

Habitat

Mobilité

Environnement

Agriculture

Patrimoine

TERRITOIRE

DE LIMAGNE D'ENNEZAT

# PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

REGLEMENT LITTERAL



**RIOM LIMAGNE  
& VOLCANS**  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

## SOMMAIRE

Usage des sols et destination des constructions.....	34
Dispositions applicables à la zone UCV .....	39
Dispositions applicables à la zone UCb .....	48
Dispositions applicables à la zone UR .....	57
Dispositions applicables à la zone UG .....	66
Dispositions applicables à la zone UJ .....	74
Dispositions applicables à la zone UE.....	80
Dispositions applicables à la zone UA .....	85
Dispositions applicables à la zone 1AUR .....	96
Dispositions applicables à la zone 1AUG.....	105
Dispositions applicables à la zone 1AUE .....	113
Dispositions applicables à la zone 1AUA.....	118
Dispositions applicables à la zone 2AU .....	126
Dispositions applicables à la zone A.....	130
Dispositions applicables à la zone N.....	137

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

**Le présent règlement est établi conformément au code de l'urbanisme.**

## **Définition du PLUi**

C'est le document qui fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation des sols par zone et de définir les règles qui s'imposeront à toute construction ou transformation de bâtiments existants, d'une manière générale et pour chaque zone.

C'est le document sur la base duquel sont instruites les autorisations d'urbanisme. Mais le PLUi, c'est aussi la traduction formelle d'une vision globale du devenir d'un territoire élargi. Il forme le cadre légal de toutes les actions d'initiative publique ou privée, qui touchent le développement et l'aménagement du territoire. Il garantit au cours du temps que les évolutions du territoire sont conformes aux intérêts de la collectivité.

Le PLUi doit donc orienter l'avenir et concrétiser des choix politiques dans tous les domaines qui ont des répercussions sur l'organisation de l'espace.

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique sur le territoire de Limagne d'Ennezat, qui comporte 14 communes : Chappes, Chavaroux, Clerlande, Ennezat, Entraigues, Lussat, Malintrat, les Martres-d'Artière, Martres-sur-Morge, Saint-Beauzire, Saint-Ignat, Saint-Laure, Surat, Varennes-sur-Morge.

## **ARTICLE 2 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire de Limagne d'Ennezat est divisé en :

### **Zones urbaines :**

*Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.*

- **La zone UCv** : Concerne les centres anciens des communes majeures du territoire (Chappes, Ennezat, les Martres d'Artière et Saint-Beauzire), dotées d'un caractère plus dense. Ces centres sont caractérisés par des constructions à l'alignement de 2 étages. L'objectif de cette zone est de conserver les caractéristiques historiques de ce tissu urbain dans les projets de renouvellement urbain.
- **La zone UCb** : Concerne les centres anciens des autres communes du territoire. L'objectif de cette zone est de conserver les caractéristiques historiques de ce tissu urbain dans les projets de renouvellement urbain des communes de Chavaroux, Clerlande, Entraigues, Lussat, Malintrat, Martres-sur-Morge, Saint-Ignat, Saint-Laure, Surat et Varennes-sur-Morge.
- **La zone UR** : Concerne les secteurs à dominante résidentielle à proximité directe des centres-villes de Chappes, Ennezat, les Martres-d'Artière et Saint-Beauzire. Ces secteurs doivent porter une densification maîtrisée en permettant notamment le comblement des dents creuses et l'urbanisation des cœurs d'îlots (collectifs, groupés et individuels).
- **La zone UG** : Il s'agit des secteurs du territoire à dominante résidentielle qui se sont construits sous forme de lotissements pavillonnaires ou d'habitat diffus. Tissu urbain moyennement dense, l'objectif est de permettre une densification raisonnée.

- **La zone UJ** : Il s'agit de zones urbanisées dotées d'un caractère naturel et paysager de qualité qu'il convient de conserver. Ces zones peuvent accueillir des aménagements de valorisation et des équipements ne remettant pas en cause le caractère de la zone.
- **La zone UE** : Il s'agit de zones à vocation d'équipements.
- **La zone UA** : Il s'agit des zones d'activités du territoire. Il existe 4 types particuliers d'espaces d'activités :
  - o **La zone UAa** : qui doit permettre le développement d'activités artisanales ;
  - o **La zone UAi** : qui doit permettre le développement des activités industrielles ;
  - o **La zone UAb** : qui doit permettre le développement de la zone d'activité du Biopôle de Saint-Beauzire ;
  - o **La zone UAc** : qui doit permettre le développement du site de Limagrain à vocation d'activités céréalières.

