



Prescription du PLUi : 25 janvier 2018

Arrêt du PLUi : 31 août 2023

Approbation du PLUi :

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

4.2. Règlement écrit

Version arrêt de projet 2023



Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme dans sa version actualisée suivant les décrets du 28 décembre 2015 et du 31 janvier 2020.

SOMMAIRE :

| | |
|--|-----------|
| TITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES | 7 |
| ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN | 8 |
| ARTICLE 2 - PORTEE GENERALE DU REGLEMENT | 8 |
| ARTICLE 3 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME | 8 |
| ARTICLE 4 – LEXIQUE | 10 |
| TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES | 31 |
| A/ DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT ET AUX CONSTRUCTIONS | 32 |
| ARTICLE 1 – REGLES D'URBANISME COMMUNES & MODALITES D'APPLICATION | 32 |
| ARTICLE 2 – REGLES DEROGATOIRES | 45 |
| ARTICLE 3 – REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL | 47 |
| ARTICLE 4 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS..... | 47 |
| B/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA REDUCTION DE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES | 49 |
| ARTICLE 1 - RISQUE INONDATION | 49 |
| ARTICLE 2 - RISQUE RUISSELLEMENT ET COULEES DE BOUE | 49 |
| ARTICLE 3 - MOUVEMENTS DE TERRAIN / CHUTE DE BLOCS | 51 |
| ARTICLE 4 - TRANSPORTS DE MATIERES DANGEUREUSES | 52 |
| ARTICLE 5 - ISOLATIONS ACOUSTIQUES LE LONG DES VOIES BRUYANTES | 52 |
| C/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE & FONCTIONNELLE | 54 |
| ARTICLE 1 - MISE EN OEUVRE DE PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE | 54 |
| ARTICLE 2 - EMPLACEMENTS RESERVES POUR REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX | 54 |
| ARTICLE 3 – MAJORATION DU DROIT A BATIR POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX | 55 |
| ARTICLE 4 – PROTECTION DES LINEAIRES COMMERCIAUX | 55 |
| D/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE | 56 |
| ARTICLE 1 - PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE..... | 56 |
| ARTICLE 2 – FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES ZERO CARBONE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE | 57 |
| E/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 58 |
| ARTICLE 1 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE | 58 |
| ARTICLE 2 – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL, NATUREL ET PAYSAGER | 61 |
| ARTICLE 3 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET ARCHITECTURAL..... | 65 |
| ARTICLE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS..... | 67 |
| TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER A VOCATION URBAINE MIXTE ET D'HABITAT | 69 |
| Préambule | 70 |
| Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | 71 |
| Art U-AU habitat 1 : Destinations et sous destinations..... | 71 |

| | |
|--|-----------|
| Art U-AU habitat 2 : Mixité fonctionnelle et sociale | 72 |
| Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 73 |
| Art U-AU habitat 3 : Volumétrie et implantation des constructions..... | 73 |
| Art U-AU habitat 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 75 |
| Art U-AU habitat 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions | 77 |
| Art U-AU habitat 6 : Stationnement..... | 79 |
| Section 3 : Équipements et réseaux..... | 81 |
| Art U-AU habitat 7 : Desserte par les voies publiques ou privées..... | 81 |
| Art U-AU habitat 8 : Desserte par les réseaux..... | 81 |
| TITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ET D'EQUIPEMENTS..... | 82 |
| Préambule | 83 |
| Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | 84 |
| Art U-AU/A-E 1 : Destinations et sous destinations | 84 |
| Art U-AU/A-E 2 : Mixité fonctionnelle et sociale..... | 85 |
| Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 86 |
| Art U-AU/A-E 3 : Volumétrie et implantation des constructions | 86 |
| Art U-AU/A-E 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... | 87 |
| Art U-AU/A-E 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.... | 88 |
| Art U-AU/A-E 6 : Stationnement | 89 |
| Section 3 : Équipements et réseaux..... | 91 |
| Art U-AU/A-E 7 : Desserte par les voies publiques ou privées | 91 |
| Art U-AU/A-E 8 : Desserte par les réseaux | 91 |
| TITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER 2AU | 92 |
| Préambule | 93 |
| Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | 93 |
| Art 2AU1 : Destinations et sous destinations..... | 93 |
| Art 2AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale | 93 |
| Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 94 |
| Art 2AU3 : Volumétrie et implantation des constructions..... | 94 |
| Art 2AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 95 |
| Art 2AU5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions | 95 |
| Art 2AU6 : Stationnement..... | 95 |
| Section 3 : Équipements et réseaux..... | 95 |
| Art 2AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées..... | 95 |
| Art 2AU8 : Desserte par les réseaux..... | 95 |
| TITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES | 96 |
| Préambule | 97 |

| | |
|--|------------|
| Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | 98 |
| Article A1 : Destinations et sous destinations..... | 98 |
| Article A2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités | 101 |
| Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale | 102 |
| Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 103 |
| Article A4 : Volumétrie et implantation des constructions..... | 103 |
| Article A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 104 |
| Article A6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions | 105 |
| Article A7 : Stationnement..... | 106 |
| Section 3 : Équipements et réseaux..... | 107 |
| Article A8 : Desserte par les voies publiques ou privées..... | 107 |
| Article A9 : Desserte par les réseaux..... | 107 |
| TITRE 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES | 109 |
| Préambule | 110 |
| Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité | 112 |
| Article N1 : Destinations et sous destinations..... | 112 |
| Article N2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités | 115 |
| Article N3 : Mixité fonctionnelle et sociale | 116 |
| Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 117 |
| Article N4 : Volumétrie et implantation des constructions..... | 117 |
| Article N5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 118 |
| Article N6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions | 119 |
| Article N7 : Stationnement..... | 120 |
| Section 3 : Équipements et réseaux..... | 121 |
| Article N8 : Desserte par les voies publiques ou privées | 121 |
| Article N9 : Desserte par les réseaux..... | 121 |
| TITRE 8 : ANNEXES | 123 |
| A/ ANNEXE AU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES | 124 |
| B/ ZOOM SUR LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES, ET LES CHANGEMENTS DE DESTINATION | 125 |
| C/ INFILTRATION ET RETENTION DES EAUX PLUVIALES | 127 |
| D/ ARCHITECTURES LOCALES TRADITIONNELLES A PRESERVER..... | 130 |
| E/ NUANCIER DE COULEURS : FAÇADES | 134 |
| F/ ESPECES INVASIVES | 135 |

TITRE 1 : DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

*Les présentes dispositions précisent la portée d'application, le contenu
et l'organisation du zonage et du règlement d'urbanisme.*

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) s'applique à l'intégralité du territoire de Mond'Arverne Communauté.

Il couvre ainsi les communes d'Authezat, Aydat, Busséol, Chanonat, Corent,ournols, Le Crest, Laps, Manglieu, Les Martres-de-Veyre, Mirefleurs, Olloix, Orcet, Pignols, La Roche-Blanche, La Roche-Noire, Saint-Amant-Tallende, Saint-Georges-sur-Allier, Saint-Maurice, Saint-Sandoux, Saint-Saturnin, Sallèdes, La Sauvetat, Tallende, Veyre-Monton, Vic-le-Comte et Yronde-et-Buron.

ARTICLE 2 - PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R151-9 à R151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont annexées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
- les périmètres ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLUi dit plan des annexes complémentaires : zones d'application du droit de préemption urbain (DPU), instaurées par délibération en application de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)...
- les dispositions du Code Civil relatives aux vues sur les propriétés voisines (articles 675 à 679).
- l'article L.111-9 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations d'utilité publique ;
- les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :
 - o R.111-2 : salubrité et sécurité publiques ;
 - o R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
 - o R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
 - o R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

ARTICLE 3 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

1. Les **zones urbaines**, dites zones U sont :

- la **zone UC**, zone urbaine de « Centralité »
Elle comprend les secteurs UCa et UCb qui se distinguent par leurs densités décroissantes.
- la **zone UH**, zone urbaine relative aux « hameaux »
- la **zone UG**, zone urbaine « générale »
Elle comprend les secteurs :
 - o UGm, secteur urbain de mixité des fonctions
 - o UGr, secteur urbain à dominante résidentielle. Il comprend les sous-secteurs UGr2, UGr3, UGr5, UGr6 et UGr7 qui se distinguent par leurs densités décroissantes.
- la **zone UE**, zone urbaine relative aux principaux « équipements »
- la **zone UA**, zone urbaine relative aux « activités économiques »
Elle comprend les secteurs :
 - o UAa, zone urbaine réservée aux « activités artisanales »
 - o UAi, zone urbaine réservée aux « activités industrielles »

- UAm, zone urbaine réservée à une « mixité » des activités
- UAmi, zone urbaine réservée à une « mixité » des activités contrainte par son caractère inondable
- UAt, zone urbaine réservée aux « activités touristiques »

2. Les zones à urbaniser, dites zones AU sont :

- la **zone 1AUA**, zone à urbaniser à vocation d'activité
Elle comprend le secteur :
 - 1UAx, relatif aux zones à urbaniser réservées à une mixité des activités
- la **zone 1AUG**, zone à urbaniser à vocation résidentielle
- la **zone 1AUE**, zone à urbaniser à vocation d'équipements
- la **zone 2AU**, zone à urbaniser de long terme
- Elle comprend les secteurs :
 - 2AUa, à vocation future d'activité
 - 2AUh, à vocation future d'habitat
 - 2AUr, à vocation future de renouvellement
 - 2AUt, à vocation future de tourisme

3. Les zones agricoles, dites zones A. auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 6.rie

Elles comprennent les secteurs suivants :

- **La zone A**, zone agricole générale,
- **La zone Ap**, zone agricole protégée,
- **La zone Aa**, zone agricole d'activités,
- **La zone At**, zone agricole touristique,
- **La zone Apv**, zone agricole photovoltaïque,
- **La zone Afp**, zone agricole de ferme pédagogique.

4. Les zones naturelles, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 7.

Elles comprennent les secteurs suivants :

- **La zone N**, zone naturelle générale,
- **La zone Np**, zone naturelle protégée,
- **La zone Njf**, zone naturelle à vocation de jardins potagers et/ou d'agrément,
- **La zone Nc**, zone naturelle de carrière,
- **La zone Nse**, zone naturelle dédiée à l'accueil de station d'épuration,
- **La zone Ni**, zone naturelle dédiée aux loisirs,
- **La zone Nh**, zone naturelle dédiée à l'accueil des gens du voyage,
- **La zone Ncab**, zone naturelle dédiée à la construction de cabanes,
- **La zone Ne**, zone naturelle dédiée à l'accueil d'équipements,
- **La zone Nt**, zone naturelle dédiée à l'activité touristique.

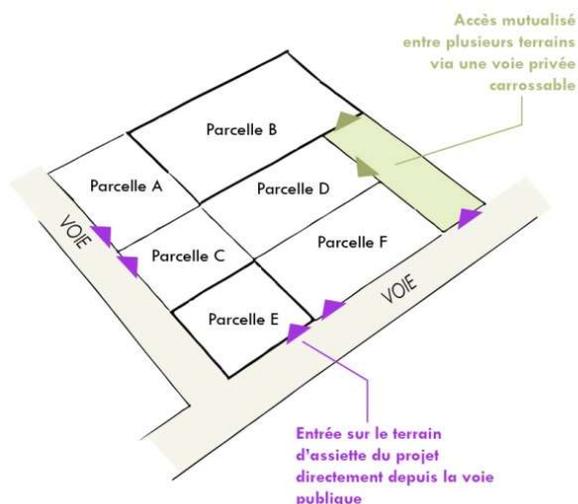
5. Les prescriptions graphiques

6. Les servitudes d'urbanisme : se reporter au plan et à la liste des servitudes d'utilité publique situés en annexes du PLUi.

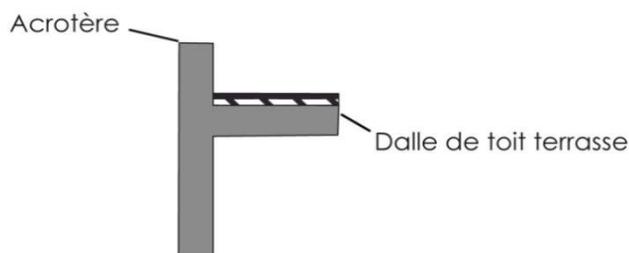
En cas de règles contradictoires entre le règlement graphique et le règlement écrit, le règlement graphique prévaut (exemples : polygones d'implantation, reculs spécifiques, hauteurs spécifiques...).

3ARTICLE 4 – LEXIQUE

- **Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.



- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse (dans une limite de 1 mètre de hauteur), à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord (hors garde-corps).



- **Aires d'accueil et terrains familiaux pour les gens du voyage** : Les aires permanentes d'accueil et les terrains familiaux locatifs ont vocation à accueillir des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles
- **Affouillements et exhaussements de sol** : Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Les affouillements de 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 de ceux 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 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : « carrière »).

Ces réalisations peuvent également être concernées :

- par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.0, 3.2.5.0).
- Par des dispositions du règlement d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI).

- **Aléa** : L'aléa est un phénomène résultant de facteurs ou de processus qui échappent, au moins en partie, au contrôle de l'homme : inondation, cyclone, glissement de terrain, éruption volcanique, séisme, tempête, tsunami. L'aléa ne devient un risque qu'en présence d'enjeux humains, économiques et environnementaux, possédant une certaine vulnérabilité (fragilité). Par exemple : un typhon sur un atoll désert de l'océan Pacifique n'est pas un risque, mais un cyclone sur des secteurs habités de l'île de La Réunion devient un risque majeur et peut provoquer des dommages considérables.

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :
 - o lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel »,
 - o lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.

- **Allée** : voie interne à l'unité foncière, pouvant être bordée d'arbres.

- **Aménagement**
 - o La réalisation d'aménagement vise à transformer un espace en vue de son occupation/utilisation par des actions excluant la notion de construction. Cela peut par exemple inclure la réalisation de cheminements, de plantations, de rampes d'accès, de marches, de terrasses...

- **Annexe** : Toute construction liée et non attenante à un bâtiment, située sur la même unité foncière, dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui du bâtiment légalement autorisé dans la zone. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : ateliers, abris à bois, abris de jardin, piscines et poolhouses, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc...

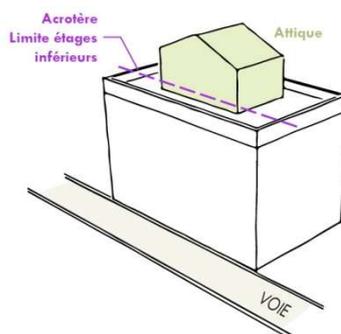
La destination des annexes au titre du Code de l'urbanisme correspond à celle du bâtiment.

Exemple : Le garage d'une maison est à destination d'habitation au titre du Code de l'urbanisme.

- **Arbre de haute tige** : Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80m de hauteur à maturité. La maturité d'un arbre est considérée comme atteinte lorsque le sujet présente une hauteur égale à la moyenne reconnue pour chaque espèce au stade adulte (cf. catalogue pépiniériste, etc.).

- **Artificialisation des sols** : transformation d'un sol à caractère naturel, agricole ou forestier par des actions d'aménagement, pouvant entraîner son imperméabilisation totale ou partielle.

- **Attique** : Dernier étage qui termine le haut d'une construction et qui a une superficie inférieure à celle de l'étage inférieur.



- **Auvent** : Petit toit en saillie, aménagé ordinairement au-dessus des entrées de bâtiments, pour protéger de la pluie
- **Balcon** : Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction et dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.
- **Bâtiment** : Bien couvert et destiné à accueillir une occupation, une activité ou tout autre usage humain (*Code de la construction et de l'habitation*).
- **Caravane** : Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, 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.
- **Carrières** : Sont considérés comme carrières, les sites tels que définis à l'article L111-1 du Code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux 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 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.
- **Changement de destination** : Acte permettant de changer l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment. Les différentes catégories de destinations et sous-destinations sont définies au Code de l'Urbanisme.
- **Chaussée** : La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation des véhicules. Les bandes cyclables sont intégrées à la définition de la chaussée.

- **Clares-voies** : Clôture ou garde-corps ajouré, fait de pièces disjointes.



Exemples de dispositifs à claires voies

- **Clôture** : Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou des règles de sécurité.

NOTA BENE : *Ne constitue pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.*

- **Construction** : Tout ouvrage sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. L'édification d'un bâtiment nouveau ou l'extension d'un bâtiment existant (*Code de la construction et de l'habitation*). Les annexes sont considérées comme des constructions.

L'usage d'une construction peut être multiple : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôts, ou services publics et d'intérêt collectif.

- **Construction contiguë** : Est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction sur la majeure partie de sa longueur.

- **Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière :**

- o **Exploitations agricoles** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, comprenant notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles ».

- o **Exploitations forestières** : constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **Constructions à destination d'habitation :**

- o **Logements** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages, comprenant notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs, à l'exclusion des hébergements mentionnés ci-après.

Les chambres d'hôtes définies par l'article D324-13 du Code du tourisme sont considérées comme faisant partie des logements.

- Habitat individuel : logement non superposé à un autre logement et dont l'entrée est indépendante. Il peut être isolé, semi-mitoyen ou mitoyen. Une construction de faible

superficie comprenant deux logements (maximum) peut également être considérée comme de l'habitat individuel.

- Habitat intermédiaire : regroupement de plusieurs logements dans une même construction sans parties communes

- Habitat collectif : regroupement de plusieurs logements avec parties communes

- **Hébergements** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Résidences séniors : dès l'instant que des services communs sont proposés aux habitants de la résidence, la construction doit être rattachée à la catégorie « hébergement » et non à celle des logements.

- **Constructions à destination de commerce et activité de service :**

- **Artisans et commerces de détail** : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Les activités suivantes constituent des activités de la sous destination :

- Alimentaire : *Alimentation générale, Boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie, Boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie, Caviste, Produits diététiques, Primeurs, Point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé par l'accès en automobile...*
- Non alimentaire :
 - *Equipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ;*
 - *Équipements de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage... ;*
 - *Automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence... ;*
 - *Loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie... ;*
 - *Divers : coiffeur, pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie...*

- **Restaurations** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale (*restaurant, bar café...*).

- **Commerces de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

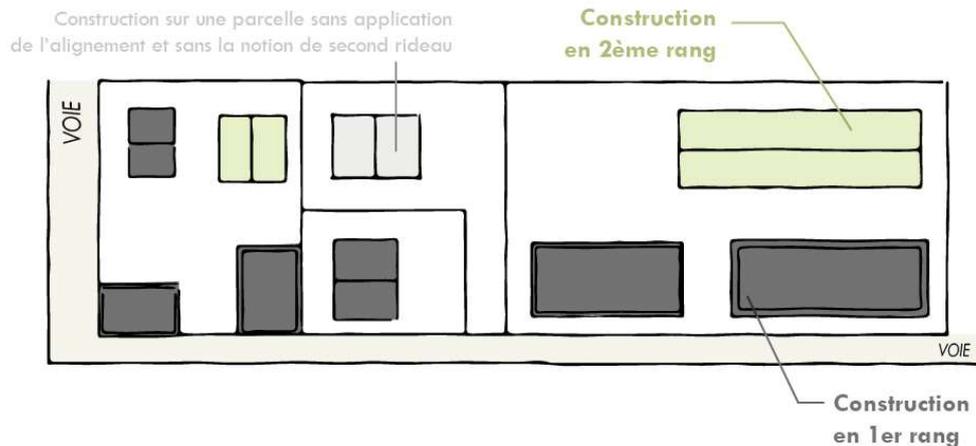
- **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination :

- *Reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier ;*
- *Banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ;*
- *Professions libérales : médecin, architecte, avocat, notaire, géomètre, expert-comptable, éditeur... ;*
- *Laboratoire d'analyses, de radiologie ;*
- *Etablissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (bowling, laser-game, escape game...) ... ;*

- **Hôtels** : Sont considérés comme hôtels, les hôtels de tourisme et leurs annexes, tels que définis par l'arrêté ministériel de 1964, et de leurs bâtiments accessoires réalisés en extension et qui bénéficient de l'ensemble des services proposés par l'hôtel.
 - **Autres hébergements touristiques** : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
Les résidences hôtelières appartiennent à cette catégorie ainsi que les gîtes définis par l'article D324-1 du Code du tourisme, s'agissant de meublés de tourisme.
 - **Cinémas** : construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :**
- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public, comprenant notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.
 - **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, comprenant 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.
 - **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : 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.
 - **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
 - **Equipements sportifs** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, comprenant notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
 - **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie préalablement : lieux de culte, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage.
- **Constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :**
- **Industries** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, comprenant notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
 - **Entrepôts** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
 - **Bureaux** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
 - **Centres de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

- **Constructions temporaire et démontable :** Il convient de faire la distinction entre les constructions temporaires, dont l'utilisation est limitée dans le temps, et les constructions saisonnières, destinées à être démontées et réinstallées périodiquement. Le régime applicable aux constructions temporaires est défini par l'article R.421-5 du code de l'urbanisme. L'article R.421-5 du code de l'urbanisme précise qu'il appartient au constructeur de procéder à une remise en état initial du terrain. Certaines constructions peuvent être destinées à être montées puis démontées périodiquement. Par exemple, il est tout à fait envisageable qu'une structure annexe d'un établissement recevant du public, ou même une annexe à l'habitation, puisse être désinstallée en période froide puis réinstallée en période chaude. À cet effet, l'article L.432-1 du code de l'urbanisme apporte un régime particulier aux constructions dites « saisonnières », à ne pas confondre avec les constructions temporaires.
- **Construction en premier rideau :** Ce sont les constructions (hors annexes) implantées en première bande, directement visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.
- **Construction en second rideau :** Ce sont les constructions situées à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions de premier rideau (hors annexe) sur le même terrain. Pour autant, elles peuvent être visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.



- **Consommation d'énergie primaire :** Consommation conventionnelle du projet, portant sur les consommations de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (pompes et ventilateurs).
- **Continuité et semi-continuité :** la continuité (ou semi-continuité si cela n'est que partiel) se caractérise par une implantation le long d'une limite séparative ou d'un bâtiment.
- **Corniche :** Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.
- **Coupe et abattages d'arbres :** La coupe ou l'abattage se différencie du défrichage dans le sens où celle-ci n'a pas pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à un régime de déclaration préalable prévu à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme et peuvent l'être également au titre du Code forestier.
- **Cour commune :** Il s'agit d'une servitude de droit privée instituée par convention entre deux propriétaires voisins consistant le plus souvent en une servitude « non aedificandi », qui

interdira de bâtir sur une certaine distance à compter de la limite séparative (sur une ou plusieurs propriétés puisque la servitude peut être réciproque). Étant constitutive de droits réels immobiliers, elle doit être publiée au service de publicité foncière (décret du 4 janvier 1955) pour être opposable aux acquéreurs successifs.

- **Cours d'eau** : tout écoulement terrestre d'eau liquide entre une source et une embouchure avec un débit à module supérieur à zéro
- **Débit de fuite** : débit de vidange d'un ouvrage de rétention et/ou infiltration d'eau. Dans ce dernier cas, on parle de débit d'infiltration.
- **Défrichement** : Toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre (Code forestier, art. L.341-1).
- **DUP** : Déclaration d'Utilité Publique. Acte administratif reconnaissant le caractère d'utilité publique à une opération projetée par une personne publique ou pour son compte, après avoir recueilli l'avis de la population (enquête d'utilité publique).
- Cet acte est en particulier la condition préalable à une expropriation (pour cause d'utilité publique) qui serait rendue nécessaire pour la poursuite de l'opération. Cette déclaration est faite par le préfet.
- **Démolition** : Action de démolir une construction existante. Un permis de démolir peut être exigé, dans certains secteurs protégés au titre du patrimoine architectural, urbain ou paysager, pour démolir, en tout ou partie, un bâtiment. Toutefois, ce permis n'est pas obligatoire sur l'ensemble du territoire (articles R 421-27 à R 421-29 code de l'urbanisme). Cette autorisation préalable peut être nécessaire si le projet de démolition :
 - o concerne une construction
 - inscrite au titre des monuments historiques,
 - identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme ou par délibération du conseil municipal, après enquête publique
 - o ou s'il se trouve
 - dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou aux abords des monuments historiques,
 - dans un site inscrit, classé ou en instance de classement,
 - dans un secteur de la commune où le permis de démolir a été instauré.
- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
- **Destination principale d'un bâtiment ou d'une construction** : destination qui occupe une surface supérieure à 50% de la surface de plancher totale du bâtiment ou de la construction concernée.
- **Domaine public** : Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public.
- **Eaux pluviales / eaux de ruissellement** :
Il n'existe pas de définitions officielles mais seulement des acceptions relativement consensuelles dans le milieu professionnel.

Les **eaux dites pluviales** sont, dans l'acceptation commune, la partie de l'écoulement qui est « gérée » par des dispositifs dédiés (infiltration, stockage, collecte, transport, traitement éventuel) ; elles interagissent en permanence avec les eaux souterraines et les autres réseaux.

Les **eaux dites de ruissellement** sont la partie de l'écoulement qui n'est pas « gérée » par ces dispositifs. Elles s'écoulent pour partie en surface et empruntent en particulier les rues. Elles transportent de nombreux macrodéchets et sont parfois d'une forte turbidité, jusqu'à constituer des laves torrentielles. Une part chemine dans le sous-sol (zone dite non saturée, tranchées et conduites...). Elles se stockent et se déstockent, en situation de fortes pluies, pas seulement dans le sol, mais aussi en surface (zones inondées) et dans le sous-sol (parkings, caves).

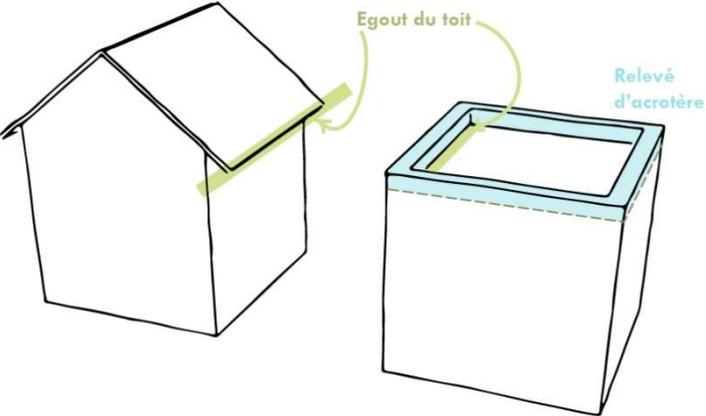
Les eaux pluviales (au sens des eaux « gérées ») et les eaux de ruissellement sont, avec ces définitions, les deux facettes d'une même et seule eau qui circule sous, sur et à travers la ville. Leur distinction, telle que décrite ci-dessus, reste difficile parce qu'elles s'alimentent réciproquement d'amont en aval.

- **Eaux usées domestiques (EUD)** : elles proviennent des différents usages domestiques de l'eau. On en distingue deux grandes catégories :
 - o Les eaux ménagères (ou « grises ») qui proviennent des salles de bain et des cuisines. Ces eaux sont généralement chargées en détergents, graisses, solvants et débris organiques...
 - o Les eaux « vannes » qui proviennent des rejets des toilettes et qui sont chargées de diverses matières organiques azotées et de germes fécaux.

- **Eaux usées non domestiques (EUND)** : elles proviennent de tous les usages autres que domestiques. Elles sont le plus souvent très différentes des eaux usées domestiques en termes de qualité et de quantité. En effet, leurs caractéristiques varient significativement d'une industrie à l'autre et en plus des matières organiques et des composés azotés ou phosphorés, elles peuvent également contenir des produits toxiques, des micropolluants minéraux et/ou organiques.
NOTA : leur **rejet** au réseau public des eaux usées est **soumis à autorisation**.

