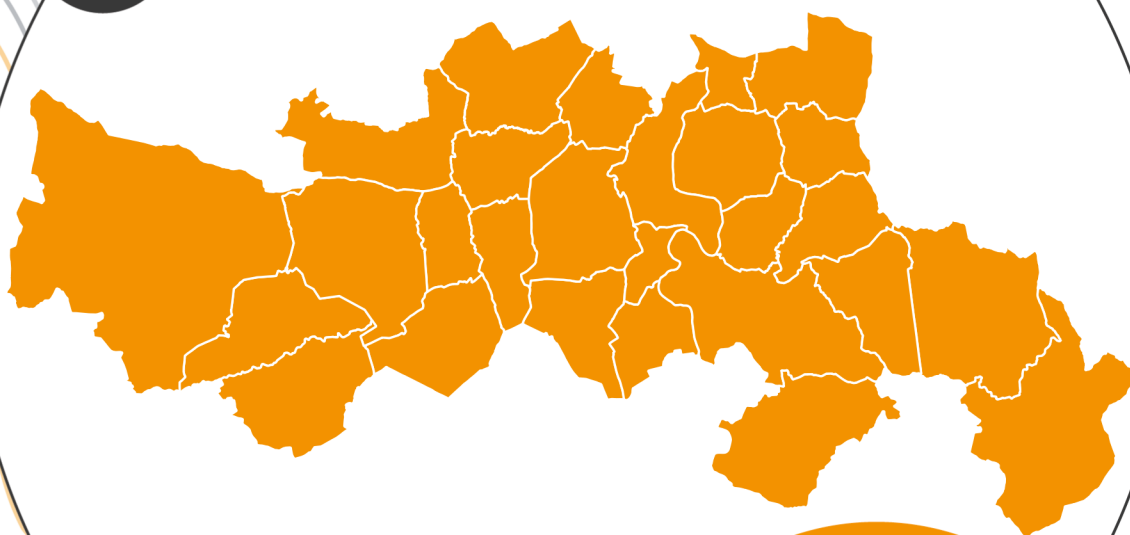


# RÈGLEMENT ÉCRIT

Dispositions générales et particulières



Version arrêtée du 24/04/2025

**4-2  
ARR**



## Sommaire

<b>Préambule .....</b>	<b>5</b>
Champ d'application du règlement du PLUi .....	5
Articulation des règles du PLUi avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou l'utilisation du sol .....	5
La définition des termes suivis d'une * est précisée dans le lexique .....	5
<b>Dispositions générales .....</b>	<b>5</b>
Articulation du règlement avec les autres documents composant le PLUi .....	5
Le rapport de présentation .....	6
Composition du règlement du PLUi .....	6
Structure du règlement des zones .....	7
Division du territoire en zones .....	7
Dispositions applicables à certains travaux .....	8
<b>Lexique .....</b>	<b>10</b>
Accès .....	10
Acrotère .....	10
Activité accessoire .....	10
Affouillement et exhaussement du sol .....	10
Alignement .....	10
Albédo .....	10
Annexe .....	10
Attique .....	10
Bâtiment .....	10
Construction .....	10
Construction existante .....	11
Construction légère .....	11
Changement de destination .....	11
Cheminements doux .....	11
Emprise au sol .....	11
Épannelage .....	11
Espace libre .....	11
Espace non bâti .....	11
Espace végétalisé à valoriser (EVV) .....	11
Extension .....	11
Façade .....	12
Façade principale .....	12
Faîtage .....	12
Foisonnement .....	12
Gestion intégrée des eaux pluviales .....	12
Lambrequin .....	12
Limite séparative .....	12
Logement aidé .....	12
Mutualisation et foisonnement du stationnement .....	13
Noue .....	13
Opération d'ensemble / aménagement d'ensemble .....	13
Pleine terre .....	13
Porche ou loggia .....	13
Réhabilitation .....	13
Surface de Plancher (sdp) .....	14
Terrain ou unité foncière .....	14
Terrain naturel .....	14
Voies ou emprises publiques .....	14
Zone humide .....	14
<b>Dispositions particulières .....</b>	<b>16</b>
Risques .....	16

Défense incendie .....	18
Classement sonore des infrastructures .....	18
Secteurs de protection des puits de captage.....	18
Site Patrimoniaux Remarquables (SPR) .....	18
Charte architecturale et paysagère – Chaîne des Puys Faille de Limagne .....	18
Les éléments de patrimoines bâtis et géologiques (L 151-19).....	19
Les éléments de patrimoines paysagers (L 151-23) .....	20
Division foncière : Application de l’article R. 151-21 al. 3 du code de l’urbanisme .....	23
Application des règles des lotissements .....	23
Périmètre d’attente d’un projet d’aménagement global (PAPAG) .....	24

# Préambule

## Dispositions Générales

### **Champ d'application du règlement du PLUi**

Le Plan Local d'Urbanisme de Mond'Arverne Communauté s'applique aux 27 communes du territoire.

