exploitation agricole existante : prise en compte de l'ensemble des bâtis de l'exploitation (100m) ou de la présence d'autres habitations déjà existantes.
- ☒ Il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment depuis au moins 10 ans, le bâtiment ne peut être réutilisé pour l'agriculture ou la parcelle ne peut pas accueillir une nouvelle activité agricole.
- ☒ Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique dans les 10 dernières années.
- ☒ Le bâtiment est accessible par une route et bénéficie d'un stationnement sans avoir besoin de consommer plus du foncier agricole et est desservi par les réseaux.
- ☒ Le bâtiment présente un intérêt architectural traditionnel et/ou présente un intérêt patrimonial.
- ☒ Le bâtiment est couvert par une toiture et clos, à savoir doté de systèmes de fermeture en permettant sa clôture totale.
- ☒ Le bâtiment n'est pas isolé et ne crée pas un nouveau mitage et de nouvelles contraintes en matière d'épandage, de zone de non-traitement, de circulation agricole ou de conflits de voisinage.

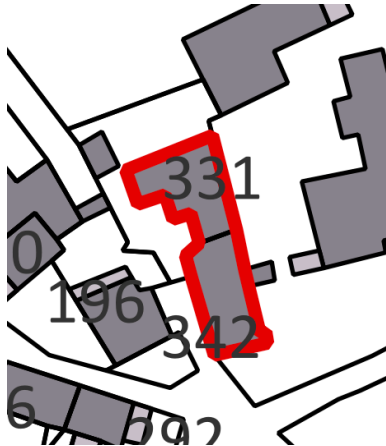
Argumentaire :

Cet ensemble bâti est situé dans le hameau de la Basse Dhuire. Il présente un intérêt patrimonial avéré (protection au titre du L.151-19). Cette ancienne ferme comprend plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure, qui sont la propriété d'un tiers non agriculteur. Elle est constituée d'une maison d'habitation ou logement d'une surface de 100 m² et de dépendances à usage agricole jusqu'en 1990. Il reste encore un potentiel de 250 m² au sein de cet ensemble à usage d'habitation sans activité agricole.

Il n'y a pas d'exploitation agricole active à proximité.

Aucune partie des bâtiments pouvant changer de destination, ne s'ouvre sur des terrains agricoles ou ne partagent un accès commun avec une activité agricole.

De plus, la surface agricole cultivée la plus proche de cet ensemble est distante d'environ 15 mètres et située de l'autre côté de la route. Les risques de conflits d'usage vis-à-vis de l'activité agricole paraissent limités car le bâtiment s'ouvre uniquement sur la cour intérieure à l'opposé du terrain cultivé.

FICHE 402		Parcelles : C331 C332	
Lieu-Dit : LA BASSE DHUIRE			
			
Type de bâtiment			
Habitation isolée		Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation		Grange	
Hangar		Ruine	
Autre			
Catégorie de construction			
Ensemble de corps de bâtiments		Corps de bâtiment	
Surface			
Surface totale habitation existante : 122 m ²		Surface pouvant changer de destination : 228 m ²	
Aspect patrimonial du bâti			
Ancienneté			
Bâti ancien		Bâti récent	
Implantation			
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure		Corps de bâtiments unique	
Matériaux			
Pierre	Parpaing	Crépit ou enduit	
Bardage		Autre	
Toitures			
Tuile canal	Autre : tuile plate	Tôle	Autre bardage
État du bâti :			
État général			
Bon	Moyen	Mauvais	
Toiture			
Bon	Moyen	Mauvais	

Grille CDPENAF

Commune du projet : TREVES

N° de repérage dans le règlement du PLU : N° 402

Critères Cumulatifs à respecter :