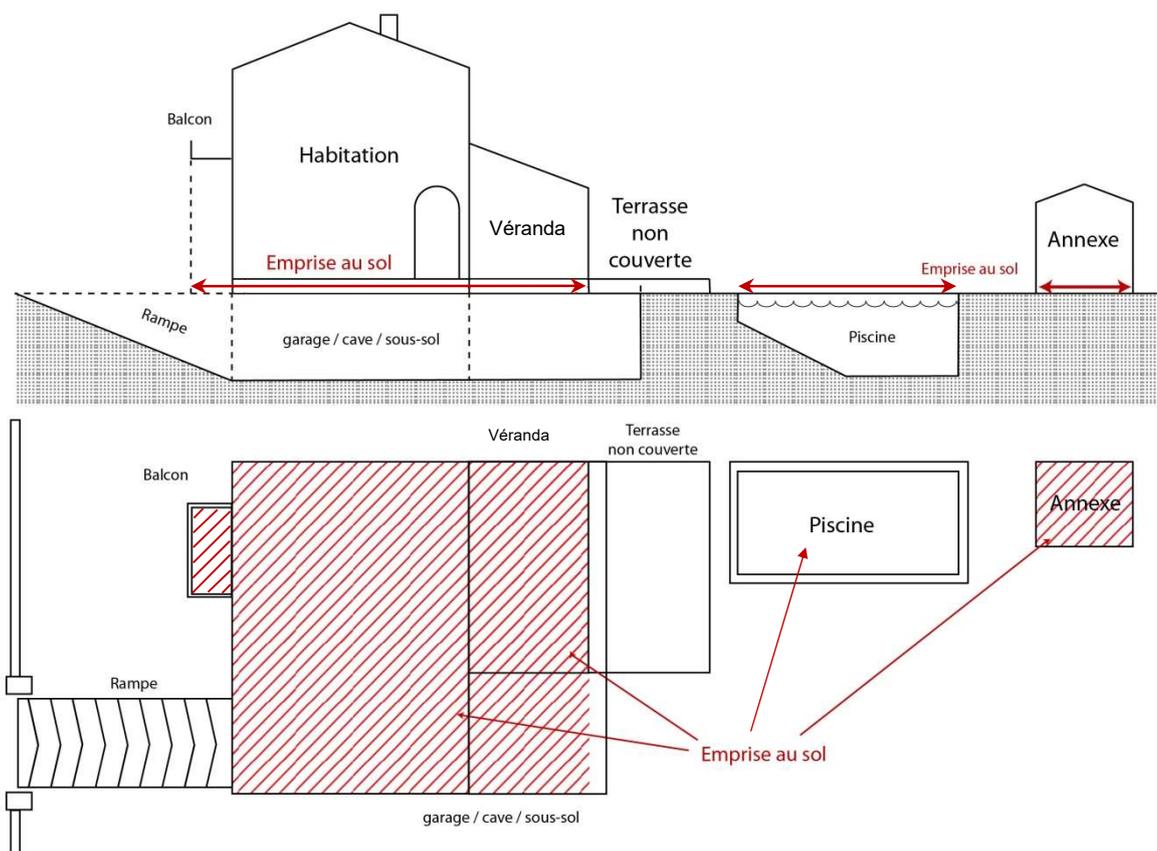
- **Eaux usées assimilées domestiques (EUAD)** : le principe d'eaux usées assimilées à des eaux usées domestiques est défini à l'article R.213-48-1 du code de l'environnement qui stipule :
 « Les activités impliquant des utilisations de l'eau assimilables aux utilisations à des fins domestiques sont celles pour lesquelles les pollutions de l'eau résultent principalement de la satisfaction de besoins d'alimentation humaine, de lavage et de soins d'hygiène des personnes physiques utilisant des locaux desservis ainsi que de nettoyage et de confort des locaux. »
 Elles correspondent aux eaux usées issues d'activités précisément répertoriées en annexe de l'arrêté du 21 décembre 2007 relatif aux modalités d'établissement des redevances pour pollution de l'eau et pour modernisation des réseaux de collecte.
NOTA : leur **rejet** au réseau public des eaux usées est **soumis à autorisation**.

- **Egout du toit** : Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.
 L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations. En cas de toiture plate, l'égout de toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



- **Emprise au sol :** L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. [Article R.420-1 du code de l'urbanisme]

IMPORTANT : La notion d'emprise au sol est appréhendée différemment dans les zones A et N. Certains PPRn peuvent également définir des modalités de calcul différentes.



- **Emprises publiques :** elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, parkings de surface publics, voies SNCF, délaissés de tout ordre...) ou d'équipements public.

- **Emplacements Réservés :** Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLUi au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction pour un autre objet que celui de l'emplacement réservé est interdite sur les terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLUi.

- **Enrochement cyclopéen :** soutènement qui consiste à maintenir la terre d'un terrain en pente ou sur plusieurs niveaux, constitué de gros à très gros blocs, non taillés, agencés ou simplement entassés de manière à former un mur.

- **Espace Boisé Classé :** Les PLUi peuvent classer comme Espace Boisé Classé (E.B.C.), les bois, les forêts, parc à protéger ou à créer qu'ils soient soumis ou non au régime forestier,

enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les E.B.C. peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine, l'E.B.C. est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, cependant, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

- **Espaces libres** : les espaces libres correspondent à une surface du sol, partie du terrain, objet d'un projet de construction ou d'aménagement, sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments ni d'espaces de circulation (viaire ou cheminements piétons).
- **Espaces verts** : Les espaces verts désignent tout espace :
 - o dont le revêtement est perméable ;
 - o dans lesquels il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (téléphone, énergies (gaz, électricité...), internet, eau potable, eaux usées ou pluviales...);
 - o faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale et pouvant recevoir des plantations.

Eléments non pris en compte dans le calcul des espaces verts : voies privées, épaisseur des murs de clôture, murs de soutènement, bandes de roulement des véhicules servant d'accès aux places de stationnement, places de stationnement, piscines, espaces végétalisés situés sur des volumes hors sol (garage, toiture-terrasse, jardinières, bacs à fleurs, etc.),
- **Espaces verts de pleine terre** : il s'agit des espaces verts sous lesquels aucun sous-sol ni aucun aménagement n'est réalisé, à l'exception des ouvrages participants à la bonne gestion des eaux pluviales.
- **Exhaussement** : Remblais ou surélévation du sol.
- **Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.
Une surélévation constitue une extension verticale d'un bâtiment.
- **Façade du bâti** : La notion de façade du bâti s'apprécie comme celle du bâtiment situé du côté de la voie publique ou de la limite séparative, de l'élévation avant et arrière d'un bâtiment dont le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut fixer une longueur maximale.
- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.
- **Faîtage** : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.
- **Force des arbres** : la force d'un arbre se mesure à la circonférence de son tronc à 1m du sol. Elle est exprimée en centimètres dans une fourchette de taille.
- **Habitation légère de loisirs** : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-37 du Code de l'Urbanisme)

- **Haie vive** : haie composée d'essences arbustives vivantes dont les branches se joignent et s'entrelacent.
- **Hébergement insolite** : produit présentant un caractère réellement novateur et original et ne pouvant pas être un hébergement dont les particularités ne permettrait une qualification dans les catégories d'habitat existantes à ce jour (ex : cabanes dans les arbres, yourtes, tipis, roulottes, etc.)
- **Impasse** : Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.
- **Imperméabilisation** : recouvrement d'un sol par un matériau imperméable (ex : asphalte, béton ...) qui entraîne notamment une altération de la capacité d'infiltration de l'eau. Les constructions, les revêtements artificiels (voiries, parkings, etc.) et les aménagements souterrains conduisent à l'imperméabilisation de vastes surfaces, ce qui provoque une forte perturbation du cycle de l'eau à une échelle locale voire globale.
- **Infiltration** : processus par lequel l'eau pénètre plus ou moins profondément dans le sol. L'infiltration participe à l'alimentation des écoulements souterrains et donc aussi à la recharge des nappes souterraines.
L'imperméabilisation des sols diminue fortement les possibilités d'infiltration, que ce soit en profondeur vers la nappe ou vers les couches superficielles.
- **Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation)** : Sont considérées comme installations classées, au titre du Code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.
Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1^{er} et 4 du Code minier.
Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.
- **Installations accessoires** : auvents rampes d'accès, terrasses amovibles accolées aux HLL et résidence de loisirs installées sur des terrains aménagés.
- **Installations techniques** : Les équipements techniques sont des équipements qui ne s'inscrivent pas directement dans la volumétrie de la construction mais qui lui sont nécessaires (antennes, cheminées, transformateur d'électricité, puits de chaleur, édicule d'ascenseur, panneaux solaires...).
- **Jardins familiaux** : il s'agit de regroupements de jardins, gérés par une association ou un organisme public, mis à disposition de particuliers, afin qu'ils en jouissent pour leurs loisirs, à l'exclusion de tout usage commercial.
- **Liaison douce** : Une liaison douce est un cheminement dédié aux modes de transports "doux" comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche à pied, etc. Elle est séparée des voies pour véhicules motorisés dans le but d'assurer la sécurité des usagers.

- **Limites séparatives** : Limites mitoyennes avec une autre propriété. En sont exclus les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :
 - o Les limites latérales aboutissant directement à une voie ou à une emprise publique, sans inflexion.
 - o Les limites latérales de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

- **Linéaire sur voie** : le linéaire sur voie s'applique voie par voie et ne se cumule pas pour les constructions à l'angle de deux voies.

- **Logement de fonction** : logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

- **Logement locatif social** : les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L320-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- **Lotissement** : 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 (article L442-1 du Code de l'Urbanisme).

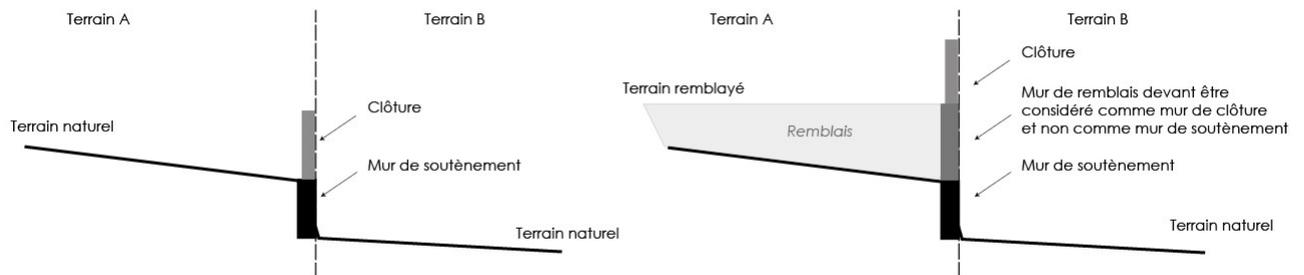
- **Lucarnes** : baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

- **Modénature** : Ensemble des différents ornements ou traitement ornementaux de façade qui expriment la plastique (encadrement des baies, corniche, bandeau, fronton, etc.). Leurs proportions et dispositions participent d'un style architectural.

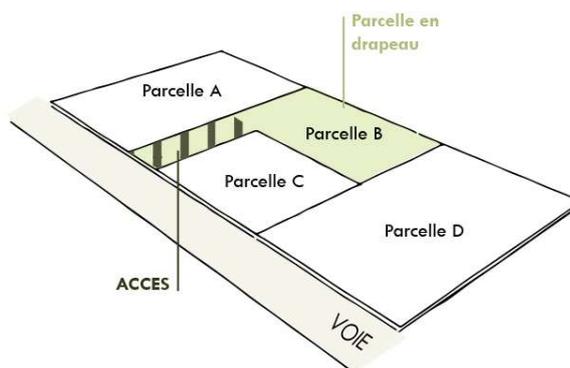
- **Mur-bahut** : Type de clôture constitué d'un mur bas surmonté d'une grille.

- **Mur de remblai** : cf. mur de soutènement

- **Mur de soutènement** : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



- **Mutualisation du stationnement** : Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.
- **Noue** : Fossé large et peu profond, souvent végétalisé, susceptible de stocker les eaux pluviales, avant infiltration ou évacuation vers un exutoire de surface.
- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble** : Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.
 Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.
 Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.
- **Ordre continu** : Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.
- **Oriel** : avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade (fenêtre en baie ou fenêtre arquée)
- **Ouverture** : désigne une surface de l'enveloppe d'un bâtiment laissé libre ou fermé par une fenêtre, baie ou une porte.
- **Parcelle** : portion de terrain constituant l'unité cadastrale de base
- **Parcelles dites en drapeau** : Les unités foncières dites « en drapeau » sont en greffe sur une voie (chaussée + trottoir) ou emprise de desserte via un linéaire étroit correspondant à une voie d'accès ou un chemin privatif. Leur surface principale est située en recul vis à vis de l'alignement, dont elle est séparée par une ou plusieurs autres parcelles.



- **Parcelle enclavée** : terrain non relié à une voie de desserte ou ne présentant aucune issue suffisante pour les besoins associés.
La servitude de passage prévue à l'article 682 du Code civil permet d'emprunter une propriété privée pour gagner un tènement enclavé, c'est-à-dire non relié à une voie de desserte. Elle est établie par accord entre les parties ou, à défaut, par voie judiciaire. Une servitude de passage constitue un accès au sens du droit de l'urbanisme.
- **Perméabilité d'un sol** : capacité d'un sol à infiltrer l'eau (Normalisation Française XP P 16-002 (2007) - Glossaire assainissement)
NOTA : Cette capacité est mesurée par le coefficient de perméabilité (aussi appelé conductivité hydraulique) K exprimant une hauteur d'eau infiltrée par unité de temps. Pour l'évaluation de la perméabilité ou conductivité des sols, il existe plusieurs méthodes d'essai in situ, basées sur des approches théoriques différentes.
- **Personnes pouvant être accueillies** : pour le calcul des places du stationnement, il s'agit du public à l'exception des membres du personnel.
- **Plan de masse** : document présentant de manière suffisamment détaillée l'ensemble des informations répertoriées aux articles R431-9 (et R431-10), R431-36, R441-3 (et R441-4), et R 441-10 du code de l'urbanisme.
Ce plan présente notamment l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements.
Pour les unités foncières concernées par un plan de masse, le calcul des espaces libres, des espaces verts et des arbres de haute tige se fait suivant les pourcentages imposés dans chaque zone, sur la base de la superficie du terrain déduction faite de la superficie de l'emprise prévue pour les constructions (polygones d'implantation = emprises maximales des constructions).
Les constructions qui s'implantent dans l'emprise qui leur est dédiée ne sont pas tenues de respecter les dispositions réglementaires concernant les arbres existants ou à planter.
IMPORTANT : En fonction de la complexité du projet d'aménagement ou de construction et parce qu'un plan masse doit demeurer lisible et compréhensible, un plan V.R.D. pourra être produit de manière indépendante.
- **PPR** : Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles, il est établi sous la responsabilité du préfet. Le Plan de Prévention des Risques (PPR) permet de délimiter les zones à risques et d'y prescrire les mesures préventives nécessaires.
- **PPRI** : Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) d'inondation
- **Plan de prévention des risques** : Le Plan de Prévention des Risques prévisibles est établi sous la responsabilité du préfet. Le Plan de Prévention des Risques (PPR) permet de délimiter les zones à risques et d'y prescrire les mesures préventives nécessaires.

- **Pleine terre** : Epaisseur de terrain, naturel ou reconstitué, sans aucun sous-sol aménagé, plus ou moins favorable à l'accueil de végétation.
- **Pourcentage de pente** : Le pourcentage de pente permet de décrire le relief en exprimant le rapport entre la dénivellation et la distance horizontale.

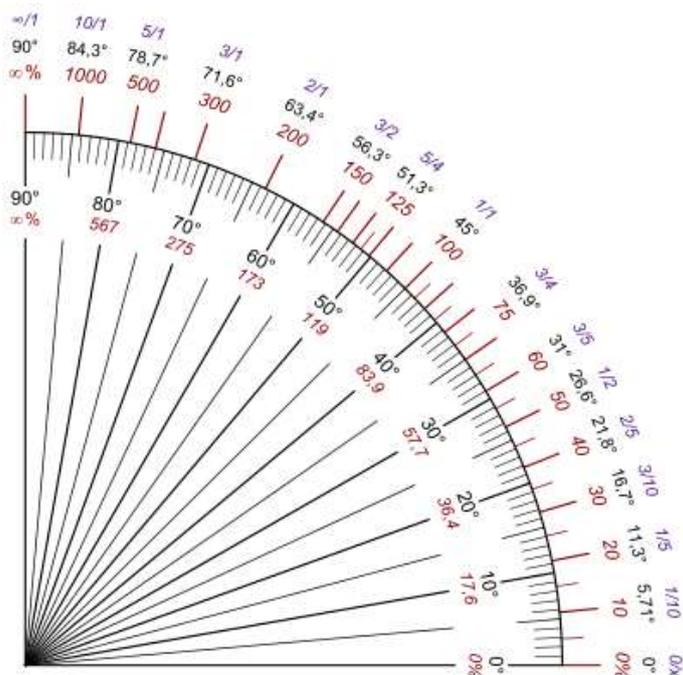
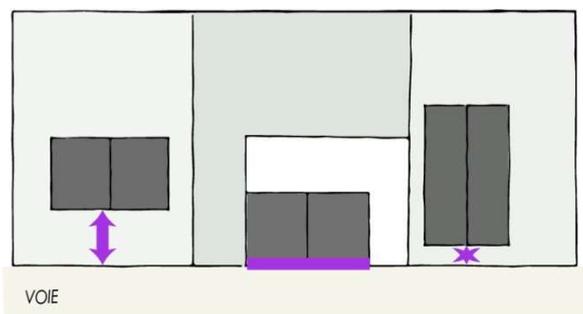


Diagramme de pentes sur quart de cercle avec les principales valeurs en pourcentage, degrés et ratio

- **Programme** : Ensemble des actions prévues au sein d'un projet d'aménagement/de construction proposé dans le cadre d'une demande d'autorisation de droit du sol.
- **Recul des constructions par rapport aux emprises publiques et privées** : Le recul est la distance en tous points séparant une construction des voies (publiques ou privées, existantes ou à créer) ou des emprises publiques. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement du nu de la façade à la limite de la voie ou de l'emprise publique actuelle ou future.



- **Réhabilitation** : Travaux d'amélioration ou de mise en conformité globale d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci (exemples : réhabilitation d'une grange, d'un vieil immeuble ou d'une bâtisse délabrée). La réhabilitation peut s'accompagner ou non d'un changement de destination.
- **Rénovation** : Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état original.

- **Remblais** : exhaussement du sol par apport de matériaux, y compris tout ce qui fait obstacle à l'écoulement (bâtiments, éléments de structure, parking sur remblais...).
- **Renouvellement urbain** : forme d'évolution urbaine par reconstruction de la ville sur elle-même, par recyclage de ses ressources bâties et foncières. Le renouvellement urbain est une voie alternative à l'étalement urbain.
- **Réseau hydraulique superficiel (réseau hydraulique de surface)** : sont rattachées sous ce vocable l'ensemble des « surfaces linéaires » où cheminent préférentiellement les eaux de ruissellement qu'elles soient naturelles (cours d'eau, vallons, thalwegs ...) ou artificielles (fossés connexes aux voiries, fossés agricoles de drainage des terres, canaux de colature, caniveaux, chaussées ...).
- **Résidence hôtelière ou résidence de tourisme** : Etablissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offert en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale. Une résidence de tourisme peut être composée de natures d'hébergement variées : appartement, chambre, mobile home (type camping).
- **Rétention** : stockage temporaire des eaux de pluie. Les eaux retenues sont ensuite transférées progressivement dans les milieux naturels (rivières, nappes) ou au réseau en dernier recours.
- **Retrait** : zone non construite dont la largeur est mesurée à l'horizontale, depuis le mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.
- **Ripisylve** : ensemble des formations boisées (arbres, arbustes, buissons) qui se trouvent aux abords d'un cours d'eau. L'absence de ripisylve favorise l'érosion et le déplacement du cours d'eau.
- **Risque** : Il ne faut pas confondre aléa, risque et vulnérabilité. L'**aléa** est un phénomène (naturel, technologique) plus ou moins probable sur un espace donné. La **vulnérabilité** exprime le niveau d'effet prévisible de ce phénomène sur des enjeux (l'homme et ses activités). Le **risque** peut être défini comme la probabilité d'occurrence de dommage compte tenu des interactions entre facteurs d'**endommagement (aléas)** et facteurs de **vulnérabilité** (peuplement, répartition des biens). Certains résumant ainsi ces définitions par une formule : "risque = aléa x vulnérabilité".

La notion de risque recouvre à la fois le danger potentiel de **catastrophe** et la perception qu'en a la société, l'endommagement potentiel, comme celle de l'endommagement effectif. Un risque peut être d'origine naturelle ou peut avoir des causes purement anthropiques (risques technologiques, risques géopolitiques par exemple).
- **Ruissellement** : circulation des eaux de pluie à la surface du sol. L'imperméabilisation des sols favorise le ruissellement des eaux pluviales au détriment de leur infiltration.
- **Saillie** : Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture : les balcons, bow-windows, encorbellements, contreforts, corniches, moulures, consoles, corbeaux et débords de toitures sont des saillies.
- **Servitude d'utilité publique** : servitudes administratives instaurées au motif de l'utilité publique après enquête publique. Ces servitudes se répartissent en quatre catégories :

- Servitudes de conservation du patrimoine : Patrimoine naturel, Patrimoine culturel (monuments historiques, monuments naturels et sites) et Patrimoine sportif ;
- Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements : Énergie, Mines et carrières, Canalisations, Communications et Télécommunications ;
- Servitudes relatives à la défense nationale ;
- Servitudes liées à la salubrité et à la sécurité publique : Salubrité publique et Sécurité publique (surfaces submersibles, plans de prévention des risques, protection autour des mines et carrières).

Elles sont annexées au PLUi mais sont déterminées et révisées de manière indépendante. Elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme et s'imposent en plus des règles d'urbanisme.

- **Sol ou terrain naturel** : Le sol ou terrain naturel est celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation (déblais ou remblais), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement autorisés ou non soumis à autorisation d'urbanisme.
- **Souche** : Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.
- **Superstructure** : sans que cette liste soit exhaustive, il s'agit des édicules d'ascenseurs, des escaliers, des garde-corps, des réservoirs, des chaufferies, des VMS, des appareils de climatisation, des paraboles et des antennes.
- **Surface de plancher (SdP)** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
 - a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - d) 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 ;
 - e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - f) 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 L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 - g) 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 ;
 - h) 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.
- **Surface de vente** : espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, et de ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (Loi n°72-657 du 13 juillet 1972)

- **Taux de foisonnement** : rapport entre la valeur maximale du nombre de visiteurs présents simultanément et le nombre total de visiteurs, se basant sur le principe que tous les visiteurs dans un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément. Profiter du foisonnement c'est réduire le nombre de places nécessaires dans un parc de stationnement.
- **Taxe d'aménagement** : impôt local perçu par la collectivité sur toutes les opérations de construction ou d'aménagement nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis ou déclaration préalable).
- **Techniques alternatives** : contrairement au mode de gestion du tout-à-l'égout, qui consiste à évacuer le plus rapidement les eaux pluviales vers un réseau d'eau souterrain, les techniques dites alternatives sont basées sur le principe de gestion « à la source ». Leur objectif est de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux de pluies au plus près de leur lieu de production, ce qui permet de redonner aux surfaces d'écoulement un rôle régulateur (qualitatif et quantitatif). Ces techniques constituent une alternative au réseau traditionnel de conduites, ce qui justifie leur nom.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou groupe de propriétaires non séparé par une voie.
- **Terrain bâti ou non bâti** : un terrain anciennement bâti qui a fait l'objet d'une démolition pour la (les) construction(s) existante(s) est considérée comme terrain « non bâti ». Un terrain ne comportant qu'une/des piscine(s) ou qu'un/des bassin(s) n'est pas considéré comme un terrain bâti.
- **Toiture terrasse** : Couverture horizontale ou présentant une pente inférieure à 5%.
- **Toiture végétalisée** : Couverture d'un bâtiment recouvert de substrat végétalisé.
- **Transparence hydraulique** : La transparence hydraulique est l'aptitude que possède un aménagement / une construction / un ouvrage à ne pas dégrader la situation précédente au regard des écoulements pluviaux et donc à ne pas faire globalement obstacle aux mouvements des eaux. Ainsi, un aménagement / une construction / un ouvrage est considéré "transparent" d'un point de vue hydraulique lorsque, notamment, il n'amplifie pas le volume des écoulements, ne réduit pas significativement la proportion des eaux qui s'infiltrent dans le sol, n'intensifie pas la vitesse d'écoulement des eaux, n'amplifie pas le niveau des plus hautes eaux, n'allonge pas la durée des inondations et n'augmente pas leur étendue.
- **Voie** : une voie dessert une ou plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules automobiles.
- **Voie privée** : la voirie privée est une voie appartenant à une ou plusieurs personnes privées.
- **Voies et emprises publiques** :
 - Sont considérées comme voies publiques au sens du présent règlement, les voies existantes ou à créer, privées ou publiques, ouvertes à la circulation publique des véhicules et des personnes, desservant au moins deux propriétés.
 - Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.
- **Vulnérabilité** : La vulnérabilité exprime le niveau d'effet prévisible d'un phénomène naturel (aléa) sur des enjeux (l'homme et ses activités). Elle évalue dans quelle mesure un système socio-spatial risque d'être affecté par les effets néfastes des aléas.

La vulnérabilité, en englobant les enjeux, exprime un degré d'exposition à l'aléa qui peut être évalué par le niveau d'endommagement constaté ou prévu.

La vulnérabilité humaine évalue d'abord les préjudices potentiels aux personnes dans leur intégrité physique (décès, blessés, etc.). La vulnérabilité économique traduit généralement le degré de perte ou d'endommagement des biens et des activités exposés au phénomène.

L'analyse de la vulnérabilité s'appuie sur une description de l'impact du dommage selon différents critères : sensibilité au dommage ; degré de dépendance ; la transférabilité, qui mesure la capacité d'adaptation ; la résilience, qui mesure la capacité de cicatrisation après l'événement.

- **Zone d'aménagement Concerté** : zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains (notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés).
La ZAC constitue une procédure d'initiative et d'intérêts publics, même si sa réalisation est susceptible d'être confiée à un aménageur privé. Elle s'utilise essentiellement pour des opérations d'une certaine envergure. Elle permet notamment la discussion, entre les acteurs concernés, sur les éléments de programme (tels que les équipements) et leur financement.
- **Zones humides** : Les zones humides sont des « *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* ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).
- **Zone Non Aedificandi** : servitude d'inconstructibilité (zone non constructible).

TITRE 2 : DISPOSITIONS GENERALES

Les présentes dispositions constituent des règles communes applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal.

A/ DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT ET AUX CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 – REGLES D'URBANISME COMMUNES & MODALITES D'APPLICATION

Les présentes règles s'appliquent dans toutes les zones du PLUi hors dérogations dûment spécifiées aux articles de chaque zone.

Pour les communes de Vic-le-Comte, Saint-Saturnin et La Sauvetat, les dispositions règlementaires de chaque site patrimonial remarquable (SPR) se substituent aux dispositions règlementaires du PLUi sauf pour les zones U, AU et N, où les règles des SPR s'ajoutent aux dispositions règlementaires du PLUi.

1. Règles générales relatives aux hauteurs

Modalité de calcul de la hauteur

Sauf dispositions spécifiques précisées dans la zone concernée, les modalités de calcul de la hauteur sont définies ci-après.

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

Pour le point bas :

- Pour les constructions implantées à l'alignement, du point le plus bas de la limite d'emprise de fait de la voie existante confrontant les constructions ;
ou
- Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, du point le plus bas de toutes les façades établies par rapport au niveau du sol avant travaux ou excavé après travaux.

Dans le cas de figure de constructions de grande ampleur, cette prise de mesure doit être refaite tous les 20 mètres.