Le présent règlement s'applique :

- à tous les aménagements ou travaux et installations,
- aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes,
- aux clôtures,
- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- aux démolitions,
- aux coupes, abattages et demandes de défrichement.

### **Articulation des règles du PLUi avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou l'utilisation du sol**

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) doivent respecter les dispositions du PLUi ainsi que les réglementations distinctes du PLUi, portant effet en matière d'urbanisme quelles qu'elles soient (Code de l'environnement, Code de la construction et de l'habitation, Code de l'urbanisme...).

Il est rappelé que les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve des droits des tiers : l'autorité d'urbanisme vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme mais ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé, notamment les servitudes légales définies par le Code civil (servitudes de vue par exemple). Il est donc conseillé de s'assurer que le projet tel qu'autorisé par le PLUi, respecte également les autres réglementations.

### **Les dispositions impératives du règlement national d'urbanisme définies par le Code de l'urbanisme**

Soit notamment les articles suivants à la date d'approbation du PLUi :

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

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

L'article R.111-26 : selon lequel le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;

L'article R.111-27 : selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**La définition des termes suivis d'une \* est précisée dans le lexique.**

### **Articulation du règlement avec les autres documents composant le PLUi**

Les documents composant le PLUi sont :

### **Le rapport de présentation (Tome 1)**

Le rapport de présentation explique les choix effectués pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement du PLUi. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il évalue les incidences du PLUi sur l'environnement.

### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD - Tome 2)**

Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales retenues concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, le commerce, le développement économique et les loisirs. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP - Tome 3)**

Les OAP définissent des orientations d'aménagement applicables sur l'ensemble du territoire ou sur certains secteurs particuliers.

Il existe deux types d'OAP :

- les OAP thématiques (pièce n° 3.1.) : Vers la sobriété foncière, Vers un urbanisme favorable à la santé, Vers un paysage identitaire ;
- les OAP sectorielles (pièce n° 3.2.) qui peuvent concerner des secteurs d'habitat ou des secteurs d'activités économique ou autre.

Les OAP (thématiques et sectorielles) complètent le règlement et s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

### **Le règlement (Tome 4)**

Les règles d'occupation et d'utilisation des sols fixées par le règlement sont la traduction des orientations générales et objectifs énoncés par le PADD. Elles sont définies en cohérence avec le contenu des OAP et justifiées, dans leur contenu et leurs effets attendus par le rapport de présentation du PLUi.

Elles sont soumises, dans leur application, au respect des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de Mond'Arverne Communauté et figurant dans les annexes du PLUi.

### **Les annexes (Tomes 5 et 6)**

Les annexes du PLUi contiennent des documents d'information à destination des utilisateurs du PLUi et notamment la liste des servitudes d'utilité publique ainsi que des textes et plans issus de législations spécifiques indépendamment des dispositions du PLUi affectant l'occupation et l'utilisation du sol.

### **Composition du règlement du PLUi**

Le règlement constitue l'une des pièces du PLUi. Il est composé d'une partie écrite (le règlement écrit - pièce n° 4.2), d'une partie graphique (le règlement graphique - pièce n° 4.1) et des cahiers communaux (pièce n°4.3).

### **Un règlement littéral commun pour les 27 communes de Mond'Arverne Communauté. Des compléments et annexes au règlement, regroupés au sein de cahiers communaux, comportant :**

- La liste des emplacements réservés ;
- Les dispositions relatives aux risques, aux nuisances et à la santé,
- La liste du patrimoine bâti identifié au titre du patrimoine local et les éventuelles dispositions spécifiques associées ;

- Les dispositions spécifiques relatives aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ;
- D'autres dispositions particulières à la commune, telles que les palettes chromatiques recommandées.

#### **Des documents graphiques, comportant :**

- Les plans communaux de zonage et prescriptions graphiques ;

**Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques. Les schémas figurant au règlement écrit ont une valeur illustrative.**

#### **Rappel**

Tout projet d'aménagement ou de construction doit :

- être conforme aux prescriptions des servitudes d'utilité publique figurant en annexe ;
- être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et thématiques.