- ☒ Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.
- ☒ Le bâtiment n'est pas à proximité d'une exploitation agricole existante : prise en compte de l'ensemble des bâtis de l'exploitation (100m) ou de la présence d'autres habitations déjà existantes.
- ☒ Il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment depuis au moins 10 ans, le bâtiment ne peut être réutilisé pour l'agriculture ou la parcelle ne peut pas accueillir une nouvelle activité agricole.
- ☒ Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique dans les 10 dernières années.
- ☒ Le bâtiment est accessible par une route et bénéficie d'un stationnement sans avoir besoin de consommer plus du foncier agricole et est desservi par les réseaux.
- ☒ Le bâtiment présente un intérêt architectural traditionnel et/ou présente un intérêt patrimonial.
- ☒ Le bâtiment est couvert par une toiture et clos, à savoir doté de systèmes de fermeture en permettant sa clôture totale.
- ☒ Le bâtiment n'est pas isolé et ne crée pas un nouveau mitage et de nouvelles contraintes en matière d'épandage, de zone de non-traitement, de circulation agricole ou de conflits de voisinage.

Argumentaire :

Cet ensemble bâti est situé dans le hameau de la Basse Dhuire. Il présente un intérêt patrimonial avéré (protection au titre du L.151-19). Cette ancienne ferme comprend plusieurs corps de bâtiments, organisés autour d'une cour qui sont la propriété d'un tiers non agriculteur. Elle est constituée d'une maison d'habitation ou logement d'une surface de 122 m² et de dépendances à usage agricole jusqu'en 1990. Il reste encore un potentiel de 228 m² au sein de cet ensemble désormais à usage unique d'habitation.

Il n'y a pas d'exploitation agricole active à proximité.

De plus, la surface agricole cultivée la plus proche de cet ensemble est distante de plus de 30 mètres et située de l'autre côté de la route. Aucune partie des bâtiments pouvant changer de destination, ne s'ouvre sur des terrains agricoles ou ne partagent un accès commun avec une activité agricole

FICHE 701 Lieu-Dit : GARON		Parcelles : C466 C467	
Type de bâtiment			
Habitation isolée		Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation		Grange	
Hangar		Ruine	
Autre			
Catégorie de construction			
Ensemble de corps de bâtiments		Corps de bâtiment	
Surface			
Surface totale habitation existante : 139 m ²		Surface pouvant changer de destination : 211 m ²	
Aspect patrimonial du bâti			
Ancienneté			
Bâti ancien		Bâti récent	
Implantation			
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure		Corps de bâtiments unique	
Matériaux			
Pierre	Parpaing	Crépit ou enduit	
Bardage		Autre	
Toitures			
Tuile canal	Autre :	Tôle	Autre bardage
État du bâti :			
État général			
Bon	Moyen	Mauvais	
Toiture			
Bon	Moyen	Mauvais	

Grille CDPENAF

Commune du projet : TREVES

N° de repérage dans le règlement du PLU : N° 701

Critères Cumulatifs à respecter :

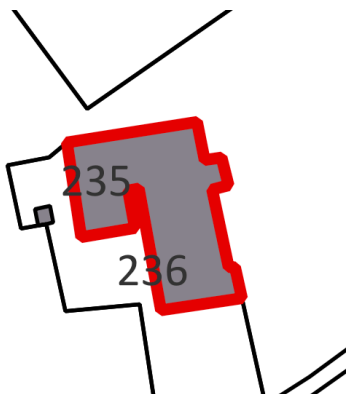
- ☒ Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.
.....
Le bâtiment n'est pas à proximité d'une exploitation agricole existante : prise en compte de l'ensemble des bâtis de l'exploitation (100m) ou de la présence d'autres habitations déjà existantes.
- ☒ Il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment depuis au moins 10 ans, le bâtiment ne peut être réutilisé pour l'agriculture ou la parcelle ne peut pas accueillir une nouvelle activité agricole.
- ☒ Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique dans les 10 dernières années.
- ☒ Le bâtiment est accessible par une route et bénéficie d'un stationnement sans avoir besoin de consommer plus du foncier agricole et est desservi par les réseaux.
- ☒ Le bâtiment présente un intérêt architectural traditionnel et/ou présente un intérêt patrimonial.
- ☒ Le bâtiment est couvert par une toiture et clos, à savoir doté de systèmes de fermeture en permettant sa clôture totale.
- ☒ Le bâtiment n'est pas isolé et ne crée pas un nouveau mitage et de nouvelles contraintes en matière d'épandage, de zone de non-traitement, de circulation agricole ou de conflits de voisinage.