Pour le point haut :

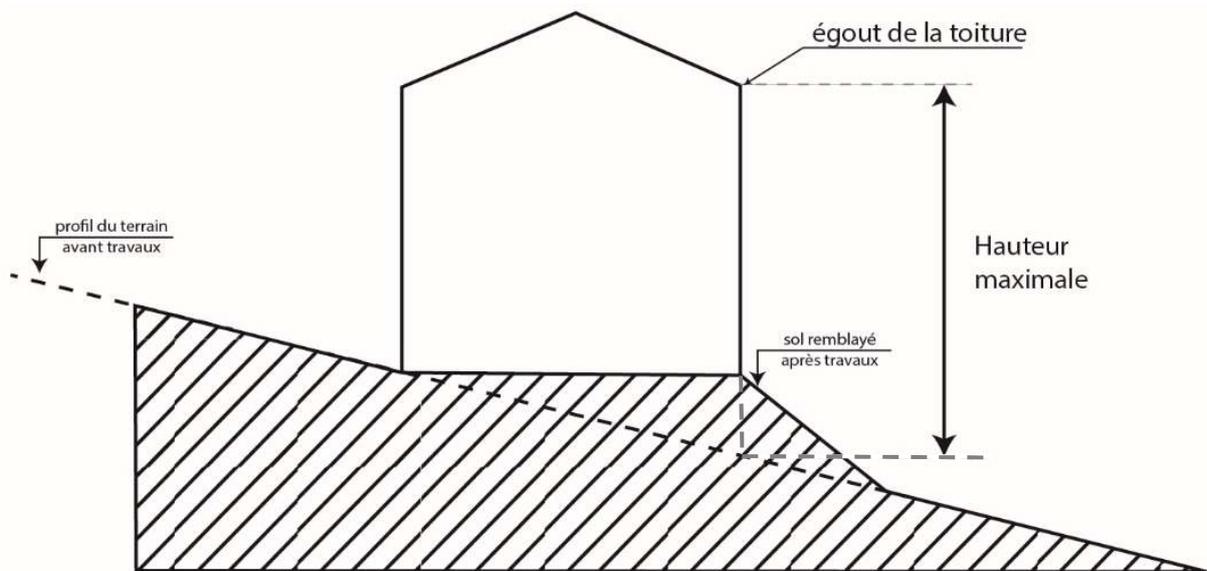
- Sur la plus haute façade, jusqu'à :
 - o Toiture à double pentes ou plus : l'égout du toit le plus haut ;
 - o Toiture mono-pente : au faîtage ;
 - o Toiture-terrasse : au point bas de l'acrotère ou sur la surface d'impact de l'eau en l'absence d'acrotère.

Dans le cas de figure de plusieurs typologies de toitures sur un même bâtiment, chaque volume est considéré séparément.

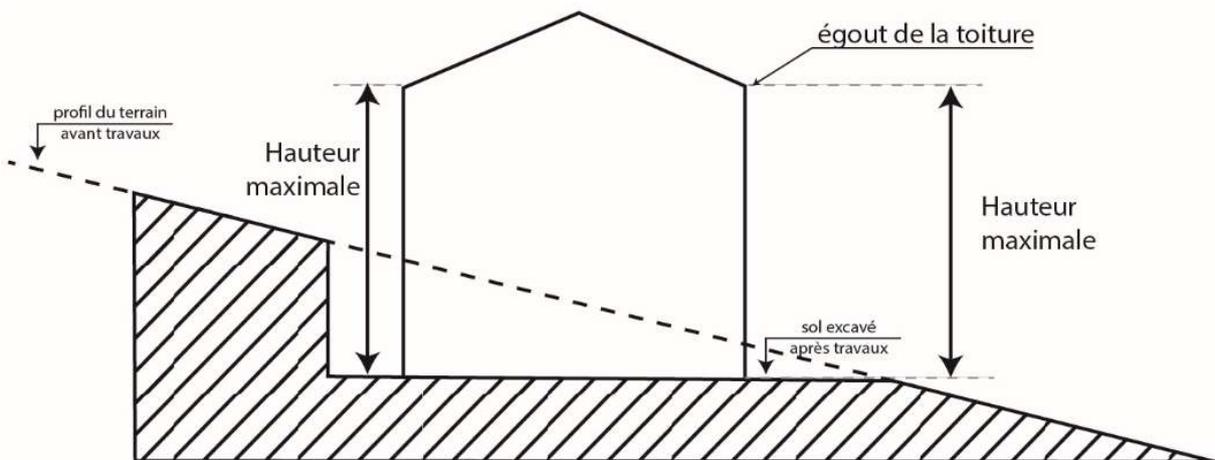
Le point bas de l'acrotère ne prend pas en compte :

- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ;
- une sur-hauteur de 1,10 m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.

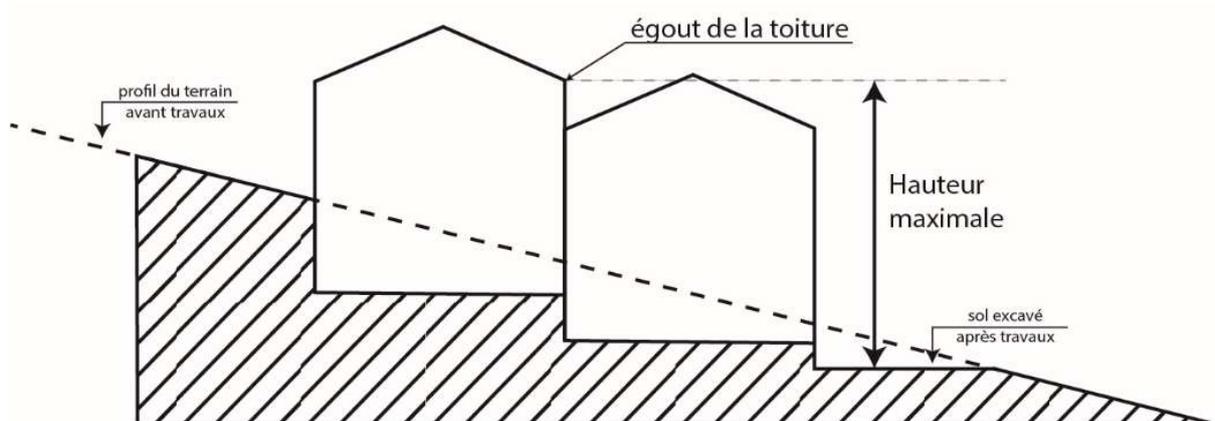
Cas d'une construction avec sol remblayé



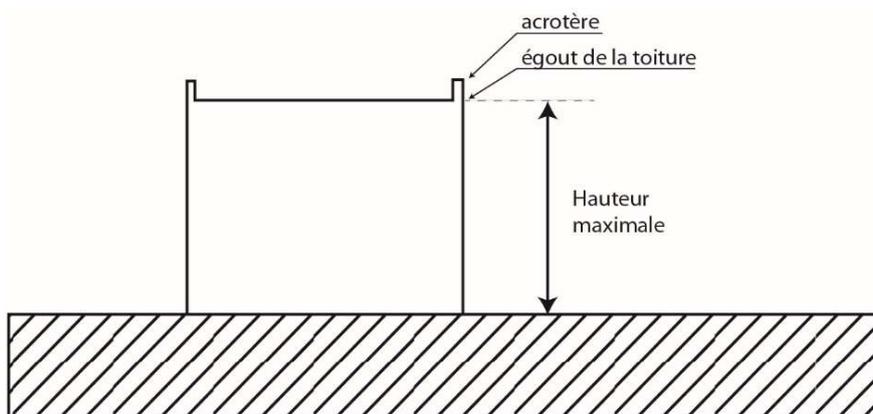
Cas d'une construction avec sol excavé



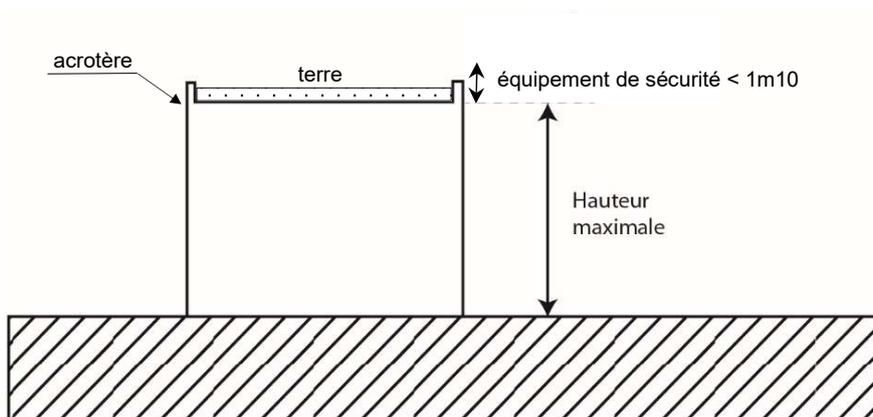
Cas d'une construction composée de multiples corps bâtis en pente



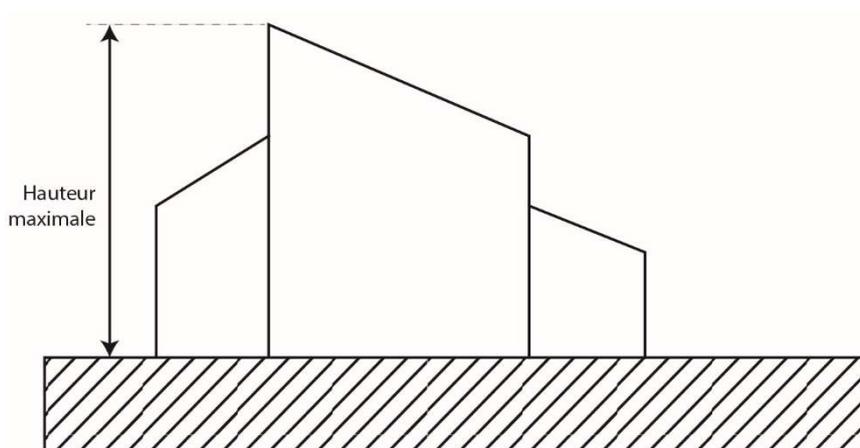
Cas d'une construction avec une toiture terrasse



Cas d'une construction avec une toiture terrasse végétalisée



Cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes



Règles dérogatoires :

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

- Les ouvrages et éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, réservoirs, machineries, chaufferies, ouvrages abritant des escaliers débouchant en toiture et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, etc.) et autres superstructures dans la limite de 2,20 m de hauteur tout compris (à l'exception des cheminées, dont la hauteur n'est pas limitée, et des locaux d'ascenseur dans la limite de 3 mètres 50). Ces dérogations s'appliquent également aux bâtiments existants qui dépassent la hauteur admise.
- Les entrées de garage et leurs rampes d'accès, les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol avant travaux et leurs entrées,
- Les murs de soutènements enterrés dans la continuité des façades.

2. Règles générales relatives aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les articles "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation) ou d'une emprise publique.

Lorsque le recul est matérialisé sur le document graphique par des polygones d'implantation, des emplacements réservés ou de recul minimal (marges de recul), les constructions doivent alors respecter ce recul. Dans les autres cas, elles doivent respecter les règles de recul, d'alignement ou d'implantation définies aux articles 3.3 de chaque zone, ou 4.3. pour les zones A et N.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Lorsque l'alignement est imposé, cela concerne l'intégralité de la façade, sauf mentions contraires dans les prescriptions des zones concernées et hors dispositions dérogatoires ci-après.

Lorsque le recul est imposé, il se mesure horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade à la limite de la voie ou de l'emprise publique actuelle ou future.

Dispositions dérogatoires :

Des dispositions dérogatoires peuvent s'appliquer :

▪ **Aux bâtiments existants :**

- Dans le cadre de l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale des bâtiments existants légalement autorisés ;
- Dans le cadre d'une surélévation (sans dépasser la hauteur maximale fixée) ou d'une extension du bâtiment concerné par les travaux dès lors que celles-ci s'effectuent en continuité d'une des façades existantes, dans le cas où l'implantation existante ne respecterait pas les règles du PLUi en vigueur.

▪ **Aux aménagements et annexes suivants :**

- Aux piscines et leurs plages et aux bassins lorsque le retrait imposé est supérieur à 3 m. Dans ce cas, le recul est réduit à 2 m par rapport à la voie publique ou privée ou à l'emprise publique ;
- Aux annexes dont la hauteur au faîtage n'excède pas 2,80 mètres, qui peuvent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites de voies ou emprises publiques ;
- Aux garages annexes (dissociés de la construction principale) ainsi qu'aux ouvrages nécessaires à la construction de places de stationnement :
 - si l'accès automobile n'est pas réalisé à partir de la voie créant l'alignement et sous réserve que l'accès utilisé conserve une bonne visibilité ;
 - ou
 - si situés sur des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 15 % (la pente étant calculée en prenant le point le plus haut et le point le plus bas du terrain) hors voies à grande circulation.
- Aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- Aux clôtures et murs de soutènement ;
- Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;

▪ **À certains éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions :**

- Aux débords de toiture (dans la limite de 60 cm maximum, uniquement à partir du R+1) ;
- Aux saillies de la façade sur le domaine public (y compris saillie de toiture autres que débords) à partir du 2ème étage ou d'une hauteur de 6 mètres au point le plus bas en pied

de la façade et avec une largeur maximale de 0,80 m.

- **Pour faciliter une meilleure intégration urbaine et paysagère :**
 - Aux niveaux de sous-sols entièrement enterrés et à leurs voies d'accès ;
 - Pour sauvegarder des éléments de paysage, de patrimoine (bâti ou végétal) identifiés aux plans de zonage du PLUi ;
 - Dans le cas d'un bâtiment nouveau réalisé en continuité (mitoyen ou non) d'un bâtiment existant situé sur une parcelle limitrophe, y compris en cas d'implantation sur l'alignement même, sauf si cette implantation porte atteinte à la sécurité routière.
- **Concernant les équipements publics :**
 - Aux ouvrages, installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics, y compris ferroviaire ou liés aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications ;
 - Aux occupations et utilisations du sol liées à la fréquentation du public des espaces du bord de lacs et les installations liées aux activités balnéaires et nautiques.
- **Pour les autres cas suivants :**
 - Aux structures et constructions temporaires et démontables.

Ces implantations différentes sont autorisées à condition :

- Que la construction initiale soit reconnue conforme au niveau administratif (construction légalement autorisée) ;
- Que l'extension ou la construction nouvelle ne représente pas une gêne pour la sécurité publique ;
- Que l'extension ou la construction nouvelle assure une bonne intégration dans le paysage urbain.

3. Règles générales relatives aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les articles « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » concernent les limites latérales et de fond de parcelles qui séparent un terrain privé d'autres terrains privés.

Lorsque le recul est matérialisé sur le document graphique par des polygones d'implantation, les constructions doivent alors respecter ce recul. Dans les autres cas, elles doivent respecter les règles de recul définies aux articles 3.4 de chaque zone, ou 4.4. pour les zones A et N

Lorsque la continuité ou semi-continuité est imposée, cela concerne l'intégralité de façade orientée vers la limite séparative, hors exceptions précisées ci-après.

Lorsque le recul est imposé, Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Pour les piscines, leurs plages et les bassins, un retrait supérieur à 2 m est imposé.

Dispositions dérogatoires :

Des dispositions dérogatoires peuvent s'appliquer :

- **Aux bâtiments existants :**
 - Dans le cadre de l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale des bâtiments existants légalement autorisés ;
 - Dans le cadre d'une surélévation (sans dépasser la hauteur maximale fixée) ou d'une extension du bâtiment concerné par les travaux dès lors que celles-ci s'effectuent en continuité d'une des façades existantes, dans le cas où l'implantation existante ne respecterait pas les règles du PLUi en vigueur.

- **Aux aménagement et annexes suivantes :**
 - Aux garages annexes ainsi que les ouvrages nécessaires à la construction de places de stationnement :
 - Si l'accès automobile n'est pas réalisé à partir de la voie créant l'alignement et sous réserve que l'accès utilisé conserve une bonne visibilité ;
 - ou
 - si situés sur des terrains dont la pente est supérieure ou égale à 15 % (la pente étant calculée en prenant le point le plus haut et le point le plus bas du terrain) hors voies à grande circulation ;
 - ou
 - dès lors que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faitage ou 3 m au niveau de la toiture terrasse.
 - Aux terrasses ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
 - Aux clôtures et murs de soutènement ;
 - Aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ;

- **À certains éléments relatifs à l'aspect extérieur des constructions :**
 - Aux balcons ou oriel (*bow-windows*) ;
 - Aux débords de toiture (dans la limite de 60 cm maximum, uniquement à partir du R+1) ;
 - Aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes ;
 - Aux constructions légères adossées au bâtiment principal (rampe d'accès, escaliers, auvents, etc.) ;
 - Aux saillies de la façade d'une largeur maximale de 0,80 m ainsi que les enseignes perpendiculaires, les marquises et les stores rétractables.

- **Pour faciliter une meilleure intégration urbaine et paysagère :**
 - Aux niveaux de sous-sols entièrement enterrés et à leurs voies d'accès ;
 - Pour sauvegarder des éléments de paysage, de patrimoine (bâti ou végétal) identifiés aux plans de zonage du PLUi.

- **Concernant les équipements publics :**
 - Aux ouvrages, installations et équipements d'intérêt collectif et de services publics, y compris ferroviaire ou liés aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications ;
 - Aux occupations et utilisations du sol liées à la fréquentation du public des espaces du bord de lacs et les installations liées aux activités balnéaires et nautiques.

- **Pour les autres cas suivants :**
 - Aux structures et constructions temporaires et démontables ;

Ces dérogations ne s'appliquent pas lorsque le recul imposé est lié à la présence d'un axe d'écoulement des eaux faisant l'objet d'un recul imposé.

Ces implantations différentes sont autorisées à condition :

- Que la construction initiale soit reconnue conforme au niveau administratif (construction légalement autorisée) ;
- Que l'extension ou la construction nouvelle ne représente pas une gêne pour la sécurité publique ;
- Que l'extension ou la construction nouvelle assure une bonne intégration dans le paysage urbain.

4. Règles générales relatives aux coefficients d'espaces verts

Les espaces verts désignent tout espace faisant l'objet d'un traitement ou d'un aménagement à dominante végétale.

Au sein de ces espaces aucun sous-sol ni aucun aménagement n'est réalisé, à l'exception des ouvrages participants à la bonne gestion des eaux pluviales et autres réseaux techniques.

Les espaces libres correspondent à la part des espaces résiduels après construction et aménagement des voiries/stationnements.

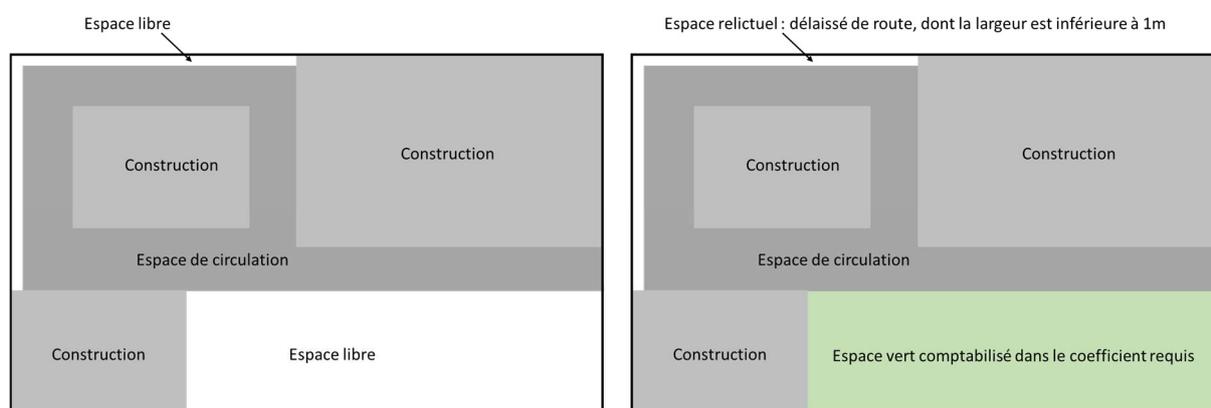
Les espaces relictuels, correspondant à des espaces d'une largeur inférieure à 1m, ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces verts requis.

Les espaces concernés par un emplacement réservé ne sont pas pris en compte dans le calcul des différents coefficients.

Exemple de modalités de calcul des espaces verts :

Sur un terrain de 500 m² :

- Coefficient d'espace vert requis de 40 % ⇔ 200 m² d'espaces verts



5. Règles générales relatives aux normes de stationnement

Dispositions générales

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions. Ces règles sont définies pour chaque destination de construction.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables à tout projet de construction.

Lorsque le stationnement automobile est fonction du besoin, le nombre de places de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et de fonctionnement de l'opération.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Normes à respecter pour les véhicules 4 roues motorisées et plus

Pour les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination ou d'une extension, seuls les besoins nouveaux issus du changement de destination et/ou de la surface de plancher créée au-delà de 30 m², sont pris en compte.

Les aires de stationnement accueillant des véhicules légers doivent être réalisées en revêtement perméable pour l'infiltration des eaux pluviales, à l'exception des projets situés dans des secteurs dont la pente moyenne excède 20%.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification

du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus elles doivent être d'un maximum 5% sur les 5 premiers mètres à partir de la voie.

La conception de l'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement dans les parkings.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements doivent prévoir des espaces de stationnement mutualisés.

Pour tout projet de construction nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement, 25% d'entre elles, au minimum doivent comporter un point de recharge pour véhicule électrique.

En complément, des prescriptions pour la diffusion des véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile et deux roues à l'article 2 du chapitre D du Titre 2.

Tout projet nécessitant la création de plus de 25 places de stationnement en surface doit être organisé sous forme de sous-ensembles de 15 places de stationnement au maximum intégrant un traitement végétal et des aménagements piétons.

Au sein d'une opération mixte (habitation et activités) et en cas de mutualisation, l'obligation de stationnement liée aux « commerces et activités de services » et aux « bureaux » peut être réduite d'un maximum 30%. Néanmoins, les « commerces et activité de services » doivent pouvoir avoir accès librement au nombre de places auquel ils sont soumis dans le tableau par destination.

Pour les constructions de logements collectifs, les commerces et activités de service ainsi que les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :

L'ensemble des places de stationnement doivent être obligatoirement couvertes (structure bois, pergola, dispositif de production d'énergie...) ou aménagées dans le volume de la construction principale.

Pour les constructions en logement collectif ou intermédiaire, les places couvertes ou aménagées dans le volume de construction principale peuvent être réalisées en box fermés uniquement pour les logements de l'opération qui comportent au moins une cave privative ou un cellier.

> Les tableaux précisant le détail des normes applicables aux véhicules 4 roues motorisées et plus par type de destination est présent au sein des dispositions par zone.

Normes de stationnement pour les 2/3 roues motorisées

| Destination des constructions | Norme imposée pour les deux roues motorisées |
|---|--|
| Habitation | 1 place deux-roues par 5 logements dans le cadre d'une opération de logements collectifs |
| Commerces et activité de services | 2 places deux-roues pour 100 m ² de surface de plancher |
| Équipement d'intérêt collectif et services publics | Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement, et du taux de foisonnement envisageable |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | 1 place deux-roues pour 100m ² de surface de plancher |

Normes de stationnement pour vélo

Les normes de stationnement sont définies par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments

Modalités de mises en œuvreConditions du calcul du nombre de places de stationnement

Sauf application par tranche entamée spécifiquement précisée, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 0,5 pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé.

Exemple : Réalisation d'un bâtiment pour lequel il est demandé 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher :

- a) *Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m² de surface de plancher :
160/50 = 3,2. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.*
- b) *Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190 m² de surface de plancher :
190/50 = 3,8. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 4 places de stationnement.*

Calcul du stationnement pour les commerces et les réserves : le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois, un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50% de la surface de plancher totale. Dans tous les cas, le stationnement dévolu aux livraisons et au personnel doit être assuré.

Conditions d'accès de toutes les aires de stationnement, y compris les aires pour 2 roues

Les aires de stationnement et de manœuvre sont réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et doivent avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées en enfilade les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) est autorisé à condition d'être commun à un même logement.

Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Conformément au code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa du présent article pour des raisons techniques, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (distance maximum de 300 mètres à pied), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnements deux-roues

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux deux-roues puisse disposer d'un système de sécurité permettant d'attacher les deux-roues.

Une place deux-roues est équivalente à 2 m² au minimum (1m x 2m).

6. Règles générales relatives à la desserte et aux accèsCaractéristiques communes

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules

d'intervention des services collectifs (sécurité, ordures ménagères, nettoyage...). Elles doivent également permettre d'assurer la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic...

Conditions de desserte

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées :

- Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour.
- Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats. Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative avec un terrain non bâti, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Les impasses nouvelles sont autorisées uniquement dans le cas où une voirie traversante n'est pas nécessaire à la cohérence de l'aménagement au sein du quartier.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés ayant une longueur minimum de 3 mètres et de clôtures à claire-voie.

Condition d'accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil, dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En l'absence de ces dispositions, les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales.

L'accès doit être aménagé de telle sorte que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique ou les voies privées ouvertes à la circulation publique.

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.

En dehors des opérations d'ensemble de grande emprise, où cette disposition ne s'applique pas, deux accès maximum pourront être autorisés sur la même voie, uniquement à condition qu'il s'agisse d'une entrée et d'une sortie, ou qu'un accès existant soit condamné.

Sur les terrains en pente, les voies d'accès devront tenir compte des courbes de niveau et ne devront pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès. La pente maximale autorisée sur les 5 premiers mètres de l'accès depuis le domaine public est fixée à 5%.

Aucun projet d'aménagement ne doit conduire à la création de parcelles enclavées.

7. Règles générales relatives aux réseaux

Les raccordements aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'électricité doivent être réalisés en souterrain. Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau, non destinés à desservir une occupation ou utilisation du sol existante ou autorisée dans la zone.

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Sont dispensés d'une alimentation en eau potable certains locaux annexes, tels que garages, abris de jardin, bâtiments exclusifs de stockage, ainsi que les bâtiments techniques et serres agricoles.

De plus, ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes à ces dispositions et à la condition que les extensions et travaux projetés ne génèrent pas de besoin supplémentaire par rapport à l'usage initial.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre le risque incendie. L'utilisation du réseau public pour la défense incendie est admise, toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées

Dans les zones identifiées en assainissement collectif dans les annexes sanitaires : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLUi en assainissement non collectif, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLUi et des dispositions disponibles auprès du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Les eaux de nettoyage des piscines (eaux de filtre) sont assimilées à des eaux usées domestiques, elles devront être envoyées vers le réseau d'assainissement.

Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet. Une mutualisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales est possible à l'échelle des opérations ou des lotissements. L'aménagement doit alors prendre en compte les futures surfaces imperméabilisées de l'ensemble des projets de constructions, incluant les espaces de circulation.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Lorsque le rejet des eaux pluviales au milieu naturel est envisageable, le rejet est réalisé conformément à la réglementation en vigueur et toujours à débit régulé.

La mise en œuvre de techniques qui favorisent l'infiltration pour les constructions supérieures à 20 m² d'emprise au sol est requise. Des exemples de dispositifs de rétention et d'infiltration sont précisés en annexe du présent règlement. Pour information, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne recommande, pour les cuves de rétention et/ou de stockage des eaux pluviales, le dimensionnement suivant : un volume de 1 m³ de stockage pour 40m² de surfaces imperméabilisées.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales doivent être intégrés ou bénéficier d'un traitement paysager cohérent avec la conception générale des espaces libre du projet. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, de préférence, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Lorsque la gestion à la parcelle ou le rejet au milieu naturel sont impossibles, le rejet au réseau public d'assainissement (eaux pluviales ou unitaire et en aucun cas eaux usées), s'il existe, pourra éventuellement être autorisé. Le service gestionnaire des réseaux d'assainissement fixera les conditions de rejet tant en termes quantitatifs qu'en matière de qualité des eaux rejetées.

Le rejet d'eaux pluviales au réseau d'assainissement des eaux usées est strictement interdit.

Il pourra être dérogé aux règles relatives à l'aménagement et la conservation des espaces verts, le cas échéant à d'autres règles particulières du présent règlement, pour la réalisation et l'optimisation des ouvrages et dispositifs nécessaires à la gestion des eaux pluviales (cuves de récupération des eaux pluviales).

Dispositions relatives aux autres réseaux

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse-tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

Par ailleurs, au titre de l'article R111-13 du Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la commune.

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

ARTICLE 2 – REGLES DEROGATOIRES

1. Adaptations mineures

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

2. Equipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, installations ou ouvrages) :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, installations ou ouvrages) sont autorisés dans chaque zone urbaine.

De plus, sont admis dans l'ensemble des zones, sauf mention contraire :

- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage ;
- Les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité ;
- Les aménagements d'espaces publics et d'espaces verts établis liés à la valorisation et à l'accès des espaces naturels et des paysages ;
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication etc.) et aux services publics d'eau, d'assainissement et de valorisation des ressources et d'entretien des espaces publics, sauf dispositions contraires et règles spécifiques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et ne pas compromettre la vocation de la zone ;
- Les équipements ou ouvrages liés à la sécurité aérienne.

Cette liste peut être complétée le cas échéant, par d'autres équipements d'intérêt collectif et services publics prévus par la réglementation et/ou la jurisprudence.

Les règles d'urbanisme édictées dans les dispositions générales et dans chacune des zones ne s'appliquent pas à ces équipements.

Enfin, ces dérogations ne s'appliquent que lorsque l'équipement en question occupe au moins 80 % des surfaces de plancher réalisées.

3. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations d'intérêt général

Les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers (dont les points d'apport volontaire), en bord de voie et directement accessible à partir d'une voie ouverte à la circulation publique, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif. Ils peuvent faire l'objet de dérogation pour faciliter leur implantation mais devront faire l'objet d'une intégration particulièrement soignée compte-tenu de leur proximité à l'espace public.

4. Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

En application des articles L111-15 et L111-23 et sauf dispositions contraires des Plans de

Prévention des Risques :

- Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Le PLUi ne s'y oppose pas.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Le PLUi ne s'y oppose pas.

5. Prescriptions particulières aux bâtiments existants

Nonobstant les dispositions du présent règlement, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux :

- qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard (transformation de façades...);
- qui visent à améliorer l'isolation thermique du bâtiment par l'extérieur ;
- qui permettent l'utilisation des énergies renouvelables ;
- qui permettent de restaurer son état d'origine pour les constructions ayant un intérêt architectural.

Les extensions et surélévations dans les cas clairement définis dans le règlement sont également autorisées. Il en est de même pour les annexes qui respectent les dispositions réglementaires de la zone.

ARTICLE 3 – REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Sauf disposition contraire du règlement (cf. notamment prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales, à la gestion du risque inondation et aux risques de mouvements de terrain), **et à l'exception des constructions souterraines situées intégralement sous le niveau du sol après travaux et leurs voies d'accès**, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone peuvent être autorisés, dans la limite de **1,50 mètre maximum par rapport au terrain naturel originel**, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Un traitement en terrasse avec mur de soutènement peut être réalisé dès lors que le décaissement est supérieur à 1,50 m. L'espace entre deux murs doit être égal au minimum à la hauteur du plus haut des deux murs l'encadrant et être végétalisé. Cet espace peut également être exploité judicieusement pour la gestion des eaux pluviales.

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;
- Aux voies d'accès ;
- Aux équipements publics ou nécessaires à un intérêt collectif.

Le réemploi sur le terrain même des matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol du terrain aménagé sont interdits, sauf si la nature des terres excavées le permet.

Chaque aménagement en terrasse ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

ARTICLE 4 - REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

1. Application des règles des lotissements

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans, suivant :

- La date de la non-opposition à la déclaration préalable, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une telle déclaration ;
- L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Conformément à l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLUi ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLUi qui s'appliquent.

2. Opposition de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLUi s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLUi, sauf pour les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales.

B/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA REDUCTION DE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES

Afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens, et en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs concernés par des risques et/ou nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte de ces risques et/ou nuisances.

ARTICLE 1 - RISQUE INONDATION

1. Plan de prévention des risques inondations

Quatre Plans de Prévention du Risque inondation (PPRi) concernent des communes de Mond'Arverne Communauté : le PPRi Bassin de l'Auzon, le PPRi Bassin de la Veyre, le PPRi Val d'Allier Clermontois et le PPRi Val d'Allier Issoirien.

Ces Plans de Prévention du Risque inondation (PPRi) valent servitudes d'utilité publique et sont annexés au PLUi.

Pour toute autorisation d'urbanisme, ce sont les règles du PLUi, augmentées le cas échéant par celles du Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) qui s'appliquent. En cas de contradiction, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

2. Aléa inondation et protection des cours d'eau

Afin de prendre en compte le ruissellement et le risque d'inondation, en sus des règles définies dans chacune des zones, les constructions, à l'exception de celles liées et nécessaires à l'entretien, à la traversée, à la valorisation des cours d'eau et à la protection contre les risques d'érosion et d'inondation devront respecter un recul minimal de 5 mètres à compter du sommet de berge des axes d'écoulement des eaux ou des cours d'eau.

Dans ces marges de recul :

- Seules les clôtures ajourées sont autorisées (éventuellement doublées de haies végétales). Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits. La clôture doit permettre d'assurer une transparence hydraulique complète ;
- Pour les cours d'eau, les clôtures ne peuvent être implantées en haut des berges et doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport au sommet du talus de berge ;
- La création de surface imperméabilisée supplémentaire est interdite ;
- Les coupes à blanc hormis dans le cas de travaux de restauration de cours d'eau est interdite.
- L'entretien et l'abattage des arbres ne sont autorisés que dans le cas où ils sont nécessaires à la sécurité des usagers et/ou au maintien des milieux écologiques locaux (ripisylve et cours d'eau). Les arbres constituant la ripisylve doivent être préservés en l'état tant qu'ils sont en bon état sanitaire.

Dans l'ensemble des zones couvertes par un Plan de Prévention des Risques, les clôtures pleines sont interdites. Seuls sont autorisés les soubassements (au droit des poteaux) d'une hauteur de 10 cm permettant de fixer les poteaux et le grillage afin d'assurer une transparence hydraulique.

ARTICLE 2 - RISQUE RUISELLEMENT ET COULEES DE BOUE

Pour les communes de l'ancienne intercommunalité « Gergovie Val d'Allier », une étude hydrologique et de détermination des aléas de crues torrentielles et de coulées de boue à l'échelle du territoire communautaire a été réalisée en 2015. De cette dernière résulte une cartographie des aléas qui a été reportée dans le PLUi. Pour la commune de Mirefleurs, une modélisation spécifique a été réalisée, venant ainsi préciser les prescriptions.

Les communes suivantes ont fait l'objet d'études de ruissellement (disponibles en annexe du PLUi) :

- Communes de l'ex-intercommunalité Gergovie Val d'Allier communauté – étude hydrologique (aléas crues torrentielles et coulées de boue) – juillet 2015
 - o Authezat
 - o Corent
 - o La Roche-Blanche
 - o La Roche-Noire
 - o La Sauvetat
 - o Les Martres-de-Veyre
 - o Mirefleurs
 - o Orcet
 - o Saint-Georges-sur-Allier
 - o Saint-Maurice
 - o Veyre-Monton
- Mirefleurs – étude de ruissellement complémentaire – novembre 2018

| Catégories | Représentation | Prescriptions |
|---|---|---|
| Zones à risques crues torrentielles et coulées de boues |  | <p>Pour les secteurs soumis au risque de ruissellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les sous-sols sont interdits. - Aucun accès à la construction (porte, porte de garage, ...) ne pourra être réalisé face à la pente. - Les clôtures devront assurer la transparence hydraulique. - La création de nouveaux remblais est interdite, sauf s'ils sont liés à des travaux de bâtiments ou infrastructures autorisés. - Les matériaux utilisés devront être insensibles à l'eau (terrain et fondations). - Le stockage des produits polluants et/ou toxiques devra être surélevé de 50cm. - Les abris voitures sont autorisés sous condition d'une ouverture traversante. - Le plancher des constructions devra être implanté 50cm au-dessus du terrain naturel. <p>Dans ces zones, l'infiltration à la parcelle pour tout projet de construction d'une emprise supérieure à 20 m² est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique.</p> <p>Pour les stationnements et voies d'accès, des réalisations végétalisées et l'utilisation de matériaux poreux sont obligatoires. Les terrasses des habitations doivent être réalisées avec des structures poreuses.</p> |
| Zones modélisées à risques crues torrentielles et coulées de boues (commune de Mirefleurs) |  | <p>Pour les secteurs soumis au risque de ruissellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les sous-sols sont interdits. - Aucun accès à la construction (porte, porte de garage, ...) ne pourra être réalisé face à la pente. - Les clôtures devront assurer la transparence hydraulique. - La création de nouveaux remblais est interdite, sauf s'ils sont liés à des travaux de bâtiments ou infrastructures autorisés. - Les matériaux utilisés devront être insensibles à l'eau (terrain et fondations). - Le stockage des produits polluants et/ou toxiques devra être surélevé de 50cm. - Les abris voitures sont autorisés sous condition d'une ouverture traversante. - Le plancher des constructions devra être implanté 20cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux (issue de |

| Catégories | Représentation | Prescriptions |
|------------|----------------|---|
| | | <p>l'étude complémentaire ayant fait l'objet d'une modélisation).</p> <p>Dans ces zones, l'infiltration à la parcelle pour tout projet de construction d'une emprise supérieure à 20 m² est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique.</p> <p>Pour les stationnements et voies d'accès, des réalisations végétalisées et l'utilisation de matériaux poreux sont obligatoires.</p> <p>Les terrasses des habitations doivent être réalisées avec des structures poreuses.</p> |

De plus, pour tenir compte des contraintes de réhausse des planchers notamment, pour l'ensemble des secteurs soumis au risque de ruissellement, qu'ils aient fait l'objet ou non d'une modélisation, toutes les hauteurs maximales édictées dans les règlements de zone sont majorées de 0,5 m.

ARTICLE 3 - MOUVEMENTS DE TERRAIN / CHUTE DE BLOCS

1. Plan de prévention des risques chute de blocs

Un Plan de Prévention du Risque Chute de bloc concerne la commune de La Roche-Noire.

Ce Plan de Prévention du Risque vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLUi.

Pour toute autorisation d'urbanisme, ce sont les règles du PLUi, augmentées le cas échéant par celles du Plan de Prévention du Risque qui s'appliquent. En cas de contradiction, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

2. Aléa retrait et gonflement des sols argileux

Le territoire est partiellement concerné par le risque retrait-gonflement des sols argileux. Les cartes précisant le niveau de risque (connu ou présumé) sont annexées au PLUi.

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile. Ce décret impose donc la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles : à la vente d'un terrain constructible et au moment de la construction de la maison.

Le décret n°2019-1223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols a créé une sous-section du Code de la construction et de l'habitation pour définir les objectifs des techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Ces techniques particulières sont définies par arrêté ministériel.

Un guide présentant les préconisations à mettre en œuvre pour les constructions concernées par cet aléa, est annexé au présent PLUi.

3. Autres mouvements de terrain

Une étude de mouvements de terrains a été réalisée en 1977 (étude dite « ZERMOS »). Les résultats de cette étude sont présentés dans une cartographie, en annexe du PLUi. Au sein des zones concernées, les projets de constructions neuves doivent justifier la bonne prise en compte de la présomption de mouvements de terrain en mettant en œuvre des procédés constructifs adaptés aux risques réellement présents.

Dans les nouvelles zones à urbaniser (zones AUg) concernées par une présomption d'instabilité, que celle-ci soit qualifiée d'« élevée », de « moyenne à élevée » ou de « faible ou mal connue », des études sont programmées par la collectivité pour préciser la nature et l'ampleur des risques de mouvements de terrain. Le projet et sa faisabilité technique devront s'adapter aux conclusions des études, pouvant ainsi nécessiter des procédés constructifs particuliers. Aucun aménagement ou construction ne pourront être réalisés avant les conclusions de ces études.

Les zones à urbaniser concernées par ce risque sont identifiées sur le plan de zonage par le pictogramme ci-contre.



ARTICLE 4 - TRANSPORTS DE MATIERES DANGEUREUSES

Le territoire de Mond'Arverne Communauté est traversé par des canalisations de transport de gaz. Ceci constitue un risque technologique potentiel à prendre en considération en cas de renforcement de l'urbanisation dans ces secteurs.

Ce risque est régi par la servitude I3 (canalisation de gaz gérée par GRTgaz) annexée au PLUi. Cette servitude permet d'instaurer des règles de recul aux constructions (entre 5 et 80 m). Les dispositions liées à cette servitude s'appliquent à tout projet de construction. Dans tous les cas, ce sont les règles les plus strictes, celles du PLUi augmentées de celles de la servitude, qui sont opposables à toute demande d'urbanisme.

En outre, cette servitude donne droit :

- À une servitude d'abattage d'arbres dont le titulaire d'une autorisation de transport de gaz naturel peut faire usage lors de la pose de canalisations,
- À une servitude de passage permettant d'établir à demeure des canalisations souterraines sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes.

Dans les zones concernées par l'application de cette servitude I3, toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être communiquée à GRTgaz pour validation préalable en application de l'article R555-30-1 du Code de l'Environnement. La compatibilité du projet avec la servitude devra être démontrée.

ARTICLE 5 - ISOLATIONS ACOUSTIQUES LE LONG DES VOIES BRUYANTES

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, l'arrêté préfectoral du 09/01/2014 a identifié différentes voies comme génératrices de nuisances sonores existantes sur la communauté de communes.

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- De la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- Du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et leurs équipements,
- Du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- De l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

L'arrêté recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent PLUi.

Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- Pour les voies classées en catégorie 4 : 30 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

- Pour les voies classées en catégorie 3 : 100 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- Pour les voies classées en catégorie 2 : 250 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- Pour les voies classées en catégorie 1 : 300 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Les arrêtés fixant leurs dispositions et les cartographies afférentes sont portés en annexe du présent PLUi.

C/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE & FONCTIONNELLE

ARTICLE 1 - MISE EN OEUVRE DE PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE

Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Modalités d'application

Sur l'ensemble du territoire intercommunal, pour toutes les opérations à destination d'habitation de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, 20% minimum de la surface de plancher de l'opération doit être dévolue à du logement social (dont au moins la moitié dédiée à du logement locatif social).

Pour les pôles de vie (les Martres-de-Veyre, Saint-Amant-Tallende, Saint-Saturnin, Tallende et Vic-le-Comte), cette obligation passe à 30% minimum (dont au moins la moitié dédiée à du logement locatif social).

ARTICLE 2 - EMBLEMES RESERVES POUR REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

(100% de la SdP dévolue au logement social, sauf indication contraire)

Au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé. Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L152-2 et L221-3 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le bénéficiaire est alors Mond'Arverne communauté. L'emplacement réservé est levé après réalisation des programmes de logements.

Modalités d'application

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro.

| N° ER-SMS | Commune concernée | Programmation |
|-----------|-------------------|---|
| N°46 | Corent | 50 % logement locatif social |
| N°236 | Veyre-Monton | 100 % logement locatif social |
| N°237 | Veyre-Monton | Mixte : logement locatif social (100%), salle des fêtes |
| N°241 | Veyre-Monton | 100 % logement locatif social |
| N°247 | Veyre-Monton | 100 % logement locatif social |
| N°323 | Veyre-Monton | 100 % logement locatif social |
| N°324 | Veyre-Monton | 100 % logement locatif social |

ARTICLE 3 – MAJORATION DU DROIT A BATIR POUR LES LOGEMENTS SOCIAUX

Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou constructions contenant au moins 60% de logements locatifs sociaux, la hauteur des constructions de chaque zone des titres 3 et 4 du présent règlement peut être majorée de 3 mètres, sous réserve d'une parfaite intégration du projet dans son environnement.

ARTICLE 4 – PROTECTION DES LINEAIRES COMMERCIAUX

| Catégorie | Représentation | Prescriptions |
|----------------------------|---|---|
| Linéaire commercial |  | Au sein des linéaires commerciaux en rez-de-chaussée recensés sur le règlement graphique, les locaux destinés aux commerces, et activités de service ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme. |

D/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

ARTICLE 1 - PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions doivent respecter la réglementation énergétique en vigueur.

Les projets de constructions ou d'extension devront favoriser la compacité dans la forme de bâti permettant de réduire les pertes thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Les projets de constructions ou d'extension devront pouvoir profiter au maximum des caractéristiques bioclimatiques du terrain (compacité du bâti, mise à profit des orientations du terrain, prise en compte des masques solaires, ventilation naturelle...). Aussi :

- Les implantations devront veiller à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles prévues dans le cadre de l'opération ;
- Le découpage parcellaire favorisera une orientation bâtie nord-sud pour bénéficier au maximum des apports solaires passifs d'hiver ;
- Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

Dans le cadre de projet de rénovation/réhabilitation thermique des bâtiments existants, les dérogations aux règles relatives au gabarit sont autorisées. Aussi, à la condition que l'aspect extérieur du dispositif (appareil, isolant...) réponde aux objectifs de qualité de l'aspect des constructions fixés au sein des dispositions spécifiques par zone, les dispositifs nécessaires à l'isolation thermique des bâtiments pourront s'effectuer par l'extérieur ou via une surélévation du toit dans la limite de 50 cm et sous réserve de ne pas réduire un cheminement destiné aux personnes à mobilité réduite ou dégrader la modénature de la construction.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques ou encore les pompes à chaleur seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions. Leur implantation devra tenir compte de leur environnement, de l'impact visuel et des éventuelles nuisances (bruits...) générées.

Pour toute construction, les groupes de climatisation et les pompes à chaleur ou tout autre élément technique devront être positionnés de façon à être pas ou peu visible depuis le domaine public. Ces éléments seront dissimulés dans un coffret adapté afin de réduire les nuisances visuelles et sonores. Ils pourront être implantés dans le corps du bâtiment ou en pied de façade.

La pose de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques sur les bâtiments à caractère patrimoniaux doit privilégier la non-perceptibilité des panneaux depuis l'espace public et les points de vue remarquables. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit faire l'objet d'une intégration paysagère optimale (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, etc.).

Des règles spécifiques plus contraignantes peuvent néanmoins s'appliquer à l'intérieur des sites inscrits et classés de la commune. Il en est de même pour les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou adossés à un immeuble classé. Le respect de ces règles et/ou l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France seront nécessaires pour permettre l'utilisation de ces matériaux et énergies renouvelables.

ARTICLE 2 – FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES ZERO CARBONE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE

Dans les objectifs de la loi n°2010-790, les places de stationnement individuelles couvertes ou dont l'accès est sécurisé créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement de l'usage des véhicules électriques ou hybrides.

Cette règle s'applique à l'ensemble des zones du PLUi et pour toutes les destinations de constructions, à l'exception des parkings collectifs non couverts.

E/ DISPOSITIONS RELATIVES A LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1 – QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

1. Dispositions générales

Dans certaines communes, des documents règlementaires de protection du patrimoine s'appliquent (AVAP, SPR, ZPPAUP...). Ce sont prioritairement les règles de ces documents qui s'appliquent. Au niveau de ces secteurs ainsi qu'aux abords des Monuments Historiques (en cas de périmètre délimité ou de covisibilité) ou encore au sein des sites inscrits (en cas de démolition), les projets de constructions ou de démolition sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut se substituer ou compléter les règles édictées par le PLUi.

Les constructions et aménagements ne devront pas, par leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Ils doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la physionomie générale de l'urbanisation environnante. Ainsi, la conception des constructions devra assurer une continuité harmonieuse avec les bâtiments existants (aspect des matériaux et modénature de façades notamment), essentiellement dans le cas de bâtiments accolés.

Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les formes de construction doivent être simples afin de s'apparenter à l'architecture traditionnelle. Les styles architecturaux étrangers au secteur sont interdits.

L'annexe D liste les principales formes architecturales qui peuvent être rencontrées sur le territoire (sous formes d'exemples) et qui sont à maintenir et à valoriser.

Concernant les réhabilitations, extensions et annexes :

- Les matériaux utilisés pour les réhabilitations dans les secteurs de centralité (UCa, UCb et UH) doivent impérativement être en cohérence avec les matériaux traditionnels utilisés pour le bâti existant.
- Pour toutes les zones urbaines, les extensions et les annexes sont conçues en cohérence avec le bâti existant, c'est-à-dire qu'elles doivent être réalisées avec les mêmes aspects et avec le même soin que les constructions principales.

Concernant les constructions nouvelles, privilégier la compacité du bâti.

2. Caractéristiques des façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les couleurs vives sur l'intégralité de la façade et le blanc pur sont interdits.

Un nuancier de couleurs est présent au titre 8 – annexes, partie E/ Nuancier de couleurs : façades, du présent règlement écrit.

Celui-ci s'applique de manière obligatoire pour les enduits de façade des communes de l'ex-intercommunalité Gergovie Val d'Allier communauté :

- Authezat
- Corent
- La Roche-Blanche

- La Roche-Noire
- La Sauvetat
- Les Martres-de-Veyre
- Mirefleurs
- Orcet
- Saint-Georges-sur-Allier
- Saint-Maurice
- Veyre-Monton

Pour les autres communes, celui-ci s'applique à titre de recommandation.

Constructions neuves

L'ensemble des façades des constructions doivent être traitées en harmonie entre elles, avec le même soin et en lien avec les constructions avoisinantes.

En dehors des bâtiments des zones d'activités et les bâtiments agricoles, les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue.

Les ouvertures doivent présenter une homogénéité dans la forme et l'aspect des matériaux utilisés.

Evolution de l'existant

Les teintes en façade et pour les éléments secondaires (encadrements de fenêtres, volets, portes, ...) utilisées en cas de réhabilitation et/ou extension doivent s'apparenter à la teinte originelle ou s'harmoniser avec les teintes du site environnant.

Les nouvelles ouvertures doivent se présenter sous une forme d'ouverture déjà existante sur la construction et présenter une homogénéité en termes d'aspect d'encadrement (matériau et couleur).

Dans le cas de réhabilitation de bâtiment représentatif d'un style architectural ou d'une époque, les couleurs et teintes initiales devront être conservés ou faire l'objet d'une ré-interrogation permettant de valoriser ce style ou cette époque.

Les constructions ou ouvrages en pierres de taille ou pierre à vue existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts.

3. Caractéristiques des toitures

Constructions neuves

Le faîtage doit être parallèle au plus long côté de la construction. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants et cohérente avec l'implantation du bâtiment dans la pente (soit perpendiculaire, soit parallèle).

Les toitures dites « inversées » (avec lignes de faîtage situées dans le prolongement des façades) ainsi que les pentes dites « brisées » possédant plusieurs degrés de pente différents sont interdites. Les toitures à redans partiels (sheds) sont toutefois autorisées.

Les tuiles d'aspect béton et les toitures d'aspect fibrociment apparent, tôles ondulées, bardeaux, etc. sont interdites.

Les ouvertures en toiture doivent être alignées sur les percements existants en façade, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en proportion et en hauteur notamment.

Les toitures-terrasses végétalisées doivent présenter un minimum de 15 centimètres de terre végétale.

Pour les communes concernées par la loi Montagne (Aydat, Chanonat, Cournols, Manglieu, Olloix, Pignols, Saint-Sandoux, Saint Saturnin, Sallèdes) :

Les arrêts de neige sont obligatoires pour les pans de toit en limite avec le domaine public et en limite de propriété.

Evolution de l'existant

La toiture des extensions et des annexes doit présenter un aspect (matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale.

Des dérogations sont autorisées pour la réhabilitation à l'identique d'autres types de toitures historiquement implantées sur le territoire.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures

Les murs de clôture traditionnels existants doivent être conservés ou reconstruits à l'identique.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être enduits est interdit.

La clôture n'est pas obligatoire, toutefois, l'édification d'une clôture est soumise aux règles suivantes :

- Les clôtures doivent présenter un aspect fini et une unité de traitement. Elles doivent présenter un aspect en cohérence avec la construction à laquelle elles se rattachent et/ou leur environnement urbain ou naturel.
- Toute clôture nouvelle doit prévoir des dispositifs de passage pour la petite faune et garantir le libre écoulement des eaux via :
 - Soit le maintien d'ouvertures de 15x15 cm minimum à ras du sol tous les 10 mètres. Les clôtures inférieures à 10m doivent comporter au moins 1 passage.
 - Soit la surélévation de l'entièreté de la clôture de 10 cm minimum au-dessus du sol.
- Les clôtures localisées en bordure des voies ouvertes à la circulation doivent être réalisées de manière à ne pas créer de gêne, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours, ou dans les virages.

Les portillons et portails

Les portillons et portails seront proportionnés à la clôture, traités de façon cohérente avec celle-ci.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées, au-dessus de toutes les cotes connues de crues et du ruissellement.

Les murs de soutènement

Hormis ceux rendus nécessaires par la nature du terrain avant opération, les murs de soutènement sont interdits en limite du domaine public.

Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture. Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne peut toutefois pas excéder 1,20 m.

5. Edicules techniques

Les installations techniques (cheminées, appareils de climatisation ou de traitement de l'air, pompes à chaleur, antennes paraboliques, locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières...) présents sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

En cas d'impossibilité technique, ces éléments peuvent être installés en façade sous condition d'un habillage.

Les structures techniques ne peuvent également être installées en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Tout coffret, compteurs, boîtes aux lettres, ainsi que tout transformateur électrique, parcours de fils ou autre ouvrage technique doivent être intégrés dans le volume bâti des constructions ou dans les clôtures.

Les appareillages et conduits de ventilation, les antennes de télévision ainsi que les paraboles en applique sur les façades sont interdites.

En ce qui concerne les appareils de production de chaleur et de froid, les appareils utilisés ne doivent pas présenter d'unité extérieure. En cas d'impossibilité technique démontrée de ne pas pouvoir se passer d'unité extérieure, celle-ci devra s'intégrer parfaitement dans la composition de l'ensemble de la façade et y être camouflée sans que l'intégrité architecturale de la construction soit mise en cause, ou être située en toiture.

ARTICLE 2 – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL, NATUREL ET PAYSAGER

L'article L113-1 du Code de l'Urbanisme permet « *De classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, appartenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements* ».

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLUi :

- « *D'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter 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 et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »
- « *D'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

A ce titre, le patrimoine végétal, naturel et paysager est soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières, détaillées ci-dessous.

1. Patrimoine végétal, naturel et paysager identifié sur les documents graphiques

Tous travaux ayant pour effet de détruire, modifier ou supprimer un élément de patrimoine végétal identifié au document graphique, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

La suppression partielle de ces éléments, pour des motifs de sécurité (risque avéré pour la sécurité des personnes ou de nature à causer, de manière directe, des dommages sérieux et avérés aux biens

existants sur le terrain (risque de chute notamment)), doit être compensée par des plantations de niveau équivalent. Les arbres de hautes tiges abattus, après autorisation, doivent être remplacés à raison de 1 pour 1 par des arbres de hautes tiges.

| Catégories | Représentation | Prescriptions |
|--|---|--|
| Espaces Boisés Classés |  | <p>Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme concernant les coupes et abattages d'arbres.</p> <p>Toute construction doit être implantée à une distance minimum de 2 mètres par rapport à la limite des Espaces Boisés Classés identifiés sur les plans de zonage du PLUi.</p> |
| Plans d'eau concernés par la Loi Montagne |  | <p>Dans les communes concernées par l'application de la Loi Montagne, dont la liste est fixée par arrêté ministériel, (Aydat,ournols, Sallèdes, Manglieu, Olloix, Saint-Saturnin, Chanonat, Saint-Sandoux, Pignols), il est rappelé que les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie supérieur à 500 m² sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Peuvent être autorisées des évolutions du bâti (nouvelles constructions ou extensions) dès lors que le projet a fait l'objet d'une étude spécifique, avec un avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).</p> <p>Ne relevant pas de la loi Montagne, les communes de Vic-le-Comte, la Roche Blanche et Saint-Amant-Tallende sont toutefois indirectement concernées par l'interdiction de construction sur une distance de 300 m autour de plusieurs points d'eau.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et affouillements dans les parties naturelles présentes dans la bande de 300m à compter des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares. |
| Bois et bosquets |  | <p>Dans ces espaces, la coupe d'arbre est autorisée à condition d'être diffuse et partielle afin de permettre au couvert forestier de se renouveler progressivement et de maintenir la forme du bois et du bosquet intacte dans son ensemble.</p> <p>Aucune construction n'y est autorisée.</p> <p>Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.</p> |
| Pelouses sèches |  | <p>Dans ces espaces, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements et constructions légers en lien avec la mise en valeur écologique du site. - La réalisation de constructions démontables sur les terrains ou parties de terrain déjà aménagés |

| Catégories | Représentation | Prescriptions |
|---------------------------------------|---|--|
| Patrimoine végétal et paysager |  | <p>Il s'agit des espaces représentant un intérêt particulier pour le paysage, le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique du site. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ; - Un maximum de 20 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôtures, etc.) ; - Les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et/ou sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50m de hauteur à l'égout ; - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sont autorisés. <p>Sont autorisées les aménagements et constructions liés et nécessaires à l'entretien, à la traversée et à la valorisation des cours d'eau.</p> |
| Zones humides |  | <p>Dans les espaces de zones humides sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ; - Tout exhaussement et affouillement de sol ; - Tout aménagement de sous-sols et opération d'ancrage ; - Tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ; - Tout aménagement de dispositif d'assainissement même végétalisé ; - Tout aménagement susceptible d'altérer le fonctionnement et l'alimentation de la zone humide. <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - L'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 juin 2017) est requise. Si la zone humide est confortée, la réglementation préalablement exposée s'applique.</p> <p>Dans le cas où la dégradation ou la destruction d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.</p> |

| Catégories | Représentation | Prescriptions |
|--------------------------------------|---|---|
| Alignements d'arbres et haies |  | <p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage structurent les paysages ouverts et sont des supports pour le déplacement de la faune. En bordure de voirie, ils rythment les cheminements et qualifient les entrées de bourgs et de villages. Ces alignements végétaux sont à conserver, à compléter ou à créer.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le percement est possible pour permettre l'accès si l'abattage ne représente pas plus de 10 % du linéaire de la haie ; - Les alignements peuvent être déplacés et doivent être remplacés en cas de destruction dans un ratio de 1 pour 1, en privilégiant la même unité foncière et/ou jusqu'à une distance maximale de 500 m. <p>Une dérogation à l'obligation de compensation peut être faite pour des raisons de sécurité publique, de visibilité routière ou encore d'état phytosanitaire des arbres.</p> |
| Arbres remarquables |  | <p>Les arbres remarquables marquent le paysage et l'ambiance du quotidien des usagers du territoire. Implantés dans les espaces verts, les parcs privés ou publics, ils ont un intérêt particulier d'un point de vue écologique et paysager. Ils doivent être préservés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable et ne peuvent être autorisés que s'ils sont motivés par un état phytosanitaire ne permettant pas son maintien et/ou par la sécurisation des biens et personnes.</p> |
| Vergers |  | <p>Les vergers participent aussi bien à la qualité paysagère du territoire qu'aux fonctionnalités écologiques. Implantés aussi bien au sein du tissu urbanisé qu'en périphérie, ils doivent être préservés.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable et ne peuvent être autorisés que s'ils sont motivés par un état phytosanitaire ne permettant pas son maintien et/ou par la sécurisation des biens et personnes.</p> <p>En cas d'abattage, des arbres fruitiers devront être plantés dans un ratio de 1 pour 1.</p> |
| Terre d'intérêt viticole |  | <p>Les terres d'intérêt viticole constituent une priorité au regard des grands équilibres au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>Le maintien de ces terres est essentiel. Seules y sont autorisées les constructions et les installations techniques liées directement à l'exploitation viticole.</p> |

2. Réserve naturelle régionale

Une réserve naturelle régionale est présente sur la commune de Veyre-Monton : la réserve du « Puy de Marmant ». Cette dernière a fait l'objet d'un premier classement le 18 avril 1985 et d'un reclassement le 20 octobre 2015.