#### **Structure du règlement des zones**

Le présent document « règlement écrit » est constitué :

- d'un préambule ;
- des dispositions générales applicables à toutes les zones délimitées sur les documents graphiques du règlement ;
- d'un lexique ;
- des dispositions particulières du PLUi de Mond'Arverne Communauté applicables à toutes les zones délimitées sur les documents graphiques du règlement ;
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (**ZONES U**), aux zones à urbaniser (**ZONES AU**), aux zones agricoles (**ZONES A**) et à la zone naturelle et forestière (**ZONES N**), délimitées sur les documents graphiques du règlement ;
- les dispositions spécifiques aux différentes zones comportent 4 articles :
  - Article 1 : usage des sols et destinations des constructions ;
  - Article 2 : dispositions communes aux zones (U, AU, A et N) ;
  - Article 3 : Stationnement ;
  - Article 4 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

#### **Division du territoire en zones**

Le présent règlement divise le territoire de Mond'Arverne Communauté en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

#### **Les zones urbaines (U) regroupent les parties urbanisées et équipées du territoire.**

Elles sont composées :

- de la zone Uc, zone relative aux centres bourgs et tissus anciens ;
- de la zone Uh, zone relative aux hameaux et aux villages ;
- de la zone Um, zone urbaine mixte ;
- de la zone Ug, zone urbaine d'habitat ;
- de la zone Ur, zone de restructuration et renouvellement urbain
- de la zone Us, zone urbaine présentant des sensibilités en termes d'étalement urbain, en matière de risques,
- de la zone Ue, zone dédiée aux équipements ;
- de la zone Ui, zone dédiée aux zones d'activités ;
- de la zone Ut, zone urbaine de développement touristique.



**Les zones à urbaniser (AU) sont des zones agricoles ou naturelles destinées à être urbanisées.**

Elles sont composées :

- de la zone 1Aum, destinée à l'accueil d'une diversité de fonctions ;
- de la zone 1Aug, destinée à l'accueil de l'habitat ;
- de la zone 1Aur, destinée à évoluer par une restructuration et/ou un renouvellement urbain
- de la zone 1Aue, destinée à l'accueil d'équipements ;
- de la zone 1AUi-1, destinée à l'accueil d'activités industrielles ;
- de la zone 1AUi-4, destinée à l'accueil d'activités industrielles et agricoles ;
- de la zone 1AUT, destinée au développement touristique
- de la zone 2AU, zone d'urbanisation à moyen ou long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLUi.

**La zone agricole (A) regroupe les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

Elle comporte :

- de la zone A, elle regroupe les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. ;
- de la zone Ac qui est une zone constructible destinée aux exploitations agricoles ;
- de la zone Aa qui est une zone destinée aux d'activités isolées autres qu'agricoles (STECAL) ;
- de la zone Ar qui est une zone de reconquête agricole pour l'agriculture de proximité.

**La zone Naturelle (N) regroupe les secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.**

Les zones naturelles (N) sont composées :

- de la zone N, zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- De la zone Nc, c'est une zone dédiée à l'exploitation de carrière ;
- de la zone Np, zone à protéger strictement en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou en raison de l'existence de risques ;
- de la zone Nh, zone destinée à l'accueil des gens du voyage ;
- de la zone Nj, zone de jardins ;
- de la zone NI, zone de sports et de loisirs ;
- de la zone NI-1, zone de loisirs et de développement touristique ;
- de la zone NI-2, zone d'activités de pleine nature.

**Les zones A et N comportent des secteurs indicés \* relatifs aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).**

**Dispositions applicables à certains travaux**

**Permis de démolir**

Toute démolition de bâtiments sur les zones délimitées sur le Plan des Péri-mètres (pièce 6.3) est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et des délibérations des conseils communaux.

**Édification des clôtures**

Toute édification de clôtures sur les zones délimitées sur le Plan des Péri-mètres (pièce 6.3) est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

### **Ravalement de façades**

Tout ravalement de façades sur les zones délimitées sur le Plan des Périmètres (pièce 6.3) est soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article R. 421-17-1 du Code de l'Urbanisme et de la délibération prise conjointement à l'approbation du présent PLU.

### **Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

### **Travaux sur bâti existant**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **Adaptations mineures et dérogations**

Les règles et servitudes définies par le PLU peuvent faire l'objet des dérogations prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6 et des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3).

### **Ouvrages de transport d'énergie**

Sont admis, dans toutes les zones définies au PLU, sauf mention contraire, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité et 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, ainsi que les affouillements exhaussements inhérents à leur construction ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages engagés pour des exigences fonctionnelles, de sécurité ou techniques.