Argumentaire :

Cet ensemble bâti est situé dans le hameau du Garon. Il présente un intérêt patrimonial avéré (protection au titre du L.151-19). Cette ancienne ferme comprend plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure, qui sont la propriété de deux tiers non agriculteurs. Une partie des bâtiments est occupée par le logement d'un des propriétaires (139 m²). Il reste un potentiel de 211 m² au sein de cet ensemble à usage d'habitation sans activité agricole depuis une trentaine d'années.

Cette ancienne grange fait partie d'un corps de ferme en U déjà occupé en partie par une habitation. De plus, elle est située à moins de 5 m des habitations du hameau du Garon et il est donc peu probable qu'elle puisse retrouver une utilisation agricole.

De plus, la surface agricole cultivée la plus proche est éloignée., de sorte que les risque de conflits d'usage vis-à-vis de l'activité agricole paraissent limités. Enfin, il n'y aura pas d'aggravation de la Zone de Non-Traitement sur les parcelles agricoles voisines par rapport à la situation actuelle dans la mesure où la grange est orientée vers la cour intérieure (pas ou peu d'ouverture vers la zone agricole) et le terrain d'agrément du futur logement peut déjà être considéré aujourd'hui comme le terrain d'agrément de l'habitation existante à proximité.

FICHE 902 Lieu-Dit : LE FAY		Parcelles : B236
		
		
Type de bâtiment		
Habitation isolée	Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation	Grange	
Hangar	Ruine	
Autre		
Catégorie de construction		
Ensemble de corps de bâtiments	Corps de bâtiment	
Surface		
Surface totale habitation existante : 265 m ²	Surface pouvant changer de destination : 85 m ²	
Aspect patrimonial du bâti		
<u>Ancienneté</u>		
Bâti ancien	Bâti récent	
<u>Implantation</u>		
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure	Corps de bâtiments unique	
<u>Matériaux</u>		
Pierre	Parpaing	Crépît ou enduit
Bardage	Autre	
<u>Toitures</u>		

Tuile canal	Autre :	Tôle	Autre bardage
État du bâti :			
<u>État général</u>			
Bon	Moyen	Mauvais	
<u>Toiture</u>			
Bon	Moyen	Mauvais	

Grille CDPENAF

Commune du projet : TREVES

N° de repérage dans le règlement du PLU : N° 902

Critères Cumulatifs à respecter :

- ☒ Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.
- ☒ Le bâtiment n'est pas à proximité d'une exploitation agricole existante : prise en compte de l'ensemble des bâtis de l'exploitation (100m) ou de la présence d'autres habitations déjà existantes.
- ☒ Il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment depuis au moins 10 ans, le bâtiment ne peut être réutilisé pour l'agriculture ou la parcelle ne peut pas accueillir une nouvelle activité agricole.
- ☒ Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique dans les 10 dernières années.
- ☒ Le bâtiment est accessible par une route et bénéficie d'un stationnement sans avoir besoin de consommer plus du foncier agricole et est desservi par les réseaux.
- ☒ Le bâtiment présente un intérêt architectural traditionnel et/ou présente un intérêt patrimonial.
- ☒ Le bâtiment est couvert par une toiture et clos, à savoir doté de systèmes de fermeture en permettant sa clôture totale.
- ☒ Le bâtiment n'est pas isolé et ne crée pas un nouveau mitage et de nouvelles contraintes en matière d'épandage, de zone de non-traitement, de circulation agricole ou de conflits de voisinage.

Argumentaire :

Cet ensemble bâti est situé au lieu-dit « le Fay ». Il présente un intérêt patrimonial avéré (protection au titre du L.151-19). Son existence est très ancienne. Ainsi, dans sa « notice sur la commune de TREVES » de 1871, l'abbé Jean Chavanne parle d'un souterrain long d'un km dans lequel on prétend que l'on cachait les objets précieux dans les jours de trouble. Ce corps de ferme est donc à préserver.

Il correspond à une ancienne ferme (logement et dépendance), sans usage agricole depuis avant 1950 et propriété d'un tiers non agriculteur.