Une délibération du conseil régional d'Auvergne fixe un règlement qui s'applique aux parcelles identifiées. Cette délibération est en annexe du PLUi.

3. Espaces naturels sensibles

Deux espaces naturels sensibles sont identifiés sur le territoire de Mond'Arverne Communauté :

- La forêt de la Comté, sur les communes de Vic-le-Comte, Pignols et Sallèdes.

- L'étang du Pacage et l'Ecopôle du Val d'Allier, sur la commune de La Roche Noire.

ARTICLE 3 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET ARCHITECTURAL

1. Le patrimoine archéologique

Sur l'ensemble du territoire intercommunal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R523-4).

Toute découverte fortuite de vestige archéologique doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles d'Auvergne-Rhône-Alpes (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du patrimoine (livre V, titre III).

2. Les sites classés

Les sites classés sont des monuments naturels ou des sites présentant un intérêt général du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Dans un site classé, seuls peuvent être autorisés les travaux compatibles avec le site (entretien, restauration, mise en valeur).

Tous les travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site classé sont soumis à autorisation spéciale (article L341-10 du Code de l'environnement), à l'exception des travaux d'entretien normal des constructions et d'exploitation courante des fonds ruraux.

Selon la nature et l'ampleur des travaux, l'autorisation spéciale est délivrée soit par le Ministre chargé des sites, soit par le préfet du département.

3. Les sites inscrits

L'inscription concerne des sites méritant d'être protégés mais ne présentant pas un intérêt suffisant pour justifier leur classement, ou constitue une mesure conservatoire avant un classement.

L'inscription entraîne l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'entretien normal sans avoir avisé, quatre mois à l'avance, l'administration de leur intention (article L341-1 du Code de l'environnement).

Cette déclaration préalable est adressée au préfet de département, qui recueille l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

4. Les protections du patrimoine architectural et bâti intercommunal

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement « *d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter 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 et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 2 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 3, 4 et 5 du règlement, certains édifices ou sites remarquables identifiés au règlement graphique sont soumis à des mesures de protection spécifiques.

| Catégorie | Représentation | Prescriptions |
|-----------|----------------|--|
| Règles | | Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un |

| Catégorie | Représentation | Prescriptions |
|------------------------------------|----------------|--|
| générales | | élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. |
| Patrimoine bâti à préserver | ◆ | <p>Les bâtiments, formes urbaines et éléments identifiés sur le document de zonage sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains.</p> <p>Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite, sauf cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.</p> <p>Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie, forme des toitures, couvertures, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites). - De respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ; - De mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; - De dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs ; - De préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable ; - D'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés ; - De conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosque, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, rocaille...); - De préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspectives, allées, bosquets, traitements des cheminements...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti ; - De prévoir un traitement des accès cohérent avec |

| Catégorie | Représentation | Prescriptions |
|-----------|----------------|---|
| | | le site ; - D'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié. |

ARTICLE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les coupes et abattages d'arbres

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine végétal, naturel et paysager repérés au plan de zonage et/ou couverts par le site inscrit (arbres remarquables notamment), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du code de l'Urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 2 du chapitre D du titre II du présent règlement.

2. Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent majoritairement être d'un seul tenant (proportionnellement à tous les espaces libres présents). Afin de conserver les caractéristiques paysagères du territoire ou de la commune et sauf contrainte technique, les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales (se reporter à l'annexe « Palette végétale »).

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager cohérent avec son environnement.

Les espaces libres pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

En cas de recul sur l'alignement supérieur à 3 mètres, les marges de recul doivent être aménagées en espaces verts qui peuvent comporter des circulations piétonnes, des structures légères et des terrasses liées aux commerces en rez-de-chaussée sans création de surface de plancher autorisée, des accès ainsi que des places de stationnement sous réserve que ces dernières soient plantées à raison de 1 arbre de haute tige toutes les 4 places de stationnement.

3. Plantation d'arbres

Tout projet doit comprendre la plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts à aménager.

Les arbres existants conservés - tous types - pourront être intégrés au calcul pour respecter cette norme.

La « force » de ces arbres à planter devra être au minimum de « 20-25 » pour les zones d'équipements et d'activités et de « 16-20 » pour les autres zones du PLUi.

La distance de plantation entre deux arbres de haute tige devra permettre d'assurer leur développement à long terme. Elle ne pourra être inférieure à 5 mètres.

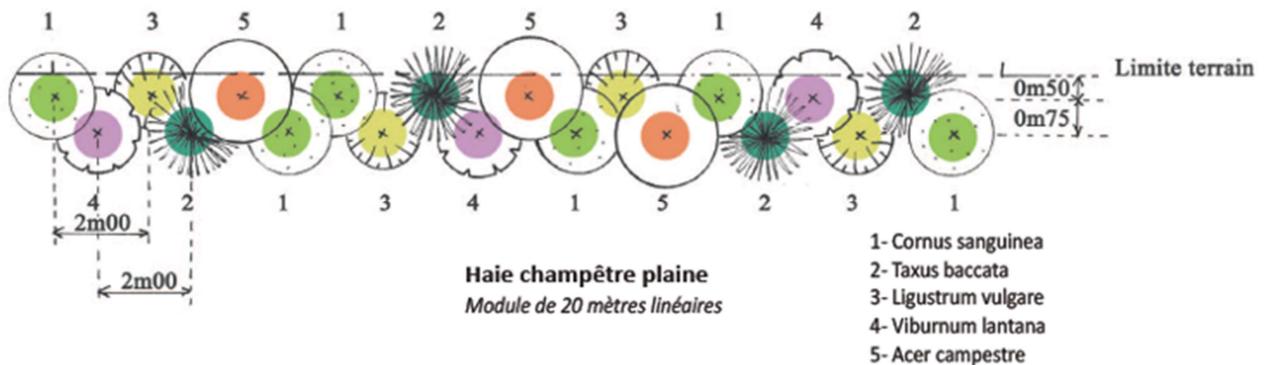
L'implantation des arbres devra s'effectuer à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

4. Caractéristiques des plantations

Les haies mono-spécifiques sont interdites (les arbustes et arbres devront être diversifiés). Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter (se reporter à l'annexe « Palette végétale »).

Exemple de plantes locales : frêne (en tige, cépée et baliveau), peupliers, fusains, groseilliers, cassis, framboisiers, noisetiers, pruniers, pommiers, poiriers, érables champêtres, noyers, érables planes, prunelliers, aubépines, viornes...

Un recul suffisant des plantations par rapport aux limites de parcelles est à respecter afin de permettre leur croissance pérenne. Leur plantation ne pourra être réalisée de manière mono linéaire. Une densité végétale suffisante devra être recherchée afin de limiter les covisibilités et d'assurer une bonne intégration paysagère.



Exemple de diversification d'implantation et d'espèces – source CAUE39

TITRE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER A VOCATION URBAINE MIXTE ET D'HABITAT

Préambule

Les dispositions réglementaires suivantes concernent les zones urbaines UC, UH et UG et les zones à urbaniser 1AUG du territoire :

- **La zone UC**, zone urbaine de « Centralité ». Elle comprend les secteurs UCa, et UCb qui se distinguent par leurs hauteurs maximales.
- **La zone UH**, zone urbaine relative aux « hameaux ».
- **La zone UG**, zone urbaine « générales ». Elle comprend les secteurs :
 - o UGm, secteur de mixité des fonctions
 - o UGr, secteur à vocation résidentielle qui comprend différents sous-secteurs (UGr2, UGr3, UGr5, UGr6 et UGr7) qui se distinguent par leur niveau de densité.
- **La zone 1AUG**, zone à urbaniser à vocation résidentielle faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Ces dispositions complètent les dispositions générales, édictées dans le titre 2 du présent règlement, relatives notamment à l'aménagement, la prise en compte des risques, de l'environnement, au développement de la mixité sociale et à la préservation du patrimoine.

Ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui s'appliquent.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ART U-AU HABITAT 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1. Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

| | | UCa | UCb | UH | UGm | UGr | 1AUG |
|--|--|-----|-----|----|-----|-----|------|
| Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier | | | | | | | |
| Les créations de terrains de camping et de caravaning. | | | | | | | |
| Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs | | | | | | | |
| Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée | | | | | | | |
| Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines | | | | | | | |
| L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières et toute exploitation du sous-sol | | | | | | | |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | | 3 | | | |
| | Exploitation forestière | | | 3 | | | |
| Habitation | Logement | | | | | | 2 |
| | Hébergement | | | | | | |
| Commerces et activité de services | Artisanat et commerce de détail | 1 | | | | | 1 |
| | Restauration | | | | | | |
| | Commerce de gros | | | | | | |
| | Activités de services avec l'accueil d'une clientèle | | | | | | 2 |
| | Hôtels | | | | | | |
| | Autres hébergements touristiques | | | | | | |
| | Cinéma | | | | | | |
| Equipement d'intérêt collectif et services publics | | | | | | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | | | | | | |
| | Entrepôt | | | | | | |
| | Bureau | | | | | | 2 |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | | | | |

Légende : en rouge = construction interdite / en orange = construction autorisée sous conditions selon les modalités de l'article 1.2. suivant / en vert = autorisée sans condition

2. Précisions sur les destinations et sous-destinations autorisées sous-conditions

- 1) Les constructions à destination d'artisanat sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas nuisantes pour le voisinage.
Les nouveaux équipements commerciaux ou artisanaux de taille importante (commerces ou ensembles commerciaux de plus de 300 m² de surface de plancher) sont autorisés uniquement dans les communes de La Roche-Blanche, Les Martres-de-Veyre et Vic-le-Comte, sous réserve de s'intégrer dans une OAP.
- 2) Les destinations des constructions autorisées en 1AUG doivent respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 3) Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension sous réserve de ne pas dépasser 20 % de l'emprise au sol existante.

ART U-AU HABITAT 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions du chapitre C du Titre 2 relatif aux Dispositions Générales du présent règlement.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ART U-AU HABITAT 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que définie dans les dispositions générales, ne peut excéder :

- En UH : 50 %
- En UGm : 40%
- En UGr :
 - o En UGr2 :40 %
 - o En UGr3 et UGr5 : 30%
 - o En UGr6 : 20%
 - o En UGr7 : 10%

Ce coefficient n'est pas réglementé dans les secteurs UCa, UCb et 1AUG.

2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 12 m en UCa et UGm ;
- 9 m en UCb ;
- 7 m en UH et UGr (et tous ses sous-secteurs).

Dans la zone 1AUG, la hauteur des constructions ne peut dépasser celles définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les hauteurs des constructions annexes ne devront pas dépasser 2,5 mètres à l'égout du toit.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées dans les dispositions générales ou sur les documents graphiques (emplacements réservés, marges de recul...), les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- **En zone UC** : les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies ou emprises publiques, les constructions n'ont pas l'obligation d'être implantées à l'alignement de toutes les voies et emprises publiques. Toutefois, en cas de recul, celui-ci devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction par rapport à la limite de la voie ou emprise publique secondaire, avec 3 m minimum.

Un recul (parallèle ou de biais) par rapport à la voie ou emprise publique peut être autorisé sur tout ou partie de la construction lorsque l'espace de recul est aménagé sous forme de cour, ouverte sur l'espace public, ou prolongeant la continuité du front bâti par le biais d'un mur de clôture (mur ou mur-bahut), et n'ayant pas pour objet un stationnement permanent, et restant en cohérence avec l'environnement immédiat.

Un recul partiel de la façade est autorisé sous réserve de représenter moins d'1/3 du linéaire de façade.

- **En zone UH** : les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul maximal de 5 mètres à compter de l'alignement. Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies ou emprises publiques, les constructions n'ont pas l'obligation d'être implantées à l'alignement de toutes les voies et emprises publiques. Toutefois, en cas de recul, celui-ci devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
Un recul (parallèle ou de biais) à la voie ou emprise publique peut être autorisé sur tout ou partie de la construction lorsque l'espace de recul est aménagé sous forme de cour, ouverte sur l'espace public (sans clôture), et n'ayant pas pour objet un stationnement permanent.
- **En zone UG** :
 - o **En UGm** : les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques, ou bien s'implanter à l'alignement. Si la parcelle est bordée par plusieurs voies ou emprises publiques, cette règle peut ne s'appliquer que sur une seule d'entre elles. L'implantation de la construction doit rester cohérente avec les constructions existantes voisines.
Si la construction est implantée à l'alignement, un retrait partiel de la façade est autorisé sous réserve de représenter moins de la moitié du linéaire de façade.
 - o **En UGr2** : les constructions doivent respecter un recul de 3 m minimum des voies et emprises publiques.
 - o **En UGr3, UGr5, UGr6 et UGr7** : les constructions doivent respecter un recul de 4 m minimum des voies et emprises publiques.
- **En zone 1AUG** : sauf dispositions graphiques ou écrites précisées dans les OAP, les constructions doivent respecter un recul équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment ($d = h/2$) sans être inférieur à 3 m minimum.

En zones UC et UH, les nouvelles constructions pourront s'implanter avec un recul différent dans l'objectif de s'intégrer dans un alignement avec les constructions existantes des parcelles limitrophes.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- **En zone UC (secteurs UCa et UCb)** : les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à une autre. Lorsque la largeur du terrain mesure plus de 15 m, un recul depuis l'une des limites séparatives peut être autorisé à condition que le recul soit au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 m.
- **En zone UH** : les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives et doivent avoir au moins une de leur façade intégralement située dans une bande de recul de moins de 5 m d'une des limites séparatives. Le choix de la limite séparative doit s'effectuer au regard de la localisation des bâtiments situés sur les fonds voisins afin de veiller à une intégration urbaine optimale.
- **En zone UG** :
 - o **En UGm** : les constructions doivent soit s'implanter sur une limite ou deux limites, ou en cas de retrait respecter un recul équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment ($d = h/2$) sans être inférieur à 3 m minimum.
 - o **En UGr2 et UGr3** : les constructions doivent être implantées en continuité ou semi-continuité sur au moins une limite séparative, sauf en cas d'impossibilité

- technique liée à la topographie ou dans le cas d'une ouverture sur la façade voisine. Dans ce cas, un recul maximal de 3 m peut être autorisé.
- **En UGr5, UGr6 et UGr7** : les constructions doivent respecter un recul de 3 m des limites séparatives. Elles pourront être implantées en limite de propriété si leur hauteur n'excède pas 3 mètres.
 - **Toutes zones UG** : l'implantation en limite séparative d'un bâtiment nouveau est autorisée dans le cas où un bâtiment existant est déjà situé en limite séparative sur le fond voisin. La hauteur de ce nouveau bâtiment ne devra pas dépasser celle du bâtiment auquel il est adossé, sauf si ce bâtiment existant est une annexe.
- **En zone 1AUG** : sauf dispositions graphiques ou écrites précisées dans les OAP, les constructions doivent respecter un recul équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment ($d = h/2$) sans être inférieur à 3 m minimum.

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Implantation libre

ART U-AU HABITAT 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

S'imposent en sus des règles édictées au sein des dispositions générales les mesures précisées ci-après.

1. Volumétrie

Constructions neuves :

L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée sous réserve de tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâtie (trame viaire et gabarits) dans lesquelles le projet de construction s'insère.

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble doivent contribuer à créer une succession de séquences visuelles depuis les espaces publics par le travail de leurs volumes et éviter ainsi l'effet bloc via par exemple :

- La combinaison de retraits partiels (vides et pleins),
- De différences de hauteurs, de matériaux et de coloration,
- La présence de points de repères architecturaux (des entrées d'immeubles, des rez-de-chaussée commerciaux...),
- L'aménagement des fonds de perspectives,
- Une différenciation de traitement des niveaux, etc.

Evolution de l'existant

Cf. dispositions générales

2. Caractéristiques des façades

Constructions neuves

Les rez-de-chaussée doivent faire l'objet d'une mise en valeur spécifique permettant d'animer l'espace public. Les entrées d'immeubles et les porches feront notamment l'objet d'un traitement particulier.

Les ouvertures seront plus hautes que larges en UC et en UH (hormis pour les portes de garages).
Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Evolution de l'existant

Cf. dispositions générales

3. Caractéristiques des toitures

Seules les toitures à deux ou quatre pans sont autorisées, à l'exception des cas suivants :

- Les toitures à un pan ne sont autorisées que dans le cas d'une extension d'un volume inférieur à la construction principale à laquelle elle se rattache.
- Les toitures plates ou terrasses sont autorisées uniquement :
 - Si elles bénéficient d'une valorisation végétale et/ou énergétique (sauf s'il s'agit de terrasses accessibles) sur au moins 30% de leur superficie ;
 - Pour les annexes et extensions lorsque la construction principale dispose d'une toiture plate ;
 - Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² et de 2,5 m de hauteur à l'égout du toit.
- Pour les pergolas, serres et vérandas constituant des compléments à une construction principale.

Les pans de toitures doivent avoir une pente comprise entre 30% et 50% à l'exception :

- Des villages d'Aydat, Poudure, Phialeix, La Garandie, Veyreras, Fontclairant, Saint Julien sur la commune d'Aydat où les toitures doivent présenter une pente de minimum 70% ;
- Du village de Verneuge sur la commune d'Aydat où les toitures doivent présenter des pentes comprises entre 50% et 70%.
- Dans ces villages, les abris de jardin et cabanes doivent présenter une pente de toit comprise entre 30 et 50%.

Les toitures à pans doivent s'inscrire en cohérence avec les architectures des toitures environnantes.

Les toitures présentant au moins un pan doivent présenter un aspect de tuiles et être de couleur rouge brique / rouge poterie. Sur Aydat et Cournols uniquement, les toitures peuvent également présenter un aspect ardoise avec une couleur anthracite.

Les tuiles d'aspect béton et les toitures d'aspect fibrociment apparent, tôles ondulées, bardeaux, etc. sont interdites, de même que l'utilisation de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant (à l'exception des panneaux solaires).

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre et doivent être composées :

- Soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 1,20 m au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, surmonté éventuellement d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, barreaudage vertical, etc.) et/ou doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être architecturée et traitée de manière harmonieuse avec la construction principale.

Toutefois, le long des limites séparatives uniquement, les murs pleins sont autorisés hors bande de retrait imposée aux constructions principales et hors zone inondable. Dans cette bande prise à partir de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, les murs-bahuts, dispositifs à claire voie et haies vives sont obligatoires..

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

- Soit par des haies vives, des grilles métalliques doublées par une haie vive ou tout autre dispositif à claire-voie doublé par une haie vive. Une hauteur supérieure à 1,80 m peut être admise pour les haies vives composant ou doublant une clôture.

Les haies monospécifiques sont interdites. Les haies doivent présenter un caractère varié tant en termes d'essences locales que de strates.

- Sont proscrits les panneaux pleins et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque.

Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues précédemment peuvent être imposées :

- Aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation qui leur est applicable ;
- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité ;
- Pour les clôtures imposées par la réglementation des ERP (établissements recevant du public) ou des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) ;
- Aux cas particuliers énumérés ci-après pour lesquels les hauteurs pourront être dépassées :
 - Nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
 - Harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.

ART U-AU HABITAT 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Cf. dispositions générales

2. Espaces verts

Le coefficient d'espace vert (CEV) par rapport à la superficie totale du terrain, tel que défini dans les dispositions générales doit être au minimum de :

- 70% en UGr7 ;
- 60% en UGr6 ;
- 50% en UGr3 et UGr5
- 30% en UGr2, UGm, 1AUG
- 10% en UH ;

Ce coefficient n'est pas réglementé pour les zones UC.

Les espaces verts doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Le verdissement des aires de stationnement à l'air libre est imposé à raison d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

Les aires de stationnement réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent bénéficier en surface d'un aménagement paysager comprenant les circulations piétonnes et les accès.

Rappel : les piscines et annexes, fontaines, bassins, terrasses imperméabilisées et abris de jardins doivent être réalisés en dehors des superficies de terrain qui correspondent aux pourcentages imposés en espaces verts de pleine terre.

3. Plantation d'arbres

Cf. dispositions générales (partie E, article 4 – traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions).

4. Caractéristiques des plantations

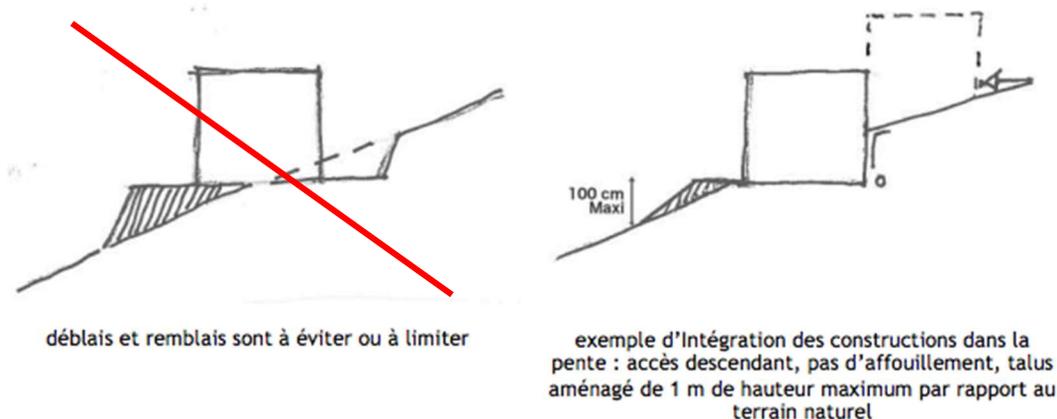
Cf. dispositions générales (partie E, article 4 – traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions).

5. Intégration dans le terrain

L'implantation des constructions doit être choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles. Il convient ainsi d'adapter la construction à la pente plutôt que la pente à la construction.

Les exhaussements et décaissements sont autorisés uniquement s'ils participent à l'intégration des constructions dans le site et ses abords.

Les talus résultant des affouillements et exhaussements sont à éviter.



Les constructions (ou a minima la construction la plus longue au regard du projet architectural développé) doivent être implantées parallèlement aux courbes de niveau.

Dans le cas de constructions édifiées en gradins perpendiculairement aux courbes de niveau, l'implantation des bâtiments doit faire l'objet d'une composition architecturale de qualité conduisant tout particulièrement à aménager des coupures vertes d'une largeur suffisante de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage immédiat. Les façades sont orientées parallèlement aux courbes de niveau.

Les constructions doivent être implantées en retrait des sommets et lignes de crêtes.

6. Aménagements extérieurs

Cf. dispositions générales (partie A, article 3 – règles relatives aux affouillements et exhaussements du sol).

Les murs de soutènement doivent revêtir un aspect de moellons du pays et être agrémentés de plantations grimpantes ou retombantes. Les murs en pierre non soudée et les murs en béton brut apparent sont à éviter.

Les aménagements en terrasse existants ne peuvent être ni démolis, ni déplacés. Ils doivent être conservés et restaurés dans les règles de l'art.

Les murs de soutènement implantés dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes doivent être traités en harmonie avec celles-ci. Lorsque le mur de soutènement n'est pas implanté dans le prolongement de la construction principale ou de ses annexes, il doit être réalisé dans un objectif d'intégration paysagère et de respect des codes architecturaux locaux : traitement en pierres sèches, parement en pierres sèches ou en pierres jointoyées à l'aide d'un mortier à base de chaux non teintée (utilisation de pierres locales) ...

ART U-AU HABITAT 6 : STATIONNEMENT

Les dispositions ci-après s'appliquent en plus de celles mentionnées dans les dispositions générales au paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre II du présent règlement d'urbanisme.

Normes à respecter pour les véhicules 4 roues motorisées et plus

| Destination | Sous-destination | Normes imposées | |
|-------------|------------------|--|--|
| Habitation | Logement | <p><u>UC :</u> 1 place par logement</p> <p><u>UH, UGm, UGr, 1AUG :</u> 2 places de stationnement par logement</p> <p><u>Toutes zones :</u> Pour les opérations de plus de 3 logements : 1 place visiteur (facilement accessible depuis le domaine public) à partir et par tranche de 3 logements</p> <p><u>UC, UH, UGm :</u> Dans le cas d'une création de logement (en deçà de 3 logements) à l'étage d'un bâtiment de commerce, la création de stationnement n'est pas obligatoire. Les stationnements existants doivent toutefois être maintenus en respectant les ratios mentionnés ci-dessus.</p> | <p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement.</p> |

| | | | |
|---|---|--|---|
| | Hébergement | 1 place pour 3 logements (ou chambre en cas d'absence de logement individualisé). | |
| Commerces et activité de services | Artisanat et commerce de détail | <u>Toutes zones hors UC :</u> 1 place/30 m ² de SdP | Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction de moins de 30 m ² de SdP créée. Les stationnements existants doivent toutefois être maintenus. |
| | Restauration | <u>Toutes zones hors UC :</u> SdP inférieure ou égale à 150 m ² : 1 place / 10 m ² de SdP SdP au-delà de 150 m ² : 1 place / 20 m ² de SdP supplémentaires | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | <u>Toutes zones hors UC :</u> 1 place / 60 m ² de SdP | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | 1 place / 2 chambres indépendantes | Pour les hôtels de capacité importante (plus de 30 chambres) recevant des groupes, 1 place de stationnement dévolue aux cars doit être prévue par tranche entamée de 30 chambres. |
| | Cinéma | Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement, et du taux de foisonnement envisageable | |
| Equipement d'intérêt collectif et services publics | | Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement, et du taux de foisonnement envisageable | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Bureau | 1 place / 60 m ² de SdP | |

A titre dérogatoire, dans les zones UC (secteurs UCa et Ucb) et UH :

Aucune place de stationnement n'est imposée dans le cadre de la réhabilitation ou du changement de destination de constructions existantes. Le nombre de places existantes ne peut toutefois être réduit dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un changement de destination.

Section 3 : Équipements et réseaux

ART U-AU HABITAT 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

S'appliquent les dispositions du paragraphe 6 de l'article 1 du chapitre A du titre II du présent règlement.

ART U-AU HABITAT 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

S'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre II du présent règlement.

TITRE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES ET D'EQUIPEMENTS

Préambule

Les dispositions réglementaires suivantes concernent les zones urbaines UA et UE, et les zones à urbaniser 1AUA et 1AUE du territoire :

- **La zone UA** correspond aux activités économiques :
 - Uaa, secteur réservé aux « activités artisanales » ;
 - Uai, secteur réservé aux « activités industrielles » ;
 - Uam, secteur réservé à une « mixité » des activités ;
 - Uami, secteur réservé à une « mixité » des activités contrainte par son caractère inondable ;
 - Uat, secteur réservé aux « activités touristiques » ;

- **La zone UE** relative aux principaux équipements communaux et intercommunaux ;

- **La zone 1AUA** correspond aux zones à urbaniser à vocation d'activités économiques concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
 - 1AUAx, secteur réservé aux activités artisanales et industrielles.