### **Règles 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.

# Lexique

## LEXIQUE

### Accès

L'accès est un des éléments de la desserte d'une unité foncière, un espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

### Acrotère

Éléments d'une façade\* qui sont situés au-dessus du niveau de l'égout du toit et/ou de la toiture terrasse, à leur périphérie, et qui peuvent constituer des garde-corps ou des rebords.

### Activité accessoire

Est considérée comme accessoire une activité exercée sur le même lieu d'exploitation que l'activité principale, de manière complémentaire et en lien direct avec l'activité principale sans qu'elle soit indispensable à celle-ci.

Par exemple, les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration) localisées sur le lieu de l'exploitation agricole sont accessoires d'une exploitation agricole ; les espaces d'exposition, un local de vente, un restaurant d'entreprise sont accessoires d'une activité de production ou de fabrication d'une entreprise.

### Affouillement et exhaussement du sol

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel\*. L'exhaussement\* est une surélévation du terrain naturel\* par l'apport complémentaire de matière (remblaiement)

### Alignement

Limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou la limite de la voie pour les voies privées.

### Albédo

L'albédo est le pouvoir réfléchissant du rayonnement solaire d'une surface. Plus une surface est claire, plus son albédo est élevé et permet de réfléchir l'énergie solaire. Les surfaces sombres ont un faible albédo qui absorbe le rayonnement solaire dans la journée pour le restituer la nuit, accentuant ainsi le phénomène d'îlot de chaleur.

### Annexe

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

### Attique

Niveau terminal d'une construction\* qui est édifié en retrait de la façade\* ou de l'ensemble des façades\*, et qui forme le couronnement de la construction\*.

### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### Construction

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

### **Construction existante**

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

### **Construction légère**

Une construction légère est un ouvrage démontable ou amovible ne comportant pas de fondations pérennes ou inamovible.

### **Changement de destination**

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations ou les 21 sous-destinations prévues aux articles R.151-27 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **Cheminements doux**

Les cheminements doux sont des espaces affectés à la circulation des piétons ou modes de déplacement alternatifs aux modes de déplacement motorisés et dont la largeur d'une limite de propriété à l'autre est inférieure ou égale à 4 m.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à 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.

### **Épannelage**

Configuration simplifiée des volumes principaux d'un ensemble bâti au sein d'un espace urbain. L'épannelage détermine une ligne visuelle haute et une ligne basse des bâtiments à partir desquelles sont composés les volumes de hauteurs variables. Il assure une transition d'échelle entre les différentes constructions.

### **Espace libre**

Les espaces libres\* sont constitués des surfaces hors emprise au sol\* des constructions\*. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions\* ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre\* (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Les accès\* et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

### **Espace non bâti**

Les espaces non bâtis\* sont constitués des surfaces hors emprise au sol\* des constructions\*. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions\*, les espaces plantés (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.), les accès\* et les surfaces de stationnement ainsi que les terrasses imperméables.

### **Espace végétalisé à valoriser (EVV)**

Un espace végétalisé à valoriser est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le pluvi protège, pour sa qualité paysagère et son rôle dans le maintien des équilibres écologiques et/ou dans la lutte contre les îlots de chaleur.

### **Extension**

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

### Façade

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

### Façade principale

Sont considérées comme façades principales\*, les façades\* les plus longues d'une construction ou d'un bâtiment qui comportent des fenêtres et/ou des baies.

### Faitage

Ligne de jonction supérieure d'un ou de plusieurs pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

### Foisonnement

Voir « Mutualisation et foisonnement du stationnement ».

### Gestion intégrée des eaux pluviales

La Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) est une démarche qui prône l'absence d'infrastructures spécifiquement dédiées à l'eau de pluie. Elle repose sur l'utilisation des différents espaces d'un projet pour gérer les eaux de pluie : toitures, espaces verts... On parle alors de plurifonctionnalité des ouvrages (une toiture qui stocke de l'eau reste une toiture ; un espace vert qui infiltre l'eau de pluie reste un espace vert...). Cette approche s'avère extrêmement vertueuse pour l'environnement, mais aussi pour l'économie des projets.

### Lambrequin

Pièce ou ornement en bois ou en métal fixé en bordure de toit ou à la partie supérieure d'une fenêtre, permettant notamment l'occultation d'éléments techniques.

### Limite séparative

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie. La limite opposée à l'emprise publique ou voie qui dessert la parcelle (c'est-à-dire à l'accès), constitue une limite de fond de parcelle.

En conséquence, les autres limites sont des limites séparatives latérales.