Les bâtiments sont constitués des logements d'origine et d'un changement de destination ayant eu lieu avant 2014. Aujourd'hui la surface totale à usage d'habitation est de 265 m² et il reste un potentiel de 85 m² compte-tenu de la règle de 350 m² instaurée dans le PLU actuel.

Cet ensemble est situé dans un environnement résidentiel à dominante naturel ; il n'y a aucune exploitation agricole dans un rayon de moins de 100 mètres.

Les risques de conflits d'usage vis-à-vis de l'activité agricole paraissent inexistantes.

Il n'y aura pas d'aggravation de la Zone de Non-Traitement sur les parcelles agricoles voisines par rapport à la situation actuelle.

ANNEXE 3.

BÂTIMENT POUVANT PRÉTENDRE À UN CHANGEMENT DE DESTINATION

FICHE 203		Parcelles : D46	
Lieu-Dit : LE PRÉ NEUF			
Type de bâtiment			
Habitation isolée		Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation		Grange	
Hangar		Ruine	
Autre			
Catégorie de construction			
Ensemble de corps de bâtiments		Corps de bâtiment	
Surface			
Surface totale habitation existante : 140 m ²		Surface pouvant changer de destination : 210 m ²	
Aspect patrimonial du bâti			
Ancienneté			
Bâti ancien		Bâti récent	
Implantation			
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure		Corps de bâtiments unique	
Matériaux			
Pierre		Parpaing	Crépit ou enduit
Bardage		Autre	
Toitures			
Tuile canal	Autre :	Tôle	Autre bardage

État du bâti :		
<u>État général</u>		
Bon	Moyen	Mauvais
<u>Toiture</u>		
Bon	Moyen	Mauvais

Grille CDPENAF

Commune du projet : TREVES

N° de repérage dans le règlement du PLU : N° 203

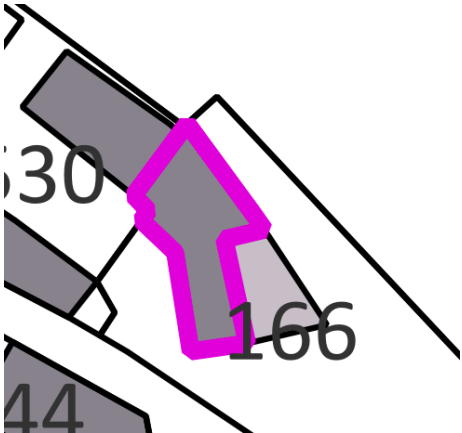
Critères Cumulatifs à respecter :

- ☒ Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.
.....
Le bâtiment n'est pas à proximité d'une exploitation agricole existante : prise en compte de l'ensemble des bâtis de l'exploitation (100m) ou de la présence d'autres habitations déjà existantes.
.....
- ☒ Il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment depuis au moins 10 ans, le bâtiment ne peut être réutilisé pour l'agriculture ou la parcelle ne peut pas accueillir une nouvelle activité agricole.
.....
- ☒ Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique dans les 10 dernières années.
.....
- ☒ Le bâtiment est accessible par une route et bénéficie d'un stationnement sans avoir besoin de consommer plus du foncier agricole et est desservi par les réseaux.
.....
- ☒ Le bâtiment présente un intérêt architectural traditionnel et/ou présente un intérêt patrimonial.
.....
- ☒ Le bâtiment est couvert par une toiture et clos, à savoir doté de systèmes de fermeture en permettant sa clôture totale.
.....
- ☒ Le bâtiment n'est pas isolé et ne crée pas un nouveau mitage et de nouvelles contraintes en matière d'épandage, de zone de non-traitement, de circulation agricole ou de conflits de voisinage.

Argumentaire :

Cet ensemble bâti est situé au lieu-dit « le Pré Neuf ». Il présente un intérêt architectural traditionnel. Il correspond à une ancienne ferme (logement et dépendances), propriété d'un tiers non agriculteur. L'ensemble est constitué de plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure. On y trouve un logement de 140 m² et des dépendances agricoles n'ayant plus d'usage agricole depuis 1970. Il reste encore un potentiel de 210 m² compte-tenu de la règle des 350 m² instaurée dans le PLU, au sein de cette propriété à usage d'habitation, sans activité agricole.