- **La zone 1AUE** correspond aux zones à urbaniser à vocation d'équipement concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pour rappel, toutes les zones à urbaniser ne pourront faire l'objet d'une urbanisation qu'après les résultats de l'étude géotechnique conduite par Mond'Arverne Communauté.

Ces dispositions complètent les dispositions générales, édictées dans le titre 2 du présent règlement, relatives notamment à l'aménagement, la prise en compte des risques, de l'environnement, au développement de la mixité sociale et à la préservation du patrimoine.

Ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui s'appliquent.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ART U-AU/A-E 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1. Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

| | | Uaa | Uai | Uam | Uami | Uat | 1AUAx | UE | 1AUE |
|--|--|-----|-----|-----|--------|--------|-----------|----|------|
| Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier | | | | | | | | | |
| Les créations de terrains de camping et de caravaning. | | | | | | | | | |
| Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs | | | | | | | | | |
| Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée | | | | | | | | | |
| Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines | | | | | | | | | |
| L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières et toute exploitation du sous-sol | | | | | | | | | |
| Les aménagements liés aux infrastructures autoroutières | | | | | | | | | |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | | | | | | | |
| | Exploitation forestière | | | | | | | | |
| Habitation | Logement | | | | | | | | |
| | Hébergement | | | | | | | | |
| Commerces et activité de services | Artisanat et commerce de détail | 3 | 3 | 3 | 3 et 5 | 1 et 3 | 2, 3 et 6 | | |
| | Restauration | | | | | 1 | | | |
| | Commerce de gros | | | | | | | | |
| | Activités de services avec l'accueil d'une clientèle | | | | | 1 | | 4 | |
| | Hôtels | | | | | 1 | | | |
| | Autres hébergements touristiques | | | | | | | | |
| | Cinéma | | | | | | | | |
| Equipement d'intérêt collectif et services publics | | | | | | | 2 | 4 | 2 |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | | | | 5 | | 2 | | |
| | Entrepôt | | | | | | | | |
| | Bureau | | | | | 1 | 2 | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | | | | | | |

Légende : en rouge = construction interdite / en orange = construction autorisée sous conditions selon les modalités de l'article 1.2. suivant / en vert = autorisée sans condition

2. Précisions sur les destinations et sous-destinations autorisées sous-conditions

- 1) Les destinations des constructions autorisées en Uat doivent être en lien avec le développement touristique du territoire.
- 2) Les destinations des constructions autorisées doivent respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 3) Les nouveaux équipements commerciaux de taille importante (commerces ou ensembles commerciaux de plus de 300 m²) sont autorisés uniquement dans les communes de La Roche-Blanche, Les Martres-de-Veyre et Vic-le-Comte, sous réserve de faire l'objet d'une OAP.

Pour les commerces ou ensembles commerciaux de plus de 300 m² existants de ces mêmes communes, 5 % de surface de vente supplémentaire sont autorisés à partir de la date d'approbation de la modification du ScoT (20 décembre 2019). Cette augmentation est conditionnée à une modernisation des magasins et / ou la rénovation de leur bâtiment, notamment pour en améliorer l'efficacité énergétique ou l'intégration urbaine.

- 4) Pour le secteur de Saint-Maurice, les nouvelles constructions doivent veiller à la limitation de la constructibilité du fait du périmètre de captage qui s'impose.
- 5) Seuls l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination.
- 6) Les commerces de détail sont autorisés uniquement s'ils sont liés à l'activité artisanale, qui doit rester l'activité principale

3. Précisions sur les piscines

La construction de piscine est limitée à 5 m² dans les zones Uaa, Uai, Uam, Uami, Ue, 1AUax et 1AUe.

ART U-AU/A-E 2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions du chapitre C du Titre 2 relatif aux Dispositions Générales du présent règlement.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ART U-AU/A-E 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie totale du terrain, telle que défini dans les dispositions générales, ne peut excéder :

- 70 % en Uaa, Uam
- 40% en Uat

Ce coefficient n'est pas réglementé dans les zones UE, 1AUE, Uai et 1AUAx.

2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à

- Uaa : 9 m
- Uai : 30 m
- Uam : 12 m
- Uat : 9 m
- 1AUAx : 15 m
- UE et 1AUE : non réglementée

Les constructions annexes ne devront pas dépasser une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions contraires portées dans les dispositions générales ou sur les documents graphiques (emplacements réservés, marges de recul...), les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- **En zones UA (hors zone Uai)** : les constructions doivent respecter un recul minimal de :
 - 10 m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales ;
 - 5 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques.
- **En zones UE, 1AUE, Uai et 1AUAx** : non réglementé.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

Sauf dispositions contraires portées aux documents graphiques les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- **En zones UA (hors zone Uai)** : les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou à 5 mètres minimum des limites séparatives.
- **En zones UE, 1AUE, Uai et 1AUAx** : non réglementé.

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les zones UA (hors zone Uai), les bâtiments doivent être implantés les uns par rapport aux autres à une distance minimale $d = h/2$ (h étant la hauteur du bâtiment le plus élevé), à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif,
- Des constructions situées en sous-sol.

En zones UE, 1AUE et 1AUx : non réglementé

ART U-AU/A-E 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

S'imposent en sus des règles édictées au sein des dispositions générales les mesures précisées ci-après.

1. Volumétrie

Constructions neuves :

L'expression d'une architecture contemporaine est autorisée sous réserve de tenir compte des qualités du tissu et de la morphologie bâtie (trame viaire et gabarits) dans lesquelles le projet de construction s'insère.

Les constructions et opérations d'aménagement d'ensemble doivent contribuer à créer une succession de séquences visuelles depuis les espaces publics par le travail de leurs volumes et éviter ainsi l'effet bloc via par exemple :

- La combinaison de retraits partiels (vides et pleins),
- Des différences de hauteurs, de matériaux et de coloration,
- La présence de points de repères architecturaux (des entrées d'immeubles, des rez-de-chaussée commerciaux...),
- L'aménagement des fonds de perspectives,
- Une différenciation de traitement des niveaux, etc.

Evolution de l'existant

Cf. dispositions générales

2. Caractéristiques des façades

Cf. dispositions générales

3. Caractéristiques des toitures

Les types de toiture autorisés sont à un ou deux pans.

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées uniquement si elles bénéficient d'une valorisation végétale et/ou énergétique (sauf s'il s'agit de terrasses accessibles) sur au moins 30% de leur superficie.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètre et doivent être composées :

- Soit d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 1,20 m au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, surmonté éventuellement d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, barreaudage vertical, etc.) et/ou doublé par une haie vive. La partie visible du mur bahut depuis le domaine public doit obligatoirement être architecturée et traitée de manière harmonieuse avec la construction principale.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

- Soit par des haies vives, des grilles métalliques doublées par une haie vive ou tout autre dispositif à claire-voie doublé par une haie vive. Une hauteur supérieure à 1,80 m peut être admise pour les haies vives en limites séparatives ou composant/doublant une clôture.
- Les haies monospécifiques sont interdites. Les haies doivent présenter un caractère varié tant en termes d'essences locales que de strates.

Sont proscrits les panneaux pleins et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque. Seuls pourront être mis en œuvre des supports opaques très ponctuels en limite avec les voies publiques ou privées pour l'identification des entreprises ou services (nom, logo...). Ces supports ne sont autorisés que sur une limite.

Les murs de soutènement

Lorsqu'une clôture est réalisée sur un mur de soutènement, la hauteur du mur de soutènement n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture. Par rapport au niveau du point haut du mur de soutènement, la clôture ne peut toutefois pas excéder 1,2 mètre

Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues précédemment peuvent être imposées :

- Aux établissements et aux infrastructures dont l'activité nécessite des clôtures spécifiques dont les caractéristiques sont définies par la réglementation qui leur est applicable ;
- Aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils nécessitent une mise en sécurité.
- Pour les clôtures imposées par la réglementation des ERP (établissements recevant du public) ou des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement)
- Aux cas particuliers énumérés ci-après pour lesquels les hauteurs pourront être dépassées :
 - Nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
 - Harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.

ART U-AU/A-E 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Cf. dispositions générales

2. Espaces verts

Le coefficient d'espace vert (CEV) par rapport à la superficie totale du terrain, tel que défini dans les dispositions générales, doit être au minimum de **20 %** dans toutes les zones UA (hors zone UA_i).

Ce coefficient n'est pas réglementé pour les zones UE, 1AUE, UA_i et 1AUAX.

Les espaces verts doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Le verdissement des aires de stationnement à l'air libre est imposé à raison d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité, etc.).

Les aires de stationnement réalisées en sous-sol et ne supportant pas de bâtiment en superstructure doivent bénéficier en surface d'un aménagement paysager comprenant les circulations piétonnes et les accès.

***Rappel :** les piscines et annexes, fontaines, bassins, terrasses imperméabilisées et abris de jardins doivent être réalisés en dehors des superficies de terrain qui correspondent aux pourcentages imposés en espaces verts de pleine terre.*

3. Plantation d'arbres

Cf. dispositions générales

4. Caractéristiques des plantations

Cf. dispositions générales

ART U-AU/A-E 6 : STATIONNEMENT

Les dispositions ci-après s'appliquent en plus de celles mentionnées dans les dispositions générales au paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre II du présent règlement d'urbanisme.

Normes à respecter pour les véhicules 4 roues motorisées et plus

| Destination | Sous-destination | Normes imposées | |
|---|---|---|---|
| Commerces et activité de services | Artisanat et commerce de détail | 1 place/30 m ² de SdP | Aucune place de stationnement n'est exigée pour les changements de destination ou les extensions de construction de moins de 30 m ² de SdP créée. Les stationnements existants doivent toutefois être maintenus. |
| | Restauration | <u>SdP inférieure ou égale à 150 m²</u> 1 place / 10 m ² de SdP | |
| | | <u>SdP au-delà de 150 m²</u> 1 place / 20 m ² de SdP supplémentaires | |
| | Commerce de gros | 1 place / 100 m ² de SdP | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 place / 60 m ² de SdP | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | 1 place / 2 chambres indépendantes | Pour les hôtels de capacité importante (plus de 30 chambre) recevant des groupes, 1 place de stationnement dévolue aux cars doit être prévue par tranche entamée de 30 chambres. |
| Equipement d'intérêt collectif et services publics | | Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement, et du taux de foisonnement envisageable | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé pour assurer le stationnement : <ul style="list-style-type: none"> - Des véhicules de livraison et de service ; - Des véhicules du personnel. Dans tous les cas, il doit être aménagé au minimum 1 place de stationnement pour 60m ² de SdP. | |

| | | |
|--|-----------------------------------|--|
| | Entrepôt | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé pour assurer le stationnement : <ul style="list-style-type: none">- Des véhicules de livraison et de service ;- Des véhicules du personnel. |
| | Bureau | 1 place / 35 m ² de SdP |
| | Centre de congrès et d'exposition | Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement, et du taux de foisonnement envisageable |

Section 3 : Équipements et réseaux

ART U-AU/A-E 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

S'appliquent les dispositions du paragraphe 6 de l'article 1 du chapitre A du titre II du présent règlement.

ART U-AU/A-E 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

S'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre II du présent règlement.

TITRE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER 2AU

Préambule

Les dispositions réglementaires suivantes concernent les zones à urbaniser 2AU du territoire.

Ces zones correspondent aux espaces insuffisamment desservis par les équipements publics, ou dont les projets ne sont pas assez aboutis pour envisager une ouverture à l'urbanisation (y compris projet de renouvellement urbain).

Les zones à urbaniser 2AU sont réparties en secteurs :

- 2AUa, à vocation future d'activité
- 2AUh, à vocation future d'habitat
- 2AUr, à vocation future de renouvellement
- 2AUt, à vocation future de tourisme

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU est conditionnée par une modification ou une révision du PLUi, ainsi qu'aux résultats de l'étude géotechnique conduite par Mond'Arverne Communauté.

Ces dispositions complètent les dispositions générales, édictées dans le titre 2 du présent règlement, relatives notamment à l'aménagement, la prise en compte des risques, de l'environnement, au développement de la mixité sociale et à la préservation du patrimoine.

Ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui s'appliquent.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ART 2AU1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1. Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdites toutes destinations et occupation du sol en dehors de celles mentionnées à l'article 2AU1-2° ci-dessous.

2. Destinations et sous-destinations autorisées sous-conditions

Dans l'attente d'une ouverture à l'urbanisation, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques et la création de voirie à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les *dispositions générales* du présent règlement.
- La réhabilitation, la démolition/reconstruction à l'identique des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLUi, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau.

ART 2AU2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ART 2AU3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Emprise au sol des constructions

Non réglementée

2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est fixée à 7 m pour les bâtiments.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs maximales définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décors architecturaux ne peuvent excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres, portée à 2,5 mètres pour les équipements publics. Le mur-bahut ne peut avoir plus d'1 mètre au-dessus du sol.

Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays et reçoivent des plantations grimpantes ou retombantes. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 1,50 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Au regard de la pente, plusieurs aménagements en terrasse ou murs de soutènements peuvent être cumulés. La distance entre deux terrasses ou murs de soutènement doit alors respecter une largeur minimum d'au moins la hauteur du mur. Dans le cas des murs de soutènement, ce retrait devra être végétalisé par des arbres et des arbustes respectant les dispositions de l'article 2AU5 dans le cas où aucune implantation de construction n'est prévue.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementée

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

ART 2AU4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Cf. dispositions générales

ART 2AU5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cf. dispositions générales

ART 2AU6 : STATIONNEMENT

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement d'urbanisme.

Section 3 : Équipements et réseaux

ART 2AU7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

S'appliquent les dispositions du paragraphe 6 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement.

ART 2AU8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

S'appliquent les dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement.

TITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

Préambule

Les dispositions réglementaires suivantes concernent les zones agricoles (A) du territoire :

- **La zone A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

| Libellé de la zone | Légende | Descriptif |
|--------------------|--|---|
| A | Zone agricole générale | La zone agricole A correspond aux espaces agricoles comprenant les terres agricoles, mais aussi les bâtiments d'exploitation. Il s'agit d'une zone dont l'objectif est de permettre au secteur agricole de se développer. Elle intègre aussi l'habitat isolé présent dans l'espace agricole, pour lequel des évolutions encadrées et limitées sont possibles. |
| Ap | Zone agricole protégée | La zone agricole Ap est constituée d'espaces agricoles présentant des sensibilités paysagères et/ou écologiques reconnues via des périmètres réglementaires ou d'inventaires environnementaux. Dans un objectif de résilience et de durabilité la zone Ap comprend également les zones agricoles impactées par un ou des aléas naturels forts ou comprises dans des périmètres de protection de captage. Il s'agit d'une zone dont l'objectif est de pérenniser la vocation agricole tout en préservant les sensibilités. Elle intègre aussi l'habitat isolé existant, pour lequel des évolutions encadrées et limitées sont possibles. |
| Aa | Zone agricole d'activités | La zone Aa identifie des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées ayant vocation à permettre le maintien et le développement d'activités artisanales isolées. |
| At | Zone agricole touristique | La zone At identifie des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées permettant le développement du tourisme agricole sur le territoire via la construction d'hébergements touristiques |
| Apv | Zone agricole autorisant le photovoltaïque | La zone Apv correspond à des terrains identifiés comme propices à l'implantation de photovoltaïque. |
| Afp | Zone agricole ferme pédagogique | La zone Afp identifie un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée ayant vocation à permettre la construction, l'aménagement et le développement d'une ferme pédagogique et d'un hébergement attenant. |

Ces dispositions complètent les dispositions générales édictées dans le titre 2 du présent règlement, relatives notamment à la prise en compte des risques, de l'environnement, au développement de la mixité sociale et à la préservation du patrimoine.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE A1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1. Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

| | | A | Ap | Aa | At | Apv | Afp |
|---|--|-----|------|------|-----|-----|-----|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | (1) | (10) | | | | (1) |
| | Exploitation forestière | | | | | | |
| Habitations | Logement | (2) | (2) | | | | (2) |
| | Hébergement | (3) | | | (7) | | (3) |
| Commerces et activité de services | Artisanat et commerce de détail | (4) | | (6) | | | |
| | Restauration | | | | | | |
| | Commerce de gros | | | | | | |
| | Activités de services avec l'accueil d'une clientèle | | | (11) | | | (9) |
| | Hôtels | | | | | | |
| | Autres hébergements touristiques | | | | (7) | | (9) |
| | Cinéma | | | | | | |
| Equipement d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | | | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | (5) | | | | (8) | |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | | | | |
| | Salles d'art et de spectacles | | | | | | |
| | Équipements sportifs | | | | | | |
| | Autres équipements recevant du public | | | | | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | | | | | | |
| | Entrepôt | | | | | | |
| | Bureau | | | | | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | | | | |

Légende : en rouge = destination ou sous-destination interdite / en orange = destination ou sous-destination autorisée sous conditions selon les modalités de l'article 1.2. / en vert = destination ou sous-destination autorisée sans condition.

Dans toutes les zones A :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs liés à l'aménagement de la voie verte – véloroute du Val d'Allier sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les changements de destination des bâtiments agricoles, identifiés au plan de zonage, vers les destinations de logements, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, et d'activité sont autorisés sous réserve d'acceptation, par l'autorité compétente, des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires et mises à sa charge ou soumises à sa participation financière et sont conditionnés au fait que le changement de destination n'entrave pas le fonctionnement des activités agricoles ni n'altère les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables. De plus, les projets ne devront pas compromettre la qualité paysagère et écologique du site et ne pourront s'opérer que sous réserve de l'accord de la CDPENAF au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme en zone agricole.

Pour l'ensemble des secteurs de taille et de capacité limités (Aa, At, Apv, et Afp) :

- Afin de prendre en compte les risques de feu de forêt, une bande de 50m autour des massifs boisés doit être débroussaillée et il est interdit d'y dresser des obstacles. Un bon niveau de défense incendie (accessibilité, réserve d'eau) garantissant les principes de défendabilité des constructions doit être assuré.

2. Précisions sur les destinations et sous-destinations autorisées sous-conditions

- 1) Sont autorisés les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole tels que définis en annexe A et pouvant abriter un espace permettant la vente directe des produits de l'exploitation à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation et à condition de veiller à une bonne intégration paysagère dans le site.

Dans le cas de bâtiments d'exploitations nouveaux qui viennent s'ajouter à des bâtiments d'exploitations existants, ils devront être regroupés dans un rayon de 50 m autour des bâtiments d'exploitations existants, sauf contraintes techniques dûment démontrées.

- 2) La construction d'un local de surveillance à usage d'habitation est autorisée sous réserve de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole et de l'exploitation. La surface de plancher destinée à l'habitation est de 150 m² maximum (extensions comprises). La construction doit être intégrée dans le bâtiment d'exploitation ou accolée à celui-ci.

Uniquement dans les zones A et Ap :

Pour les constructions existantes légalement autorisées à la date d'approbation du PLUi et présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m², l'extension mesurée des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes et piscines sont autorisées à condition :

- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- De maintenir le caractère agricole de la zone ;
- De ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ;
- Que la zone d'implantation des extensions et des annexes (y compris les piscines) soit limitée à un rayon de 20 mètres autour du bâtiment ;
- Que la surface de plancher des extensions et des annexes soit plafonnée à 25 % de la surface de plancher préexistante. La surface de plancher totale après travaux (surface de plancher initiale augmentée des surfaces de plancher aménagées) ne doit pas dépasser 250m² en zone A et 180 m² en zone Ap.
- Que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLUi approuvé, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale

après travaux, selon la définition établie au titre de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (toutes constructions incluses, y compris annexes) ;

- Que le nombre d'annexes soit limité à deux maximum par unité foncière. La surface totale ou cumulée d'annexes est limitée à 40 m² d'emprise au sol ;
- Que la réalisation de piscine soit dans une limite de 40 m² de surface totale (bassin, plage, margelle et éléments techniques compris) ;
- En cas de construction principale à usage d'habitation en zone U, la construction de ses annexes et extensions est autorisée en zones A et Ap dans le respect des conditions ci-dessus énumérées et des autres règles s'appliquant dans ces zones.

3) Les hébergements à vocation touristique (de type chambres d'hôtes, fermes-auberges...) sont autorisés à condition d'être implantés dans le polygone d'implantation identifié au règlement graphique, et à condition de rester accessoire à l'activité principale agricole.

L'accueil de campeurs est autorisé, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour la durée maximale d'ouverture annuelle fixée par la loi et à condition que cette activité soit exercée dans le prolongement de l'acte de production agricole. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes, et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

4) L'artisanat est interdit.

Les constructions et installations nécessaires à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles sont accolées ou incorporées au bâtiment d'activité, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ces constructions sont limitées à une surface de plancher maximum de 80m² et l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

5) Les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs et à la gestion des sites, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées sont autorisés à condition :

- Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ;
- Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
- Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques.

6) Seules sont autorisées les extensions des constructions existantes liées au développement d'activités artisanales existantes, sous conditions :

- Que leur emprise au sol n'excède pas un total de 30% de la surface bâtie existante à la date d'approbation du PLUi et que leur hauteur ne dépasse pas 12 mètres ;
- Que les bâtiments et installations soient traités de manière qualitative et s'intègrent dans leur environnement et dans le paysage.

7) Seules sont autorisées les constructions à destination d'hébergements dans une limite de 350 m² d'emprise au sol et 6m de hauteur et sous réserve que les constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

8) Seules sont autorisées les installations nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire ainsi que les installations techniques correspondantes (postes de livraison, postes de transformation, clôtures et moyens de surveillance, et voies de circulation internes) à condition que celles-ci soient implantées de manière à être peu perceptibles dans le paysage.

- 9) A condition que celles-ci fassent l'objet d'une intégration éco-paysagère, les constructions sont autorisées dans une limite cumulée de 500 m² d'emprise au sol et au sein du polygone d'implantation identifié au règlement graphique.
- 10) Est autorisée l'extension des bâtiments d'exploitation agricoles dans la limite d'une emprise au sol maximale de 1 500 m² après travaux. Les annexes sont également autorisées dans un rayon de 50 m autour des bâtiments d'exploitation existants. La surface totale et cumulée d'annexes est limitée à 100 m² d'emprise au sol.
- 11) Sont autorisées les constructions ainsi que les annexes et extensions des constructions existantes liées à une activité existante à la date d'approbation du PLUI, sous réserve d'être nécessaire à l'activité d'une association reconnue d'intérêt général et/ou d'utilité publique.

ARTICLE A2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1. Usages, affectations du sol et types d'activités interdits, autorisés et autorisés sous conditions

Conformément aux article L151-9 et R151-30 du Code de l'urbanisme, le règlement peut, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, et dans le respect de la vocation générale de la zone, interdire des usages, affectations du sol et types d'activités.

| | A | Ap | Aa | At | Apv | Afp |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du site | | | | | | |
| Les créations de terrains de camping et de caravaning. | | | | | | |
| Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs | | | | | | |
| Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée | | | | | | |
| Les dépôts de toute nature (feraille, véhicules accidentés ou usagés...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines | | | | | | |
| L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières et toute exploitation du sous-sol | | | | | | |
| Les affouillements et exhaussements | (1) | (1) | (1) | (1) | (1) | (1) |
| Les infrastructures routières | (3) | (3) | (3) | (3) | (3) | (3) |
| Les aménagements visant à la valorisation du patrimoine paysager et végétal, de type aire de découverte pédagogique, aménagement de belvédères et stationnement | (2) | | | | | |
| Les installations liées au photovoltaïque | | | | | | |

Légende : en rouge = usage, affectation du sol interdite / en orange = usage affectation du sol autorisée sous conditions selon les modalités de l'article 2.2. / en vert = usage, affectation du sol autorisée sans condition.

2. Précisions sur les usages, affectations du sol et types d'activités autorisées sous-conditions

- 1) Les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ni perturber l'écoulement naturel des eaux et leur infiltration dans les sols.
- 2) Les aménagements visant à la valorisation du patrimoine paysager et végétal, de type aire de découverte pédagogique, aménagement de belvédères et stationnement (tables d'orientation, bancs, équipements permettant le maintien de la propreté du lieu, barrières...) sous condition de non atteinte au maintien de l'activité agricole ou pastorale et d'intégration des aménagements dans le milieu environnant.
- 3) Les infrastructures routières doivent être nécessaires pour permettre l'accessibilité aux habitations inscrites dans une zone U ou AU et sous réserve de ne pas remettre en cause la vocation des parcelles traversées ni leur desserte, constituer le plus court chemin possible entre la voie existante et l'habitation, s'intégrer dans le paysage, ne pas avoir d'incidence vis-à-vis d'espaces naturels, tout en tenant compte du coût économique que cela représente.

ARTICLE A3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Emprise au sol des constructions

En secteur A et Ap

Non règlementée sauf mention contraire dans l'article A1.

En secteur Aa

L'emprise au sol des extensions ne peut excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes.

En secteur At

L'emprise au sol cumulée des constructions ne peut excéder : 350 m²

En secteur Afp

L'emprise au sol est règlementée pour les destinations :

- « Activités de service » : 150 m² maximum (extensions comprises)
- « Autres hébergements touristiques » : dans une limite cumulée de 500 m²

2. Hauteur des constructions

En secteur A et Ap

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 9 m. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues du calcul de la hauteur, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée.

Pour les bâtiments d'habitation, la hauteur maximale des bâtiments ne pourra excéder 6 m à l'égout. Cette hauteur est limitée à 3 m à l'égout du toit pour les annexes.

Les extensions au sol des constructions existantes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes. Les extensions par surélévation sont interdites.

Les constructions après travaux de réfection ou réhabilitation doivent rester dans le gabarit initial de la construction.

En secteur Aa

La hauteur est limitée à 12 m à l'égout du toit.

En secteur At

La hauteur est limitée à 6 m à l'égout du toit.

En secteur Afp

La hauteur est limitée à 7 m à l'égout du toit.

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 50 m de l'axe de l'autoroute A75 pour les constructions à destination d'habitat et 40m pour les autres destinations de construction ;
- 20 m du domaine public ferroviaire pour les constructions à destination d'habitat et 5 m pour les autres destinations de construction ;
- 15 m de l'axe et 5 m de l'alignement des routes départementales ;
- 5m de l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m des limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas aux zones : Aa, At, Afp.

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes et piscines doivent s'implanter à une distance maximale de 20 m autour de l'habitation principale.

ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

S'imposent en sus des règles édictées au sein des dispositions générales les mesures précisées ci-après.

1. Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes et les gabarits doivent être, dans la mesure du possible, adaptés aux formes des constructions existantes.

2. Caractéristiques des façades

Nouvelles constructions à vocation d'habitation, extension et annexes

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Nouvelles constructions à vocation agricole

Les teintes foncées/sombres doivent être adoptées, de type vert kaki ou marron par exemple.

Les couleurs sont à appliquer en nombre limité et les contrastes sont proscrits.

Evolution de l'existant

Cf. dispositions générales

3. Caractéristiques des toitures

Les types de toiture autorisés sont à deux pans pour les bâtiments agricoles, à deux ou quatre pans pour les autres destinations.

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées uniquement si elles bénéficient d'une valorisation végétale et/ou énergétique (sauf s'il s'agit de terrasses accessibles) sur au moins 30% de leur superficie.

Les pans des toitures des constructions à vocation d'habitation doivent avoir une pente comprise entre 30% et 50%. Cela ne concerne pas les extensions.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être composées :

- Soit par des haies vives,
- Soit par un simple grillage ou un treillis soudé et maillage rigidifié de couleur sombre, doublé ou non d'une haie vive.
- Soit par des murets de pierres sèches couplés ou non par des haies vives,
- Les haies monospécifiques sont interdites. Les haies doivent présenter un caractère varié tant en termes d'essences locales que de strates.

Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80 m, sauf pour les haies vives composant ou doublant la clôture pour lesquelles une hauteur supérieure peut être admise.

Dans le cas d'une clôture traversant un sentier de randonnée, l'installation d'un dispositif permettant la libre circulation des randonneurs est exigé.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque.