Une limite peut être constituée de plusieurs segments. Lorsque le terrain objet du projet (l'unité foncière\*) est constitué de plusieurs parcelles, le fond de parcelle se définit à l'échelle de l'unité foncière.

### Logement aidé

Un logement aidé est un logement abordable ou un logement locatif social.

Logement abordable

Logement locatif abordable : logement destiné à la location en résidence principale et qui bénéficie d'un financement de type du PLS (Prêt Locatif Social) ou tout autre financement qui lui serait substitué.

Logement en accession abordable : logement destiné à la résidence principale de l'acquéreur et qui bénéficie d'un financement de type du PSLA (Prêt social location-accession) ou tout autre financement qui lui serait substitué.

Le Bail réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS), qui présente l'avantage de maintenir le logement acquis dans le parc d'accession abordable lors de sa revente (plafonds de ressources fixés au niveau national) ;

La vente de logements neufs ou de terrains à bâtir, par des opérateurs publics ou privés, hors dispositifs précédents, à des ménages acquéreurs de leur résidence principale et sous plafonds de ressources PLI (fixés annuellement par l'Etat au niveau national).

Logement locatif social

Logement locatif qui bénéficie d'un financement de type PLUS (Prêt locatif à usage social) ou PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration), ou tout autre financement qui leur serait substitué.

L'hébergement à vocation sociale.

Le logement locatif social peut comporter des programmes d'habitat adapté à destination des gens du voyage pouvant admettre le stationnement de caravane et autre public spécifique.

### **Mutualisation et foisonnement du stationnement**

La mutualisation du stationnement consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (logements, bureaux, commerces, etc.) Sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès commun) avec une gestion unique.

La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement. Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs, etc.) D'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, une part de foisonnement peut être calculée afin de définir les réels besoins et de dimensionner le parc de stationnement.

### **Noue**

Une noue est une dépression du sol servant au recueil, à la rétention, à l'écoulement, à l'évacuation et/ou à l'infiltration des eaux pluviales. Peu profonde, à l'air libre, temporairement inondable, avec des rives en pente douce, elle est le plus souvent aménagée en espace vert, mais pas exclusivement.

### **Opération d'ensemble / aménagement d'ensemble**

La notion d'opérations d'ensemble (ou d'aménagement d'ensemble) renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction\* ou d'aménagement portant sur 5 logements ou 5 lots à bâtir et plus est considérée comme une opération d'ensemble ou un aménagement d'ensemble\*, sauf mention contraire du règlement.

### **Pleine terre**

Un espace peut être qualifié de « pleine terre » si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- Son sous-sol est libre de toute construction, installation ou équipement, à l'exclusion du passage de réseaux, de canalisations ;
- Le sol est majoritairement constitué de terre végétale/substrat qui assure une bonne fonctionnalité écologique du sol. Cela implique qu'il permet l'infiltration, la filtration, l'oxygénation, divers échanges ;
- Il peut être support pour la végétation.

### **Porche ou loggia**

Un porche ou une loggia sont définis comme une structure couverte, fermée sur les côtés, qui s'étend au-delà de la façade principale d'un bâtiment sur toute ou partie de la hauteur du bâti.

### **Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

**Surface éco-aménagée**

Surface favorable à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle de l'eau et à la régulation du microclimat.

**Surface de Plancher (sdp)**

La surface de plancher de la construction correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. La surface de plancher se calcule différemment entre la maison et l'immeuble collectif dans les déductions à réaliser (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2868>).

**Terrain ou unité foncière**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire.

**Terrain naturel**

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

**Voies ou emprises publiques**

Les voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés et talus la bordant.

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

**Zone humide**

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.

# Dispositions Particulières



## DISPOSITIONS PARTICULIERES

**Risques****Risque inondation**

Dans les secteurs soumis aux Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRNpi), les constructions, installations et aménagements devront respecter les règles et les prescriptions propres à ces documents qui s'imposent au présent règlement.

Les communes de Mond'Arverne Communauté sont concernées par plusieurs Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi), annexés au PLUi (Tome 5) :

- le PPRi Bassin de l'Auzon ;
- le PPRi Bassin de la Veyre ;
- le PPRi Val d'Allier Clermontois ;
- le PPRi Val d'Allier Issoirien.

Le Plan des contraintes et nuisances (Tome 6 – pièces 6-4) fait apparaître les secteurs concernés par les règles des PPRNpi.