La surface agricole cultivée la plus proche de cet ensemble est distante de 30 m. De plus, un chemin, des haies et des espaces boisés mettent à distance cette habitation des zones agricoles cultivées. Ainsi, on peut considérer que les risques de conflits d'usage vis-à-vis de l'activité agricole sont limités. Il n'y aura pas d'aggravation de la Zone de Non-Traitement sur les parcelles agricoles voisines par rapport à la situation actuelle dans la mesure où les terrains d'agrément liés à l'ensemble bâti ceinturent ce dernier.

FICHE 502 Lieu-Dit : LA DHUIRE		Parcelles : C 166
		
		
Type de bâtiment		
Habitation isolée	Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation	Grange	
Hangar	Ruine	
Autre		
Catégorie de construction		
Ensemble de corps de bâtiments	Corps de bâtiment	
Surface		
Surface totale habitation existante : 0 m²	Surface pouvant changer de destination : 150 m²	
Aspect patrimonial du bâti		
<u>Ancienneté</u>		
Bâti ancien	Bâti récent	
<u>Implantation</u>		
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure	Corps de bâtiments unique	
<u>Matériaux</u>		
Pierre	Parpaing	Crépit ou enduit
Bardage	Autre	
<u>Toitures</u>		

Tuile canal	Autre :	Tôle	Autre bardage
État du bâti :			
<u>État général</u>			
Bon	Moyen	Mauvais	
<u>Toiture</u>			
Bon	Moyen	Mauvais	

Grille CDPENAF

Commune du projet : TREVES

N° de repérage dans le règlement du PLU : N° 502

Critères Cumulatifs à respecter :

- ☒ Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.
- ☒ Le bâtiment n'est pas à proximité d'une exploitation agricole existante : prise en compte de l'ensemble des bâtis de l'exploitation (100m) ou de la présence d'autres habitations déjà existantes.
- ☒ Il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment depuis au moins 10 ans, le bâtiment ne peut être réutilisé pour l'agriculture ou la parcelle ne peut pas accueillir une nouvelle activité agricole.
- ☒ Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique dans les 10 dernières années.
- ☒ Le bâtiment est accessible par une route et bénéficie d'un stationnement sans avoir besoin de consommer plus du foncier agricole et est desservi par les réseaux.
- ☒ Le bâtiment présente un intérêt architectural traditionnel et/ou présente un intérêt patrimonial.
- ☒ Le bâtiment est couvert par une toiture et clos, à savoir doté de systèmes de fermeture en permettant sa clôture totale.
- ☒ Le bâtiment n'est pas isolé et ne crée pas un nouveau mitage et de nouvelles contraintes en matière d'épandage, de zone de non-traitement, de circulation agricole ou de conflits de voisinage.

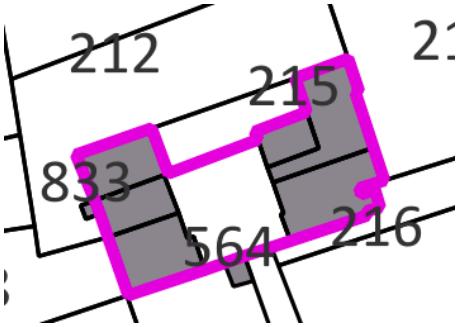
Argumentaire :

Ce bâtiment est situé dans le Hameau de la Dhuière. Autrefois à usage d'habitation, il a été utilisé ensuite en tant que grange. Il n'a plus d'usage agricole depuis 12 ans. Il est propriété d'un tiers non agriculteur. Son retour à un usage agricole est improbable compte tenu de son mauvais état et de sa situation, à l'entrée du hameau, en limite d'habitations. Il présente un potentiel de 150m², sa transformation en logement permettrait de maintenir et de valoriser le tissu bâti vernaculaire constitutif du hameau (volume bâti, forme simple, implantation...). Ce bâtiment participe donc aux volumes d'un ensemble cohérent. Cette organisation spatiale et volumique est à préserver.

Cet ensemble est situé dans un environnement résidentiel à dominante naturel boisé ; il n'y a pas d'exploitation agricole dans un rayon de moins de 100 mètres.