ARTICLE A6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales

Cf. dispositions générales

2. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Cf. dispositions générales

3. Mesures prises pour veiller à l'intégration paysagère des constructions

Compte tenu de la visibilité plus marquée des constructions dans les zones A, du fait notamment de leur isolement et de leur taille plus importante, en particulier pour les exploitations agricoles, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- **En termes d'intégration dans la pente et dans le paysage**
Les constructions doivent être implantées dans la zone la plus favorable du terrain, en profitant du replat. Dans un secteur vallonné, il convient également de privilégier une implantation dans le sens des courbes qui réduit les terrassements.
Les remblais sont interdits et les déblais doivent être limités au maximum. La pente doit être utilisée comme un atout qui permet d'accéder à différents niveaux de la construction, de créer diverses terrasses...

Les éléments naturels présents sur le terrain (arbres, haies, murets...) doivent servir de base à son aménagement.

Ainsi, il doit être tenu compte de la présence des boisements, bosquets et haies situés à proximité qui forment un « fond planté » permettant de réduire l'impact visuel. Les végétaux n'ont pas seulement pour objectif de dissimuler les bâtiments mais de les accompagner et de

créer un volume vertical et souple à proximité du bâtiment. Les masses plantées peuvent aussi interrompre un volume trop long ou assurer la transition entre deux parties dissemblables. Les formes et essences des haies ou des arbres respecteront les structures paysagères existantes : observer la végétation présente aux abords du site permet d'identifier les végétaux à privilégier.

Les talus impactés devront être repris en pente douce et enherbés lorsqu'ils ne font pas l'objet d'un aménagement spécifique.

La réflexion doit intégrer les bâtiments à construire (ou ensemble de bâtiments à long terme dans le cadre d'une démarche globale), les zones extérieures, les terrassements nécessaires ainsi que les ombres portées d'un bâtiment sur l'autre ou sur la cour le cas échéant.

▪ **En termes d'accès et d'aménagements extérieurs**

L'accès aux constructions devra être le plus direct depuis la voie ou le chemin pour des raisons techniques. Les dimensions des voies de desserte et des aires de manœuvre sont à prévoir sans exagération, afin de réduire les terrassements et l'impact visuel.

Le revêtement des accès et des cours restera au maximum en concassé de façon à réduire les surfaces imperméabilisées et artificielles.

Dans le cadre de bâtiments d'exploitation, les cours de service seront de préférence aménagées à l'arrière ou entre les bâtiments, de manière à ce qu'elles soient le moins perceptibles possible depuis les voies et emprises publiques.

▪ **En termes d'annexes**

Les garages et les annexes doivent être positionnés en relation directe avec la voie afin d'éviter de générer des voies d'accès supplémentaires de façon à limiter l'imperméabilisation du sol. Leurs dimensionnement doivent être adaptés au plus juste aux besoins et usages, sans surdimensionnement.

ARTICLE A7 : STATIONNEMENT

Les dispositions ci-après s'appliquent en plus de celles mentionnées dans les dispositions générales au paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre II du présent règlement d'urbanisme.

Normes à respecter pour les véhicules 4 roues motorisées et plus

| Destination | Sous-destination | Normes imposées | |
|-------------------------------------|-----------------------|---|---|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. | |
| Habitation | Logement | 2 places par logement 1 place par hébergement | Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement. |
| | Hébergement | | |

Section 3 : Équipements et réseaux

ARTICLE A8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

S'appliquent les dispositions du paragraphe 6 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement.

ARTICLE A9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

En complément des dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement, s'appliquent les dispositions suivantes :

1. Eau

En l'absence de réseau public d'adduction d'eau potable, ou d'impossibilité de raccordement, les constructions le nécessitant devront être alimentées par un puits, forage ou captage dans le respect de la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

Pour les exploitations agricoles existantes, tout rejet dans le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

TITRE 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES NATURELLES

Préambule

Les dispositions réglementaires suivantes concernent les zones naturelles (N) du territoire :

- **La zone N** recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

| Libellé de la zone | Légende | Descriptif |
|--------------------|--|---|
| N | Zone naturelle générale | Elle correspond aux espaces naturels comprenant principalement les espaces boisés mais aussi les cours d'eau et leurs abords (hors zones bâties). Le principe de cette zone est la préservation des espaces et de leur rôle de relais pour la fonctionnalité écologique du territoire. |
| Np | Zone naturelle protégée | La zone naturelle Np est constituée d'espaces naturels présentant des sensibilités paysagères et/ou écologiques reconnues via des périmètres réglementaires ou d'inventaires environnementaux. Il s'agit d'une zone bénéficiant d'une protection stricte afin de préserver durablement la fonctionnalité éco-paysagère du territoire. La zone Np a également vocation à maîtriser la vulnérabilité du territoire en interdisant la construction dans les zones à risques forts. Elle transcrit également au sein du zonage les documents réglementaires tels que les PPR et les DUP relatives aux captages d'alimentation en eau potable. |
| Njf | Zone naturelle à vocation de jardins potagers et/ou d'agrément | La zone Njf identifie les parcelles cultivées par des particuliers et constituant des jardins potagers et/ou d'agrément. |
| Nc | Zone naturelle de carrière | La zone Nc identifie les zones permettant de délimiter les secteurs d'extraction de matériaux et correspond aux périmètres d'autorisation d'exploitation des carrières |
| Nse | Zone naturelle dédiée à l'accueil de station d'épuration | La zone Nse identifie les espaces accueillant des stations d'épuration. |
| NI1 | Zone naturelle dédiée aux loisirs | La zone NI1 correspond à des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées ayant pour objet d'encadrer les aménagements et installations liées à la valorisation des espaces naturels et au maintien et développement d'activités de pleine nature. La constructibilité au sein de cette zone est limitée. |
| NI2 | Zone naturelle dédiée aux loisirs et inconstructible | La zone NI2 a pour objet de permettre les aménagements et installations liées à la valorisation des espaces naturels et au maintien et développement d'activités de pleine nature sans nécessité de constructions ni d'emprise au sol. |
| Nh | Zone naturelle dédiée à l'accueil des gens du voyage | La zone Nh correspond à des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées identifiant les zones d'accueil des gens du voyage, existantes et en projet. |

| Libellé de la zone | Légende | Descriptif |
|---------------------------|--|---|
| Ncab | Zone naturelle dédiée à la construction de cabanes | La zone Ncab identifie des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées ayant vocation à accueillir la création ou le développement d'habitats et d'hébergements insolites. |
| Ne | Zone naturelle dédiée aux équipements | La zone Ne identifie un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées ayant pour vocation la valorisation et le maintien d'activités en lien avec l'environnement naturel. |
| Nt | Zone naturelle dédiée à l'activité touristique | La zone Nt identifie un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées ayant vocation à permettre le développement d'activités touristiques. |

Ces dispositions complètent les dispositions générales édictées dans le titre 2 du présent règlement, relatives notamment à la prise en compte des risques, de l'environnement, au développement de la mixité sociale et à la préservation du patrimoine.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE N1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

1. Destinations et sous-destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions

| | | N | Np | Njf | Nc | Nse | Ncab | Nt | Ne | NI1 | NI2 | Nh |
|---|--|-----|----|-----|-----|-----|------|-----|-----|------|-----|------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | (1) | | (4) | | | (7) | | | | | |
| | Exploitation forestière | | | | | | | | | | | |
| Habitations | Logement | (2) | | | | | | | | | | (11) |
| | Hébergement | | | | | | | | | | | |
| Commerces et activité de services | Artisanat et commerce de détail | | | | | | | | | | | |
| | Restauration | | | | | | | | | | | |
| | Commerce de gros | | | | | | | | | | | |
| | Activités de services avec l'accueil d'une clientèle | | | | | | | | | | | |
| | Hôtels | | | | | | | | | | | |
| | Autres hébergements touristiques | | | | | | (7) | (8) | | | | |
| | Cinéma | | | | | | | | | | | |
| Equipement d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | | | | | | | | | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | (3) | | | (5) | (6) | | (8) | (9) | (10) | | |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | | | | | | | | | |
| | Salles d'art et de spectacles | | | | | | | | | | | |
| | Équipements sportifs | | | | | | | | | | | |
| | Autres équipements recevant du public | | | | | | | | (9) | (10) | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | | | | (5) | | | | | | | |
| | Entrepôt | | | | | | | | | | | |
| | Bureau | | | | | | | | | | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | | | | | | | | | |

Légende : en rouge = destination ou sous-destination interdite / en orange = destination ou sous-destination autorisée sous conditions selon les modalités de l'article 1.2. / en vert = destination ou sous-destination autorisée sans condition.

Dans toutes les zones N :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs liés à l'aménagement de la voie verte – véloroute du Val d'Allier sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les changements de destination des bâtiments agricoles, identifiés au plan de zonage, vers les destinations de logements, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, et d'activité sont autorisés sous réserve d'acceptation, par l'autorité compétente, des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires et mises à sa charge ou soumises à sa participation financière et sont conditionnés au fait que le changement de destination n'entrave pas le fonctionnement des activités agricoles ni n'altère les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables. De plus, les projets ne devront pas compromettre la qualité paysagère et écologique du site et ne pourront s'opérer que sous réserve de l'accord de la CDNPS au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme en zone naturelle.

Pour l'ensemble des secteurs de taille et de capacité limités (NI1, Nh, Ncab, Ne et Nt) :

- Afin de prendre en compte les risques de feu de forêt, une bande de 50m autour des massifs boisés doit être débroussaillée et il est interdit d'y dresser des obstacles. Un bon niveau de défense incendie (accessibilité, réserve d'eau) garantissant les principes de défendabilité des constructions doit être assuré.

2. Précisions sur les destinations et sous-destinations autorisées sous-conditions

- 1) Sont uniquement autorisés les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code Rural et de la Pêche maritime.
- 2) La construction d'un local de surveillance à usage d'habitation est autorisée sous réserve de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole et de l'exploitation. La surface de plancher destinée à l'habitation est de 150 m² maximum (extensions comprises). La construction doit être intégrée dans le bâtiment d'exploitation ou accolée à celui-ci.

Pour les constructions existantes légalement autorisées à la date d'approbation du PLUi et présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m², l'extension mesurée des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes (dont piscine, uniquement en zone N sur les mêmes unités foncières) sont autorisées sous réserve :

- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- De maintenir le caractère naturel de la zone ;
- De ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ;
- Que la zone d'implantation des extensions et des annexes (y compris les piscines) soit limitée à un rayon de 20 m autour du bâtiment ;
- Que la surface de plancher des extensions et des annexes soit plafonnée à 25 % de la surface de plancher préexistante. La surface de plancher totale après travaux (surface de plancher initiale augmentée des surfaces de plancher aménagées) ne doit pas dépasser 180 m².
- Que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLUi approuvé, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale après travaux, selon la définition établie au titre de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme (toutes constructions incluses, y compris annexes) ;
- Que le nombre d'annexes soit limité à deux maximum par unité foncière. La surface totale ou cumulée d'annexes est limitée à 40 m² d'emprise au sol ;
- Que la réalisation de piscine soit limitée à 40 m² de surface totale (bassin, plage, margelle et éléments techniques compris) ;

- En cas de construction principale à usage d'habitation en zone U, la construction de ses annexes et extensions est autorisée en zone N dans le respect des conditions ci-dessus énumérées et des autres règles s'appliquant dans cette zone.
- 3) Les installations, constructions, aménagements et ouvrages techniques nécessaires à la gestion des sites sont autorisés à condition :
- Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux ;
 - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - Qu'ils soient rendus indispensables par des nécessités techniques.
- 4) Les cabanes de jardin, serres, et constructions légères destinés à l'exploitation vivrière ou au jardin d'agrément de particulier sont autorisés à condition qu'ils soient démontables et d'une emprise au sol maximale de 10 m² et d'une hauteur maximum de 2,5 m.
- 5) Seuls sont autorisés l'extraction et le stockage de matériaux, de minerais et de sable ainsi que les installations qui y sont liées et nécessaires, à condition d'une renaturation, d'une réhabilitation et d'une mise en sécurité du site lors de l'arrêt de l'exploitation.
- 6) Seuls sont autorisées les installations et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement des stations d'épuration à condition que celles-ci fassent l'objet d'une intégration paysagère.
- 7) A condition que celles-ci fassent l'objet d'une intégration environnementale et paysagère, seules sont autorisées les constructions à destination d'hébergement de type insolite (cabanes dans les arbres, wigwam...) ainsi que les destinations et installations précisées au cas par cas ci-après et dans les conditions suivantes :
- Ncab₁ : constructions à destination d'hébergement touristique dans une limite de 100 m² de surface d'emprise au sol cumulée ;
 - Ncab₂ : constructions à destination d'hébergement touristique à implanter selon les indications mentionnées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
 - Ncab₄ : constructions à destination d'hébergement touristique et d'accueil du public dans une limite de 700 m² d'emprise au sol (10 unités maximum) ;
 - Ncab₆ : constructions à destination d'hébergement touristique et d'accueil du public dans une limite de 1 600 m² d'emprise au sol cumulée (13 unités maximum). Les constructions et installations sont à implanter selon les indications mentionnées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le caractère naturel et boisé des sites concernés devra être conservé et les coupes d'arbres devront être limitées au besoin des constructions et des cheminements. L'éclairage à détection de mouvement est autorisé et devra être adapté à la faune nocturne. La topographie devra être conservée et les déblais et remblais devront être fortement limités.
- 8) Seuls sont autorisés les constructions et aménagements dans le respect des conditions suivantes :
- Veiller à leur intégration au regard des enjeux paysagers et naturels du secteur (zone humide aménagée en tête de lac, covisibilité entre le lac et l'église...) ;
 - Dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire au regard des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLUi.
- 9) A condition que ceux-ci fassent l'objet d'une intégration environnementale et paysagère, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires aux activités de chasse : accueil du public, formation, bureau, information, vestiaire etc. dans la limite de 200 m² de surface de plancher, et uniquement au sein du polygone d'implantation identifié au règlement graphique.

10) A condition que ceux-ci fassent l'objet d'une intégration environnementale et paysagère, sont autorisés les aménagements et installations (plateformes, escaliers, belvédères...) nécessaires à la mise en valeur paysagère et touristique des sites ainsi que l'installation et le développement d'activité touristique en lien avec le caractère naturel du site (activité de pleine nature, activité d'Éducation à l'Environnement et au Développement Durable...). Les bâtiments sont limités à une emprise au sol cumulée de 20 m² maximum (borne d'accueil, bloc sanitaire...).

11) Sous réserve d'intégration environnementale et paysagère, sont autorisées la construction de logements et l'installation d'habitations et de résidences mobiles et démontables constituant l'habitat permanent des personnes. La construction de nouveaux logements est limitée à une superficie maximale de 80 m² de surface de plancher par unité. Les éoliennes individuelles intégrées à l'architecture sont autorisées sous réserve que leurs caractéristiques sonores soient inférieures à 20 décibels avec des valeurs de limite d'émergence de 3 décibels maximum.

ARTICLE N2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

1. Usages, affectations du sol et types d'activités interdits, autorisés et autorisés sous conditions

| | N | Np | Njf | Nc | Nse | Ncab | Nt | Ne | NI | Nh |
|--|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|
| Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier | | | | | | | | | | |
| Les créations de terrains de camping et de caravanning. | | | | | | | | | | |
| Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs | | | | | | | | | | |
| Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée | | | | | | | | | | |
| Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines | | | | | | | | | | |
| L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières et toute exploitation du sous-sol | | | | | | | | | | |
| Les affouillements et exhaussements | (1) | | (1) | (1) | (1) | (1) | (1) | (1) | (1) | (1) |
| Les infrastructures routières | (3) | (3) | (3) | (3) | (3) | (3) | (3) | (3) | (3) | (3) |
| Les aménagements visant à la valorisation du patrimoine paysager et végétal, de type aire de découverte pédagogique, aménagement de belvédères et stationnement. | (2) | | | | | | | | | |

Légende : en rouge = usage, affectation du sol interdite / en orange = usage affectation du sol autorisée sous conditions selon les modalités de l'article 2.2. / en vert = usage, affectation du sol autorisée sans condition.

2. Précisions sur les usages, affectations du sol et types d'activités autorisées sous-conditions

- 1) Les affouillements et exhaussements du sol doivent être strictement liés et nécessaires à la réalisation des constructions autorisées dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ni perturber l'écoulement naturel des eaux et leur infiltration dans les sols.
- 2) Les aménagements visant à la valorisation du patrimoine paysager et végétal, de type aire de découverte pédagogique, aménagement de belvédères et stationnement (tables d'orientation, bancs, équipements permettant le maintien de la propreté du lieu, barrières...) sous condition de non atteinte au maintien de l'activité agricole ou pastorale et d'intégration des aménagements dans le milieu environnant.
- 3) Les infrastructures routières doivent être nécessaires pour permettre l'accessibilité aux habitations inscrites dans une zone U ou AU et sous réserve de ne pas remettre en cause la vocation des parcelles traversées ni leur desserte, constituer le plus court chemin possible entre la voie existante et l'habitation, s'intégrer dans le paysage, ne pas avoir d'incidence vis-à-vis d'espaces naturels, tout en tenant compte du coût économique que cela représente.

ARTICLE N3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1. Emprise au sol des constructions

En zones N, Nc et Nse

Non réglementée sauf mention contraire dans l'article N1 : Destinations et sous destinations

En zones Ncab, Nt, Njf, Ne, NI1 et Nh

Cf. Article N1 : Destinations et sous destinations

2. Hauteur des constructions

En zones N

Les extensions au sol des constructions existantes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle des constructions existantes. Les extensions par surélévation sont interdites.

La hauteur des annexes est limitée à 2,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 3 m au faîtage pour les annexes

Les constructions après travaux de réfection ou réhabilitation doivent rester dans le gabarit initial de la construction.

Pour les bâtiments techniques liés à une exploitation sylvopastorale, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments sylvicoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente sous réserve d'une justification technique.

En zone Ncab

Les hauteurs des constructions sont limitées à :

- Ncab₁ : 4 m à l'égout du toit,
- Ncab₂ : 6 m à l'égout du toit,
- Ncab₄ et Ncab₆ : 7 m à l'égout du toit.

En zone Nt

Les hauteurs des constructions doivent rester en cohérence avec le bâti existant.

En zone Nh

Les hauteurs des constructions sont limitées à 7 m à l'égout du toit

En zone NI1 et Ne

Les hauteurs des constructions sont limitées à 4 m à l'égout du toit.

En zone Nc et Nse

Non réglementé

En zone Njf

Les hauteurs des constructions sont limitées à 2,50 m à l'égout du toit

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 50 m de l'axe de l'autoroute A75 pour les constructions à destination d'habitat et 40m pour les autres destinations de construction ;
- 20m du domaine public ferroviaire pour les constructions à destination d'habitat et 5 m pour les autres destinations de construction ;
- 15 mètres de l'axe et 5 mètres de l'alignement des routes départementales,
- 5m de l'alignement des autres voies existantes ou à créer, sauf pour la zone Nh, où l'implantation est libre.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 m des limites séparatives, sauf pour la zone Nh, où l'implantation est libre.

5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes et piscines doivent s'implanter à une distance maximale de 20m autour de l'habitation principale.

ARTICLE N5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

S'imposent en sus des règles édictées au sein des dispositions générales les mesures précisées ci-après.

1. Volumétrie

Les constructions doivent présenter de préférence une simplicité des volumes et les gabarits et doivent être, dans la mesure du possible, adaptés aux formes des constructions existantes dans l'environnement proche.

2. Caractéristiques des façades

Constructions à vocation d'habitation

Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Les ouvertures des extensions et des annexes doivent présenter une homogénéité avec celles du bâtiment principal dans la forme et l'aspect des matériaux utilisés, sous réserve d'une intégration paysagère harmonieuse avec les caractéristiques architecturales et paysagères de bâtiments similaires sur le territoire de Mond'Arverne Communauté.

Constructions à vocation forestière

Les teintes foncées/sombres doivent être adoptées, de type vert kaki ou marron par exemple.

Les couleurs sont à appliquer en nombre limité et les contrastes sont proscrits.

3. Caractéristiques des toitures

Les types de toiture autorisés sont à deux pans pour les bâtiments agricoles, à deux ou quatre pans pour les autres destinations.

Les toitures plates ou terrasses sont autorisées uniquement si elles bénéficient d'une valorisation végétale et/ou énergétique (sauf s'il s'agit de terrasses accessibles) sur au moins 30% de leur superficie.

4. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être composées :

- Soit par des haies vives,
- Soit par un simple grillage ou un treillis soudé et maillage rigidifié de couleur sombre, doublé ou non d'une haie vive.
- Soit par des murets de pierres sèches couplés ou non par des haies vives,
- Les haies monospécifiques sont interdites. Les haies doivent présenter un caractère varié tant en termes d'essences locales que de strates.

Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80 m, sauf pour les haies vives composant ou doublant la clôture pour lesquelles une hauteur supérieure peut être admise.

Dans le cas d'une clôture traversant un sentier de randonnée, l'installation d'un dispositif permettant la libre circulation des randonneurs est exigé.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, PVC, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque

ARTICLE N6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales

Cf. dispositions générales

2. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

Cf. dispositions générales

3. Mesures prises pour veiller à l'intégration paysagère des constructions

Compte tenu de la visibilité plus marquée des constructions dans les zones N, du fait notamment de leur isolement et de leur taille plus importante, en particulier pour les exploitations agricoles et forestières, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- **En termes d'intégration dans la pente et dans le paysage**
Les constructions doivent être implantées dans la zone la plus favorable du terrain, en profitant du replat. Dans un secteur vallonné, il convient également de privilégier une implantation dans le sens des courbes qui réduit les terrassements.
Les remblais sont interdits et les déblais doivent être limités au maximum. La pente doit être utilisée comme un atout qui permet d'accéder à différents niveaux de la construction, de créer diverses terrasses...

Les éléments naturels présents sur le terrain (arbres, haies, murets...) doivent servir de base à son aménagement.

Ainsi, il doit être tenu compte de la présence des boisements, bosquets et haies situés à proximité qui forment un « fond planté » permettant de réduire l'impact visuel. Les végétaux

n'ont pas seulement pour objectif de dissimuler les bâtiments mais de les accompagner et de créer un volume vertical et souple à proximité du bâtiment. Les masses plantées peuvent aussi interrompre un volume trop long ou assurer la transition entre deux parties dissemblables. Les formes et essences des haies ou des arbres respecteront les structures paysagères existantes : observer la végétation présente aux abords du site permet d'identifier les végétaux à privilégier.

Les talus impactés devront être repris en pente douce et enherbés lorsqu'ils ne font pas l'objet d'un aménagement spécifique.

La réflexion doit intégrer les bâtiments à construire (ou ensemble de bâtiments à long terme dans le cadre d'une démarche globale), les zones extérieures, les terrassements nécessaires ainsi que les ombres portées d'un bâtiment sur l'autre ou sur la cour le cas échéant.

▪ **En termes d'accès et d'aménagements extérieurs**

L'accès aux constructions devra être le plus direct depuis le chemin pour des raisons techniques. Les dimensions des voies de desserte et des aires de manœuvre sont à prévoir sans exagération, afin de réduire les terrassements et l'impact visuel.

Le revêtement des accès et des cours restera au maximum en concassé de façon à réduire les surfaces imperméabilisées et artificielles.

Dans le cadre de bâtiments d'exploitation, les cours de service seront de préférence aménagées à l'arrière ou entre les bâtiments.

▪ **En termes d'annexes**

Les garages et les annexes le nécessitant doivent être positionnés en relation directe avec la voie afin d'éviter de générer des voies d'accès surdimensionnées ou supplémentaires, et donc de limiter l'imperméabilisation du sol.

ARTICLE N7 : STATIONNEMENT

Les dispositions ci-après s'appliquent en plus de celles mentionnées dans les dispositions générales au paragraphe 5 de l'article 1 du chapitre A du titre II du présent règlement d'urbanisme.

Normes à respecter pour les véhicules 4 roues motorisées et plus

| Destination | Sous-destination | Normes imposées | |
|-------------------------------------|-------------------------|---|---|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. | |
| | Exploitation forestière | | |
| Habitation | Logement | 2 places par logement 1 place par hébergement | Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est pas exigé de places de stationnement. |
| | Hébergement | | |

Section 3 : Équipements et réseaux

ARTICLE N8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

S'appliquent les dispositions du paragraphe 6 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement.

ARTICLE N9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

En complément des dispositions du paragraphe 7 de l'article 1 du chapitre A du titre 2 du présent règlement, s'appliquent les dispositions suivantes :

1. Eau

En l'absence de réseau public d'adduction d'eau potable, ou d'impossibilité de raccordement, les constructions le nécessitant devront être alimentées par un puits, forage ou captage dans le respect de la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

Pour les exploitations agricoles et sylvicoles existantes, tout rejet dans le réseau d'eaux pluviales doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.

TITRE 8 : ANNEXES

A/ ANNEXE AU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité *(en application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural).*

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale, devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La S.M.A. est fixée par arrêté préfectoral n°16-02080 du 20 septembre 2016.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

B/ ZOOM SUR LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES, ET LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Cf. livret « secteurs de taille et de capacité limitées et changements de destination »

| STECAL | | |
|--------|----------------------|---------------------------|
| Zonage | Commune | Surface en m ² |
| Aa | AYDAT | 9 367 |
| At | AYDAT | 2 625 |
| Ne | AYDAT | 2 760 |
| Ncab1 | AYDAT | 4 217 |
| Ncab2 | AYDAT | 33 140 |
| NI1 | AYDAT | 8 575 |
| NI1 | AYDAT | 838 |
| Nt | AYDAT | 11 625 |
| NI1 | CHANONAT | 7 811 |
| Ncab4 | CORENT | 6 699 |
| Afp | LA ROCHE BLANCHE | 61 881 |
| Aa | LA ROCHE BLANCHE | 4 071 |
| NI1 | LA ROCHE BLANCHE | 16 103 |
| NI1 | LA ROCHE NOIRE | 22 213 |
| NI1 | LAPS | 1 790 |
| NI1 | LAPS | 6 135 |
| Nh | LES MARTRES DE VEYRE | 672 |
| NI1 | LES MARTRES DE VEYRE | 4 317 |
| Aa | MIREFLEURS | 2 745 |
| Aa | MIREFLEURS | 8 174 |
| Ncab6 | SAINT-SATURNIN | 73 961 |
| NI1 | SAINT-SATURNIN | 153 869 |
| NI1 | TALLENDE | 20 407 |

| | | |
|-----|-----------------|--------|
| NI1 | TALLENDE | 34 700 |
| NI1 | VEYRE-MONTON | 26 803 |
| Nh | VIC-LE-COMTE | 3 029 |
| Nh | VIC-LE-COMTE | 12 485 |
| Aa | VIC-LE-COMTE | 5 788 |
| NI1 | VIC-LE-COMTE | 24 280 |
| NI1 | YRONDE-ET-BURON | 24 768 |

C/ INFILTRATION ET RETENTION DES EAUX PLUVIALES

Les noues et fossés

Les fossés et les noues permettent de collecter l'eau de pluie, par des canalisations ou par ruissellement en ralentissant leur écoulement. L'eau est stockée, puis évacuée par infiltration dans le sol ou vers un exutoire à un débit régulé (réseau de collecte, cours d'eau...).

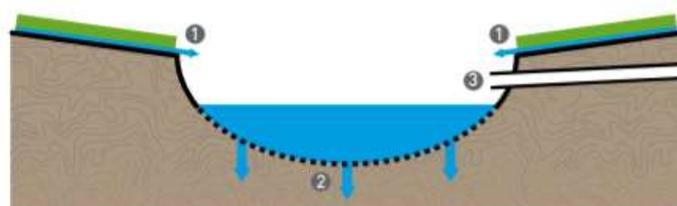
Leur différence repose sur leur conception et leur morphologie.

Les fossés : structures linéaires, assez profondes avec des rives abruptes. L'eau de pluie s'évacue par écoulement vers un exutoire ou par infiltration dans le sol s'il est perméable.

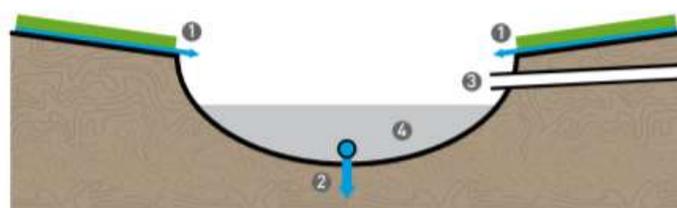
Les noues : ce sont des fossés larges et peu profonds avec des rives en pente douce.