**Risque ruissellement et coulée 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

- Authezat, Corent, La Roche-Blanche, La Roche-Noire, La Sauvetat, Les Martres-de-Veyre, Mirefleurs, Orcet, Saint-Georges-sur-Allier, Saint-Maurice, Veyre-Monton ;
- Mirefleurs – étude de ruissellement complémentaire – novembre 2018

**1. Zones à risques crues torrentielles et coulées de boues**

Pour les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- 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.

Dans ces zones, l'infiltration à la parcelle pour tout projet de construction d'une emprise supérieure à 20 m<sup>2</sup> est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique.

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.

**2. Zones modélisées à risques crues torrentielles et coulées de boues (commune de Mirefleurs)**

Pour les secteurs soumis au risque de ruissellement :

- 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 l'étude complémentaire ayant fait l'objet d'une modélisation).

Dans ces zones, l'infiltration à la parcelle pour tout projet de construction d'une emprise supérieure à 20 m<sup>2</sup> est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique.

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.

### **Risques mouvement de terrain**

Les Cahiers communaux et le Plan des contraintes et nuisances (Tome 6 – pièces 6-4) font état des secteurs connus ou présumés soumis à différent risque de mouvement de terrain (retrait- gonflements des argiles, glissement de terrain, effondrement des cavités souterraines, coulée de boue, chute de blocs).

Les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation ou d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes contre ces risques.

Au sein des zones exposées à des risques de mouvement de terrain, autres que les risques liés au Retrait Gonflement des Argiles (RGA), l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une étude géotechnique.

### **Autres risques naturels**

L'ensemble des communes de Mond'Arverne Communauté est concerné par :

- un risque sismique de niveau 3 ;
- un risque de tempête.

Pour le risque feux de forêt, les Cahiers communaux propres à chaque commune (Tome 4 – pièces 4-3) et le Plan des Contraintes et des nuisances (Tome 6 – pièces 6-4) donnent les prescriptions applicables au sein de ces secteurs.

Dans les communes classées en catégorie 3 vis-à-vis du potentiel radon, les aménagements devront prendre en compte ce risque. Cela peut être réalisé en suivant les recommandations du Plan national d'action radon (PNAR) : aération des bâtiments, diagnostics pour les établissements sensibles, etc.

### **Risques technologiques de transport de matière dangereuse**

Le territoire de Mond'Arverne Communauté est traversé par des canalisations de transport de gaz qui génèrent un risque technologique.

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. Les dispositions liées à cette servitude s'appliquent à tout projet de construction.

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.

### Défense incendie

Les moyens à mettre en œuvre pour la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) sont définis au niveau départemental par le SDIS dans le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

La collectivité peut subordonner les autorisations d'urbanisme à la création de moyens de DECI et de réserve d'eau intégrés au projet.

### Classement sonore des infrastructures

Les arrêtés préfectoraux portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres sont annexés au PLUi (Tome 6 – pièces 6-4). Ils comportent notamment des dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions.

### Secteurs de protection des puits de captage

Au sein des secteurs de protection de captage et des champs captant délimités au Plan des contraintes et nuisances (Tome 6 - pièces 6-4) s'imposent les arrêtés préfectoraux annexés au PLUi.

Ils définissent des périmètres de protection immédiats et des périmètres de protection rapprochés et éloignés dans lesquels des limitations des usages du sol sont définies au sein des arrêtés.

### Site Patrimoniaux Remarquables (SPR)

Le territoire du PLUi de Mond'Arverne Communauté est concerné par les SPR de :

- La Sauvetat,
- Saint-Saturnin,
- Vic le Comte

Ces documents établissent des dispositions réglementaires complémentaires au règlement du PLUi. Au sein de ces périmètres, le pétitionnaire doit également se reporter au règlement du SPR concerné, annexé au PLUi (Tome 5 – 5-2 AVAP / SPR).

Le règlement du PLUi et celui du SPR s'appliquent de concert. En cas de contradiction entre les deux règlements, la règle la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

### Charte architecturale et paysagère – Chaîne des Puys Faille de Limagne

Cette charte se compose d'une partie diagnostic et d'une partie préconisations




Divisées en six fiches techniques découlant du diagnostic, ces préconisations servent non seulement à épauler la rénovation et la revitalisation du tissu ancien, mais aussi et surtout à adresser des réponses aux enjeux du tissu récent, dont l'essence est aujourd'hui remise en question par les nouveaux besoins. Ces préconisations accompagnent les enjeux globaux en matière de protection des paysages, de la biodiversité, et en matière de la transition énergétique et de densification.




Ces préconisations peuvent utilement consultées pour tout projet de construction et de réhabilitation.