Les risques de conflits d'usage vis-à-vis de l'activité agricole paraissent inexistantes.

Il n'y aura pas d'aggravation de la Zone de Non-Traitement sur les parcelles agricoles voisines par rapport à la situation actuelle.

FICHE 903 Lieu-Dit : LES PÈRES		Parcelles : A213 A834	
			
			
Type de bâtiment			
Habitation isolée		Ferme (logement et dépendances)	
Stabulation		Grange	
Hangar		Ruine	
Autre			
Catégorie de construction			
Ensemble de corps de bâtiments		Corps de bâtiment	
Surface			
Surface totale habitation existante : 210 m ²		Surface pouvant changer de destination : 140 m ²	
Aspect patrimonial du bâti			
Ancienneté			
Bâti ancien		Bâti récent	
Implantation			
Plusieurs corps de bâtiments organisés autour d'une cour intérieure		Corps de bâtiments unique	
Matériaux			
Pierre	Parpaing	Crépît ou enduit	
Bardage		Autre	
Toitures			
Tuile canal	Autre :	Tôle	Autre bardage
État du bâti :			
État général			

Bon	Moyen	Mauvais
<u>Toiture</u>		
Bon	Moyen	Mauvais

Grille CDPENAF

Commune du projet : TREVES

N° de repérage dans le règlement du PLU : N° 903

Critères Cumulatifs à respecter :

- ☒ Il n'y a pas d'exploitation agricole en activité sur le site.
- ☒ Le bâtiment n'est pas à proximité d'une exploitation agricole existante : prise en compte de l'ensemble des bâtis de l'exploitation (100m) ou de la présence d'autres habitations déjà existantes.
- ☒ Il n'y a plus d'activité agricole dans le bâtiment depuis au moins 10 ans, le bâtiment ne peut être réutilisé pour l'agriculture ou la parcelle ne peut pas accueillir une nouvelle activité agricole.
- ☒ Le bâtiment n'a pas été financé par une subvention publique dans les 10 dernières années.
- ☒ Le bâtiment est accessible par une route et bénéficie d'un stationnement sans avoir besoin de consommer plus du foncier agricole et est desservi par les réseaux.
- ☒ Le bâtiment présente un intérêt architectural traditionnel et/ou présente un intérêt patrimonial.
- ☒ Le bâtiment est couvert par une toiture et clos, à savoir doté de systèmes de fermeture en permettant sa clôture totale.
- ☒ Le bâtiment n'est pas isolé et ne crée pas un nouveau mitage et de nouvelles contraintes en matière d'épandage, de zone de non-traitement, de circulation agricole ou de conflits de voisinage.

Argumentaire :

Cet ensemble bâti est situé au lieu-dit « les Pères ». Il correspond à une ancienne ferme (logement et dépendance), sans usage agricole depuis 1990 et propriété d'un tiers non agriculteur.

Sa typo-morphologie est caractéristique. De plus, il s'agit d'un hameau historique de la commune de TREVES. Ainsi, dans sa « notice sur la Commune de TREVES » datant de 1871, l'abbé Jean Chavanne nous indique qu'il s'agit d'une ancienne possession des Chartreux, vendue à la révolution aux enchères. Il y aurait gravé la date de 1742 avec un écusson de l'ordre des Chartreux sur le mur de la tour fin 19^{ème}.

Cet ensemble bâti constituant l'essentiel du hameau est donc à préserver.

Une partie des bâtiments est déjà à usage d'habitation (210 m²) et constitue trois logements, et il reste un potentiel de 140 m² pouvant changer de destination compte-tenu de la règle des 350 m² instaurée dans le PLU actuel.

Son retour à un usage agricole est improbable voire impossible compte tenu de sa situation géographique, de l'état des bâtiments et des accès difficiles. L'exploitation agricole active la plus proche se situe à 2 kms.

La surface agricole cultivée la plus proche de cet ensemble est distante de 500 mètres environ de sorte que les risques de conflits d'usage vis-à-vis de l'activité agricole paraissent inexistantes. Il n'y aura pas d'aggravation de la Zone de Non-Traitement sur les parcelles agricoles voisines par rapport à la situation actuelle.