Il y a plusieurs types de noues, donc plusieurs types de fonctionnement. Elles peuvent être utilisées comme :

- Bassin de rétention, rétention/infiltration ou infiltration.
- Exutoires à part entière.
- Volume de stockage supplémentaire alimenté par débordement lors de la mise en charge du réseau ou d'un ouvrage alternatif



Noue d'infiltration
 ① Ruissellement ② Infiltration ③ Canalisation



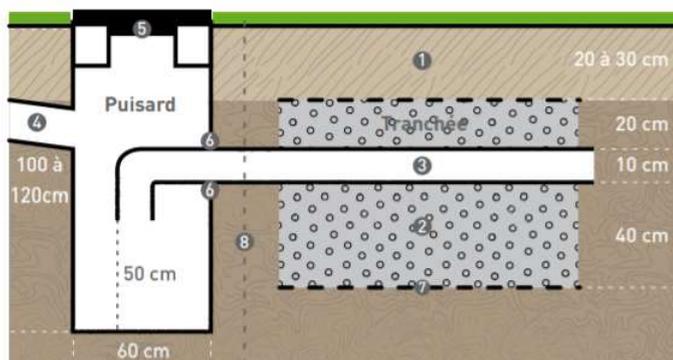
Noue de rétention
 ① Ruissellement ② Vers exutoire ③ Canalisation ④ Cloison

Les tranchées

Ce sont des ouvrages linéaires et superficiels remplis de matériaux poreux tels que du gravier ou des galets. L'eau de pluie est collectée par ruissellement ou par des canalisations. Selon le type, les tranchées retiennent l'eau de pluie et l'évacuent vers un exutoire, ou l'infiltrent dans le sol. Ces deux techniques peuvent se combiner.

La tranchée drainante : système de rétention des eaux. L'eau de pluie est évacuée par un drain, selon un débit régulé vers un exutoire (réseau de collecte, cours d'eau, bassin de rétention/infiltration).

La tranchée infiltrante : système d'infiltration des eaux. L'évacuation de l'eau de pluie se fait par infiltration directe dans le sol.



Tranchée (coupe longitudinale)

- ① Terre végétale
- ② Cailloux grossier calcaire (grave 20/80)
- ③ Drain PVC (100 mm)
- ④ Arrivée eau de pluie
- ⑤ Regard de fermeture visible
- ⑥ Joints d'étanchéité
- ⑦ Bâche perméable à l'eau (géotextile non-tissé)
- ⑧ Fond de tranchée horizontal
- ⑧ 50 cm minimum entre puisard et tranchée

Les bassins à ciel ouvert

Les bassins à ciel ouvert sont des ouvrages de stockage, de décantation et/ou d'infiltration des eaux pluviales.

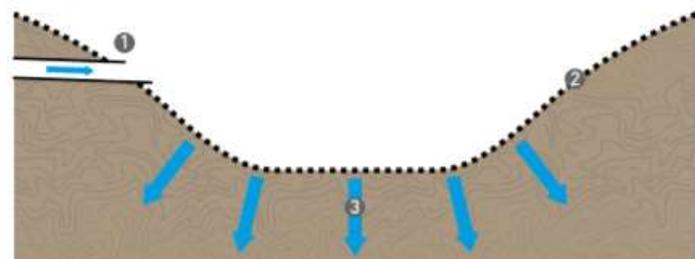
Il existe différents types de bassin : les bassins en eau en permanence, les bassins secs qui se vidangent entièrement, les bassins d'infiltration où l'eau s'infiltré dans le sol.

L'alimentation en eau se fait :

- Par ruissellement direct ;
- Par déversement du réseau pluvial (le bassin est le point bas du réseau) ;
- Par mise en charge et débordement du réseau.

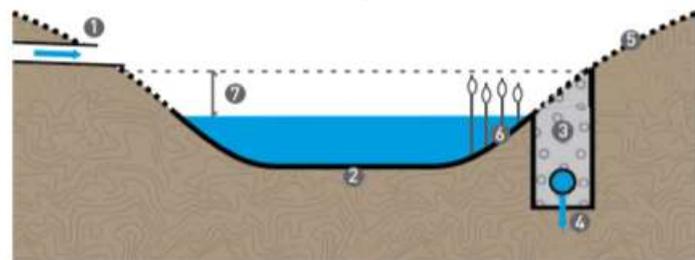
Le système permet d'éviter l'apport d'eau de pluie et de ruissellement lors des pluies de faibles intensités.

L'eau est évacuée par infiltration dans le sol ou à débit régulé vers un exutoire (réseau de collecte ou cours d'eau).



Bassin sec d'infiltration

- ① Prétraitement, dégrillage, décantation en amont
- ② Géotextile perméable à l'eau
- ③ Infiltration



Bassin de retenue d'eau

- ① Prétraitement, dégrillage, décantation en amont
- ② Etanchéité
- ③ Massif filtrant
- ④ Evacuation à débit régulé vers un exutoire
- ⑤ Bâche perméable à l'eau (géotextile non-tissé)
- ⑥ Roselière
- ⑦ Marnage

Les puits d'infiltration

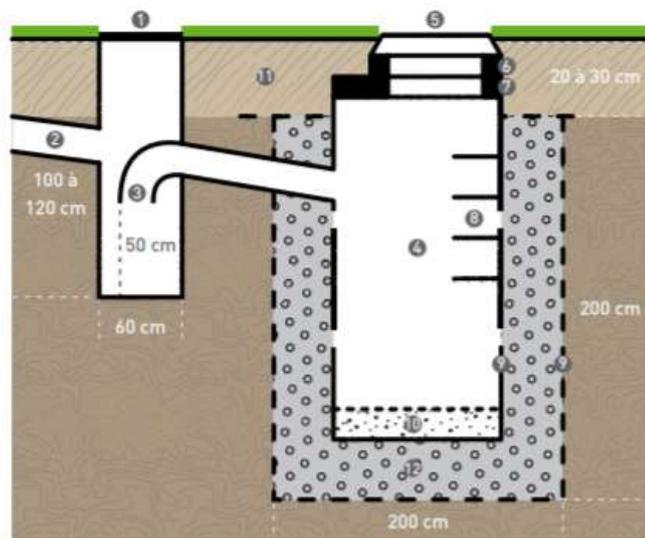
Les puits d'infiltration permettent le stockage temporaire et l'évacuation des eaux pluviales par infiltration dans les couches perméables du sol.

L'eau de pluie est collectée dans une chambre de décantation en amont du puits, par des canalisations ou par ruissellement.

Dans la plupart des cas, les puits sont comblés de matériaux poreux qui permettent la filtration de la pollution. Et les parois sont recouvertes de géotextile pour empêcher la migration des fines.

Les puits sont souvent utilisés en complément des techniques de stockage (tranchée drainante, noue et fossé, bassin de rétention) pour assurer leur débit de fuite.

Il y a deux types de puits d'infiltration : le puits comblé, le puits creux.



Puisard de décantation

Puit d'infiltration

- ① Regard de fermeture visitable
- ② Arrivée eau de pluie
- ③ Coude plongeant
- ④ Elément du puit (L100 cm)
- ⑤ Regard verrouillable
Compatibilité avec zones de passage (piétons,voitures...)
- ⑥ Réausse sous cadre (H15 cm)
- ⑦ Dalle réductrice (H15 cm)
- ⑧ Echelon
- ⑨ Bâche perméable à l'eau (géotextile non-tissé)
- ⑩ Couche filtrante (sable de rivière, cailloux grossiers, à remplacer périodiquement)
- ⑪ Terre végétale
- ⑫ Cailloux grossier calcaire (grave 20/80)

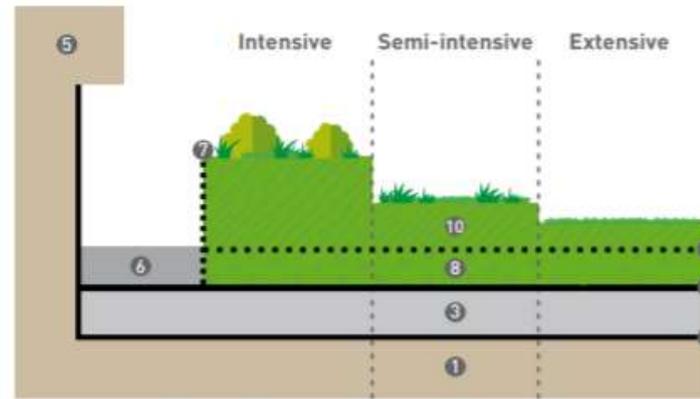
Les toitures stockantes

Ce sont des toits plats ou légèrement inclinés (pente entre 0,1 et 5%) avec un parapet en pourtour de toiture qui permet le stockage temporaire des eaux pluviales. L'eau est évacuée à un débit régulé par le biais d'un dispositif de vidange, et par évaporation et absorption (dans le cas d'une toiture végétalisée).

Les toits en pente douce peuvent être aménagés à l'aide de caissons cloisonnant la surface (création de barrages).

Les toitures stockantes peuvent être végétalisées :

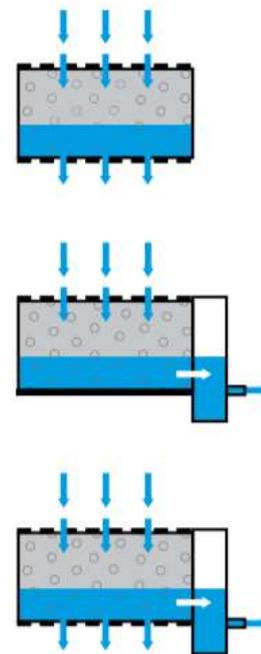
- Végétation extensive : mousses, plantes vivaces, sédums.
- Végétation semi-intensive : plantes vivaces, graminées.
- Végétation intensive : gazon, plantes basses, arbustes, arbres



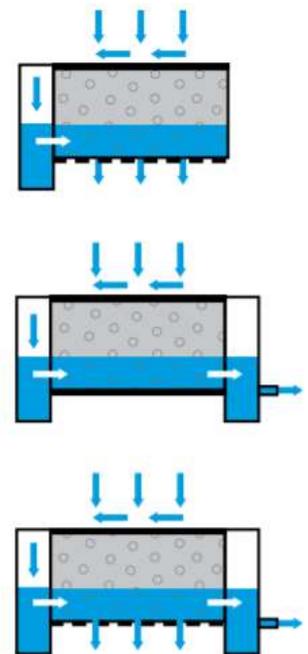
Toiture végétalisée

- | | |
|---------------------|---|
| ① Eléments porteur | ⑦ Dispositif de séparation entre la zone stérile et la zone végétalisée |
| ② Pare-vapeur | ⑧ Couche de drainage et stockage des eaux pluviales |
| ③ Isolant thermique | ⑨ Couche filtrante |
| ④ Etanchéité | ⑩ Substrat |
| ⑤ Ouvrage émergent | |
| ⑥ Zone stérile | |

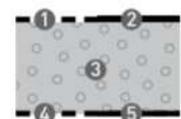
Injection répartie



Injection localisée



- | | |
|-----------------------|----------------------|
| ① Enrobé drainant | ② Enrobé imperméable |
| ③ Matériaux stockants | ④ Géotextile |
| ⑤ Géomembrane | |



Les structures réservoirs

Les structures réservoirs permettent le stockage temporaire de l'eau de pluie dans un ouvrage souterrain (le corps de la structure). L'eau est ensuite évacuée par infiltration directe dans le sol ou par restitution vers un exutoire (réseau de collecte ou milieu naturel).

Le revêtement de surface peut être :

- Poreux : les eaux s'infiltrent directement dans la structure.
- Etanche : les eaux sont injectées dans la structure par des drains reliés à des avaloirs.

Ces ouvrages se situent généralement sous la voirie (rue, parking, trottoir, voie piétonne, etc.).

Source :

http://www.gesteau.fr/sites/default/files/gesteau/content_files/document/brochure-symasol_isbn_web.pdf

D/ ARCHITECTURES LOCALES TRADITIONNELLES A PRESERVER

1. La maison vigneronne

Ce type d'habitation représente, malgré toutes les facettes qu'il offre, un élément d'identité des villages. Des restaurations malencontreuses peuvent en altérer la lecture et peu à peu faire perdre l'identité globale. Il est à cet égard important de conserver la présence des éléments caractéristiques tels que l'escalier, les portes de cuvage et l'estre (embrasure de fenêtre).



Maison vigneronne modeste à volumes disjoints (recomposition ultérieure ?) l'estre est ici protégé par une avancée du toit ; le galetas a vraisemblablement été supprimé.



Là encore la rareté de l'espace oblige à monter en R+2, l'escalier débouche directement sur la place, protégeant à peine l'entrée du cuvage, commune avec celle de la cave



Dans les villages compacts où la place est complétée, la maison gagne en hauteur. Les contraintes du parcellaire obligent à s'adapter en trouvant des modes d'agencement parfois astucieux comme ici où la forme de l'escalier permet de dégager un espace privé devant le cuvage tout en ménageant un galetas encastré



Maison vigneronne plus vaste adoptant un plan rectangulaire, l'estre fait perron qui domine la place. Le second escalier a probablement été rajouté par la suite lors d'une séparation en deux logements.



Dans cet exemple, on a davantage de place vers la rue, l'entrée du cuvage et de la cave viennent en saillie (remaniement postérieur ?)



Maison vigneronne plus bourgeoise Ici le support de l'estre repose sur un pilier en pierres (remarque la présence d'arkose rouge). Il est possible que la partie bouchée par des pierres taillées corresponde à une ancienne échoppe.

2. La maison en hauteur

Ces constructions rythment les rues, par le jeu des couleurs de crépis, des éventuels escaliers, des portes et des percements. Elles ne sont jamais vues isolément, on a peu de recul pour apprécier les détails.

C'est leur ensemble qui constitue le paysage, d'où l'intérêt d'une certaine cohérence (mais pas homogénéité) dans les traitements des façades.



Ces trois façades colorées dans des gammes harmonieuses réchauffent la rue sombre. A l'inverse un mur dégradé rejaillit sur l'ensemble de la séquence



Gergovie : hauteur, effet de « rempart »



On retrouve un peu ce même effet de rempart sur ces maisons étroites et accolées qui ferment les vues depuis la place, là encore on voit la nécessité de raisonner sur l'ensemble de l'alignement pour toute intervention.



Maison en hauteur isolée dans un alignement plus bas (et plus récent)

Ces constructions parfois ne répondent plus aux exigences modernes de vie : trop étroites, trop sombres, pas de terrain... et l'on retrouve des alignements de constructions fermées et en mauvais état



Maisons en hauteur sur une place : une a les caractéristiques de la maison vigneronne, l'autre pas ; pourtant à elles deux elles forment un bloc indissociable qui peut rapidement devenir peu cohérent



Déséquilibre dans la composition

3. La maison carrée

Leur composition régulière fait qu'elles sont très sensibles à la moindre altération dans le rythme des percements, au dessin des pierres d'angle, au rajout de volumes externes...



Belle maison carrée, composition régulière, l'encadrement de la porte est orné d'un entablement, remarquer les bandeaux en pierres qui soulignent les niveaux ; les chaînages d'angle en Volvic sont détournés et confortent l'aspect rigoureux de la composition. Les arbustes s'inscrivent dans cette composition.

Grosse ferme dont une partie est construite sur un plan carré.

Remarquer la décroissance des hauteurs des percements avec les niveaux. Le bâtiment a été remanié et des percements de premier étage ont été supprimés sur cette façade.



Façade régulière, balcon au-dessus d'un porche d'entrée (cas peu fréquent d'un accès par la maison vers l'arrière de la parcelle), balcon en fer forgé qui domine la place, remarquer les bandeaux en pierre (arkose) qui soulignent les niveaux et répondent aux pierres d'angle. Remarquer le pilier d'entrée sur le côté gauche, en pierre de taille.



Maison carrée en angle avec escalier pierre, et rambarde métallique décorée sur une façade, ouverture sur l'autre façade (ancien commerce ?) On a ici profité de la position en angle pour « spécialiser » les deux façades. Remarquer l'entablement au-dessus de la porte. (Des percements en façade ont-ils été supprimés ?)

Maison carrée dans une silhouette de village. Remarquer la pente du toit qui est légèrement supérieure à ce que l'on trouve d'habitude .



Dans ce petit domaine autre composition plus rare où sur le corps central à façade régulière, le toit est à 2 pans avec prolongement de la génoise sur le pignon. On retrouve ces formes de constructions plus à l'Est, dans le livradois.



4. Les granges et bâtiments de service :

On peut remarquer que la pierre, qui n'était pas destinée à être protégée par un crépi, est souvent mieux montée et mieux calibrée que sur les façades principales destinées à être enduites ou crépies

Petit atelier avec ventilation haute (au-dessus de la porte). Remarquer les encadrements de porte en arkose ceux des ouvertures les plus anciennes en bois et les plus récentes en brique.



Encadrement de porte en arkose. Remarquer la génoise sur le pigeonnier, alors qu'il n'y en a pas sur la grange



Porte de grange protégée par une avancée qui souligne le dessin de l'arc de décharge au-dessus du linteau en bois

Exemple très rare ici d'une grange à grand toit qui n'est pas sans rappeler les granges de montagne.



Ces constructions s'inscrivent dans les tissus bâtis auxquels elles servent de lien. A ce titre elles participent fortement au paysage urbain même si elles sont rejetées vers l'arrière des îlots. Elles sont donc à traiter avec soin mais en conservant leur caractère plus modeste que l'habitat.

5. Les gros domaines et châteaux

Ce sont des points marquants dans le paysage et des centres d'intérêt pour le territoire même s'ils restent privés. Il est intéressant de conserver des angles de vue dégagée sur ces bâtisses. Les ajouts et modifications sont parfois en rupture avec l'ensemble (Chalendrat). Les parcs représentent un capital arboré et paysager intéressant



Source : Etude architecturale et paysagère de Gergovie val d'Allier Communauté - 2005

E/ NUANCIER DE COULEURS : FAÇADES

Nuancier

COULEURS DE FACADES COURANTES : « PRODUITS PRETS À L'EMPLOI », OU CHAUX. CONSEILS NÉCESSAIRES

| LEGENDE | | | | | | |
|-----------|---|--|--|--|--|--|
| | étude au cas par cas | | | | | |
| | Conseil nécessaire | | | | | |
| B | Emploi en badigeon | | | | | |
| | Eviter les produits prêts à l'emploi pour cette nuance | | | | | |
| Ty | Couleurs atypiques à n'utiliser que sur certaines architectures typées à conditions que la nuance réponde aux usages en cours aux époques de référence, conseil nécessaire et étude cas par cas | | | | | |

| | | | | | | | |
|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|----------------|----------------|
| | | | | | | | |
| 279 PIERRE GRISEE | 207 BEIGE CLAIR | 017 PIERRE FONCEE | 229 JAUNE ROMPU | 230 DORE CLAIR | 085 OCRE ROSE | 232 MORDORE | |
| | | | | | | | |
| 001 BLANC CASSE | 041 CREME | 019 JAUNE | 231 JAUNE IVOIRE | 015 PIERRE CLAIRE | 007 OCRE ORANGE | 215 OCRE ROMPU | |
| | | | | | | | |
| 211 BLANC BLEUTE | 016 TON PIERRE | 005 PIERRE ROSEE | 226 ROSE BEIGE CLAIR | 091 GRIS PERLE | 225 JAUNE OCRE | 006 ROSE FONCE | |
| | | | | | | | |
| 224 BEIGE GRISE | 227 CENDRE ROSE CLAIR | 012 BRUN | 209 GRIS BLEUTE CLAIR | 010 BEIGE OCRE | 002 ROSE CLAIR | 044 BRUN CLAIR | 049 OCRE ROUGE |

COULEURS DE FACADES POUR SITUATIONS SPÉCIFIQUES ET MOINS COURANTES : CONSEILS NÉCESSAIRES, ÉTUDES AU CAS PAR CAS

| | | | | | |
|---------------------|------------------|------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|
| | | | | | |
| 297 OCRE CHAUD | 104 BEIGE AMBRE | 309 OCRE | 304 OCRE DORE | 082 ROSE ORANGE | 099 GRIS MAUVE |
| | | | | | |
| 098 OCRE FLAMBOYANT | 295 OCRE INTENSE | 312 TERRE ORANGE | 103 ORANGE FLAMBOYANT | 080 TON BRIQUE | 323 BRIQUE ORANGE |

COULEURS ATYPIQUES À N'UTILISER QUE SUR CERTAINES ARCHITECTURES TYPÉES À CONDITIONS QU'ELLES RÉPONDENT AUX USAGES EN COURS AUX ÉPOQUES DE RÉFÉRENCE, CONSEILS NÉCESSAIRES ET ÉTUDES CAS PAR CAS

| | | | | | | | | |
|--------------------|------------------|----------------------|----------------|-----------------|-------------------|-----------------|---------------|-------------------|
| | | | | | | | | |
| 130 VIOLENE SOMBRE | 317 BRUN VIOLENE | 318 ANTHRACITE ROUGE | 347 VERT TERRE | 266 MAUVE FONCE | 257 VIOLENE CLAIR | 245 MAUVE CLAIR | 204 BLEU DOUX | 201 BLEU REFROIDI |

Pour la Sauvetat le bourg, la couleur ocre rouge 049 passe en couleur de façades pour situations spécifiques et moins courantes et la couleur orange flamboyant 103 passe en couleur atypique.

Pour les façades, nuances extraites du nuancier Weber et Brouin. Cela ne constitue en rien une prescription de ces produits. Des nuances similaires peuvent être prises dans d'autres nuanciers (par exemple / Parex, Perbé, Chaux de St Astier, Strasserville etc) ou bien en badigeon de chaux ou en couleurs minérales Références dans la gamme La Seigneurie pour les autres couleurs. Cela ne constitue en rien une prescription de ces produits. L'impression peut modifier les nuances

Gergovie Val d'Allier Communauté – Opération Façades- Etude chromatique
Eliane AUBERGER/SYCOMORE – Préconisations et Mise en scène - Décembre 2006

Source : Etude chromatique de l'ex-Gergovie Val d'Allier Communauté – décembre 2006

F/ ESPECES INVASIVES

La liste suivante reprend une partie des espèces invasives à éviter absolument car le risque de dissémination est fort et représente une réelle menace pour la biodiversité voire la santé humaine.

| Taxon | | Nom français |
|---|---|---|
| Espèces prioritaires menaçant la conservation des habitats et de la biodiversité | | |
| <i>Egeria densa</i> Planch. | | Élodée dense |
| <i>Impatiens glandulifera</i> Royle | | Balsamine glanduleuse (de l'Himalaya) |
| <i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss | | Grand Lagarosiphon |
| <i>Ludwigia plurisp.</i> | <i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet | Jussie à grandes fleurs |
| | <i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven | Jussie faux-Péplis (ou Jussie rampante) |
| <i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc. | | Myriophylle du Brésil |
| <i>Paspalum distichum</i> L. | | Paspale distique |
| <i>Reynoutria plurisp.</i> | <i>Reynoutria japonica</i> Houtt. | Renouée du Japon |
| | <i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai | Renouée de Sakhaline |
| | <i>Reynoutria x bohémica</i> Chrtek & Chrtkova | Renouée de Bohême |
| Espèces prioritaires posant des problèmes de santé publique | | |
| <i>Ambrosia artemisiifolia</i> L. | | Ambrosie à feuilles d'armoise |
| <i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier | | Berce du Caucase |



5

| Espèces secondaires | | | | | | |
|--|--|---|---|--|------------------------------|--------------------------------------|
| Taxon | | Nom français | Taxon | | Nom français | |
| <i>Acer negundo</i> L. | | Érable négundo | <i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell | | Lindernie douteuse | |
| <i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle | | Ailanthé glanduleux (Faux-vernis du Japon) | <i>Lysichiton americanum</i> Hultén & H.St.John | | Lysichiton d'Amérique | |
| <i>Amorpha fruticosa</i> L. | | Faux-Indigo | <i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kem.) Fritsch | | Vigne-vierge à cinq folioles | |
| <i>Artemisia plurisp.</i> | <i>Artemisia annua</i> L. | Armoise annuelle | <i>Paspalum dilatatum</i> Poir. | | Paspale dilaté | |
| | <i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte | Armoise des frères Verlot | <i>Phyllostachys plurisp., Sasa plurisp., Pleioblastus plurisp. Semiarundinaria plurisp....</i> | | Bambous | |
| <i>Azolla filiculoides</i> Lam. | | Azolla fausse-fougère | <i>Phytolacca americana</i> L. | | Raisin d'Amérique | |
| <i>Bidens frondosa</i> L. | | Bident feuillu | <i>Polygonum polystachium</i> Meisn. | | Renouée à épis nombreux | |
| <i>Buddleia davidii</i> Franch. | | Buddleia de David (Arbre aux papillons) | <i>Prunus laurocerasus</i> L. | | Laurier-cerise | |
| <i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid. | | Campylopus introflexus | <i>Prunus serotina</i> Ehrh. | | Cerisier tardif | |
| <i>Collomia grandiflora</i> Douglas ex Lindl. | | Collomie à grandes fleurs | <i>Rhus plurisp.</i> | <i>Rhus typhina</i> L. | Sumac de Virginie | |
| <i>Cortaderia selboana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn. | | Herbe de la Pampa | | <i>Rhus coriaria</i> L. | Sumac des corroyeurs | |
| <i>Crassula helmsii</i> (T.Kirk) Cockayne | | Orpin de Helms | <i>Robinia pseudoacacia</i> L. | | Robinier faux-acacia | |
| <i>Elodea plurisp.</i> | <i>Elodea canadensis</i> Michx. | Élodée du Canada | <i>Senecio inaequidens</i> DC. | | Seneçon du Cap | |
| | <i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John | Élodée de Nuttall | <i>Solidago plurisp.</i> | <i>Solidago canadensis</i> L. | Verge d'or du Canada | |
| <i>Erigeron plurisp.</i> | <i>Erigeron blakei</i> Cabrera | Érigéron de Blake | | <i>Solidago gigantea</i> Aiton subsp. <i>serotina</i> (Kuntze) McNeill | | Verge d'or géante |
| | <i>Erigeron bonariensis</i> L. | Érigéron de Buenos Aires | <i>Sporobolus plurisp.</i> | <i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br. | Sporobole de l'Inde | |
| | <i>Erigeron canadensis</i> L. | Érigéron du Canada | | <i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Torr.) Wood | | Sporobole à inflorescences engainées |
| | <i>Erigeron floribundus</i> (Kunth) Sch.Bip. | Érigéron à fleurs nombreuses | <i>Symphytotrichum plurisp. (=Aster plurisp.)</i> | <i>Symphytotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom | | Aster lancéolé |
| <i>Erigeron sumatrensis</i> Retz. | Érigéron de Sumatra | <i>Symphytotrichum novae-angliae</i> (L.) G.L.Nesom | | Aster de Nouvelle-Angleterre | | |
| <i>Galega officinalis</i> L. | | Galéga officinal | <i>Symphytotrichum novi-belgii</i> (L.) G.L.Nesom | | Aster de Nouvelle-Belgique | |
| <i>Helianthus plurisp.</i> | <i>Helianthus pauciflorus</i> Nutt. | Hélianthe raide | <i>Symphytotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom | | Aster à feuilles de saule | |
| | <i>Helianthus tuberosus</i> L. | Hélianthe tubéreuse (Topinambour) | <i>Symphytotrichum x versicolor</i> (Willd.) G.L.Nesom | | Aster changeant | |
| | <i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers. | Hélianthe vivace | <i>Veronica peregrina</i> L. | | Véronique voyageuse | |
| <i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f. | | Hydrocotyle fausse-renoncule | <i>Xanthium plurisp.</i> | <i>Xanthium albinum</i> (Widder) Scholz & Sukkop | Lampourde blancheâtre | |
| <i>Impatiens balfourii</i> Hook.f. | | Balsamine de Balfour | | <i>Xanthium italicum</i> Moretti | | Lampourde d'Italie |
| <i>Impatiens capensis</i> Meerb. | | Balsamine du Cap | | <i>Xanthium orientale</i> L. | | Lampourde à gros fruits |
| <i>Impatiens parviflora</i> DC. | | Balsamine à petites fleurs | | <i>Xanthium spinosum</i> L. | | Lampourde épineuse |
| <i>Lemna plurisp.</i> | <i>Lemna minuta</i> Kunth | Lentille d'eau minuscule | | | | |
| | <i>Lemna turionifera</i> Landolt | Lentille d'eau turionifère | | | | |

Source : Parc Naturel Régional du Livradois-Forez.