## Les éléments de patrimoines bâtis et géologiques (L 151-19)



Règles générales	
<p>Les éléments du patrimoine vernaculaire et géologique sont identifiés dans le règlement graphique du PLUi au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, doivent être protégés, conservés et mis en valeur.</p> <p>La liste des éléments de patrimoine vernaculaire et géologique à protéger se trouve dans les cahiers communaux en annexes du règlement écrit.</p> <p>Les éléments du patrimoine vernaculaire et géologique sont identifiés dans le règlement graphique du PLUi au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, doivent être protégés, conservés et mis en valeur.</p> <p>La liste des éléments de patrimoine vernaculaire et géologique à protéger se trouve dans les cahiers communaux en annexes du règlement écrit.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Patrimoine agricole</li> <li>□ Patrimoine artisanal et industriel</li> <li>■ Patrimoine civil</li> <li>▼ Patrimoine géologique</li> <li>▽ Patrimoine hydraulique</li> <li>● Patrimoine mixte</li> <li>✚ Patrimoine religieux</li> <li>▲ Patrimoine végétale</li> </ul>	
Catégorie	Prescriptions
<b>Patrimoine géologique</b>	<p>En complément du classement du site de la Montagne de la Serre et ses coulées adjacentes qui porte sur les parties non urbanisées, des éléments géologiques répertoriés dans les hameaux (DREAL) sont représentatifs de l'histoire géologique singulière du territoire et de la nature du sous-sol. Ces éléments sont à préserver et à valoriser.</p> <p>Tous travaux et aménagements aux abords de ces objets géologiques susceptibles de modifier ou supprimer ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.</p>
<b>Patrimoine vernaculaire à préserver</b>	<p>Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>De plus, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des éléments de paysage et du patrimoine bâti identifiés en application de l'article L.151-19, doivent être précédés d'un permis de démolir, selon les dispositions de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Ces éléments de « petit patrimoine » répertoriés au PLUi, faisant partie intégrante de l'histoire du territoire, sont à mettre en valeur et à préserver. Toute modification ou réhabilitation, ainsi que la rénovation ou l'extension de bâtiments existants devra :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre de maintenir la lisibilité des spécificités morphologiques et architecturales de ces éléments bâtis ;</li> <li>Respecter l'implantation et les dimensions originelles ;</li> <li>Respecter ou restituer les caractéristiques architecturales principales originelles (volume, percements, modénature, teintes) du bâtiment, en excluant tout pastiche.</li> </ul>

## Les éléments de patrimoines paysagers (L 151-23)

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Espaces Boisés Classés</b>		<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>
<p align="center"><b>Espaces végétalisés à valoriser (EVV)</b></p> <p><b>Il s'agit d'ensembles végétaux ou d'éléments isolés à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour leur rôle dans le maintien des équilibres écologiques et/ou d'îlot de chaleur, ou bien pour leur qualité paysagère.</b></p> <p><b>La coupe et l'abattage d'arbres repérés au titre des articles L.151-19 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable, sauf dans des cas exceptionnels listés dans le code de l'urbanisme (art R.421-23-2) et liés à la sécurité des biens et des personnes, ou à la gestion forestière.</b></p> <p><b>Par ailleurs, tout projet réalisé sur un terrain concerné par l'inscription d'un tel espace ou d'un arbre isolé est conçu, tant dans son organisation, son implantation, sa qualité architecturale, que dans l'aménagement des espaces libres, en prenant en compte les caractéristiques paysagères ou la sensibilité écologique du lieu.</b></p>		
<b>Bois et bosquets</b>		<p>Les boisements identifiés doivent être protégés, conservés mais également renouvelés quand nécessaire. Pour les plantations mélangées, un renouvellement pied par pied au fil du temps doit permettre le maintien du couvert et de la biodiversité. Des plantations prévisionnelles en lisière quelques années avant des coupes prévisibles peuvent être envisagées. La diversité des essences utilisées doit au minimum être équivalente à celle des boisements renouvelés.</p> <p>La suppression d'un boisement protégé entraîne l'obligation de replanter un boisement composé d'essences variées, locales ou adaptées au site, en excluant les espèces exotiques envahissantes.</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>
<b>Pelouses sèches</b>		<p>Dans ces espaces, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aménagements et constructions légers en lien avec la mise en valeur écologique du site.</li> <li>- La réalisation de constructions démontables sur les terrains ou parties de terrain déjà aménagés</li> </ul>

Catégories	Représentation	Prescriptions
<b>Patrimoine végétal et paysager</b>		<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"> <li>- Au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;</li> <li>- Un maximum de 20 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (cheminement piétonnier, piscines, terrasses, escaliers, allées, clôtures, etc.) ;</li> <li>- Les aménagements en lien avec l'usage du site et/ou sa mise en valeur touristique sont autorisés ;</li> <li>- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sont autorisés.</li> </ul> <p>Sont autorisées les aménagements liés et nécessaires à l'entretien, à la traversée et à la valorisation des cours d'eau.</p> <p>Lorsque les espaces concernés sont des ripisylves, la préservation de leur fonctionnalité et de la végétation existante doit être respectée. Seuls sont autorisés les travaux d'entretien visant à améliorer le fonctionnement écologique du milieu et du cours d'eau.</p>
<b>Alignements d'arbres et haies</b>		<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"> <li>- Le percement est possible pour permettre l'accès si l'abattage ne représente pas plus de 10 % du linéaire de la haie ;</li> <li>- 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.</li> </ul> <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>
<b>Arbres remarquables</b>		<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. Tout aménagement aux abords d'un élément végétal protégé ne doit pas modifier les conditions physiques sous la couronne du sujet protégé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne pas compacter, tasser ni imperméabiliser le sol (pas de circulation, de stockage de matériaux, etc.) ;</li> <li>- ne pas endommager le système racinaire de l'arbre protégé, sur une distance minimale correspondant au houppier + 2 m, que les racines soient sous le domaine public ou privé.</li> </ul>

Catégories	Représentation	Prescriptions
		<p>Cette distance peut être plus importante afin d'assurer les conditions de pérennité adaptées à l'espèce compte tenu de ses caractéristiques ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne pas terrasser de tranchée ni de remblaiement.</li> </ul> <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>
<b>Zones humides</b>		<p>Les zones humides identifiées dans le règlement graphique du PLUi, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées au regard de l'intérêt écologique et du rôle fonctionnel qu'elles assurent (régulation hydraulique (rétention-restitution), rétention des sols, filtration).</p> <p>Sont interdits dans l'emprise de ces zones humides :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les remblais et les déblais quelle qu'en soit la surface et l'épaisseur, sauf dans le cas de la mise en valeur, l'entretien ou la restauration du milieu. Ces travaux doivent être conduits de façon à conserver ou permettre la reconstitution de la richesse du milieu et à veiller à son renouvellement spontané ;</li> <li>• Le drainage ;</li> <li>• L'imperméabilisation des sols, partielle ou totale ;</li> <li>• Les constructions et installations nouvelles ;</li> <li>• Les stockages et dépôt de matériaux.</li> </ul> <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;</li> <li>- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment ;</li> <li>- Les travaux, aménagements et constructions de faible importance d'intérêt général visant la sécurité des biens et des personnes.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives ou de travaux visant spécifiquement à l'amélioration de leur fonctionnement écologique.</p> <p><b>En cas de projet</b>, 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. <b>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.</b></p>

Catégories	Représentation	Prescriptions
Plans d'eau		<p>En application de la loi Montagne, les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie supérieur à 1500 m<sup>2</sup> sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Cette protection des plans d'eau a été étendue à l'ensemble des communes de Mond'Arverne communauté pour .</p> <p>Dans les parties naturelles présentes dans la bande de 300m à compter des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> et inférieure à 1000 hectares</p> <p>Peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux ;</li> <li>- Des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible ;</li> <li>- Des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée ;</li> <li>- Des projets visés au 1° de l'article L. 111-4.</li> </ul> <p>Dès lors que les projets visés ci-dessus ont fait l'objet d'une étude spécifique, avec un avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) pour les communes soumises aux dispositions de la loi montagne.</p> <p>Sont interdits toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et affouillements.</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>

### Division foncière : Application de l'article R. 151-21 al. 3 du code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction\*, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement.

### 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.

### **Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)**

#### **Servitude interdisant pour une durée indiquée au document graphique, les constructions\* ou installations d'une superficie supérieure à un seuil en vertu de l'article L. 151-41 5e du code de l'urbanisme :**

Dans les servitudes identifiées aux documents graphiques n° 4-1 et pour la durée indiquée dans ce même document graphique et au présent règlement écrit, toutes extension de construction\* et installations d'une superficie supérieure à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont interdites dans l'attente de l'approbation par la commune et Mond'Arverne Communauté d'un projet d'aménagement global. Lorsque ces secteurs sont concernés par une OAP, les dispositions de celle-ci devront être prise en compte par les installations et les extensions autorisées.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination\*, la réfection ou l'extension\* limitée des constructions existantes\*.