#### Zones à urbaniser :

- **La zone 1AUr** : zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat intermédiaire et de petits collectifs ;
- **La zone 1AUg** : zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat individuel et intermédiaire ;
- **La zone 1AUe** : zone à urbaniser uniquement à vocation d'équipements ;
- **La zone 1AUaA** : zone à urbaniser à vocation dominante économique artisanale ;
- **La zone 2AU** : Il s'agit des zones pouvant être urbanisées suite à une modification du PLU.

#### Zones agricoles :

- **La zone A** : zone agricole qui permet le développement des exploitations agricoles pour assurer leur pérennisation ;
- **La zone AP** : zone agricole de protection stricte.

#### Zones naturelles :

- **La zone N** : zone naturelle à protéger.
- **La zone Nc** : zone naturelle qui doit permettre le développement et la pérennisation des activités de carrière ;

## **ARTICLE 3 : ORGANISATION DU REGLEMENT**

Le règlement s'organise autour de trois grandes parties :

**Titre I : Les dispositions générales qui donnent les grandes définitions**

**Titre II : Les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones**

**Titre III : Règles qui s'appliquent aux zones U et AU.**

**Titre IV : Règles qui s'appliquent aux zones A et N.**

Le règlement graphique fait également référence aux différents secteurs soumis à des risques et encadrés par des plans de prévention des risques qui s'imposent aux règles des zones du PLU. Ces documents sont annexés au PLU.

Les règles qui s'imposent sont divisées en 9 articles :

<b>Usage des sols et destination des constructions</b>	<b>ARTICLE 1 : Destinations et sous destinations interdites et autorisées sous conditions</b>  <b>ARTICLE 2 : Usages, affectations des sols et types d'activités interdites et autorisées sous conditions</b>  <b>ARTICLE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</b>
<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère</b>	<b>ARTICLE 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b>  <b>ARTICLE 5 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale</b>  <b>ARTICLE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (dispositions communes et particulières à chaque zone)</b>  <b>ARTICLE 7 : Stationnement</b>
<b>Équipements et réseaux</b>	<b>ARTICLE 8 : Desserte par les voies publiques ou privées</b>  <b>ARTICLE 9 : Desserte par les réseaux</b>

## **ARTICLE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **Le risque inondation :**

Les politiques publiques sur les risques se sont développées autour de trois axes : la prévention, l'indemnisation et la gestion de crise. La politique de prévention du risque inondation vise à prendre en compte ce risque afin d'assurer la sécurité de la population et de limiter les conséquences néfastes de l'inondation, tout en s'inscrivant dans une politique de développement durable. Le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNI), institué par la loi du 2 février 1995, est un outil réglementaire de gestion du risque inondation.

Le PPRNI vise à :

- assurer la sécurité des personnes en interdisant les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où la sécurité des personnes ne peut être garantie ;
- ne pas augmenter les enjeux exposés, en limitant strictement l'urbanisation et l'accroissement de la vulnérabilité dans les zones inondables ;
- diminuer les dommages potentiels en réduisant la vulnérabilité des biens et des activités dans les zones inondables ;
- préserver les capacités d'écoulement et les champs d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques dans les zones situées en amont et en aval ;
- éviter tout endiguement ou remblais nouveau qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés.

La prise en compte du risque inondation peut conduire à limiter la construction sur certains secteurs, voire même à les rendre inconstructibles. En application de l'article R123-11 du code de l'urbanisme, ces secteurs exposés au risque inondation sont identifiés sur le plan de zonage du PLUi. Le PPRNI étant une servitude d'utilité publique, ses dispositions l'emportent sur celles du PLUi.

La commune des Martres d'Artière est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation du Val d'Allier Clermontois approuvé le 4 novembre 2013.

Certaines communes du territoire sont riveraines de cours d'eau pouvant créer des inondations. C'est le cas :

- D'Entraigues, qui est riveraine de l'Ambène et du Bédet,
- D'Ennezat qui est riveraine de l'Ambène,
- Des Martres d'Artière, qui est riveraine de l'Artière,
- Des Martres-sur-Morge, de Saint-Ignat, de Saint-Laure et de Varennes-sur-Morge qui sont riveraines de la Morge.

#### *Cas d'une connaissance sans précision de niveau d'aléa*

**« En zone inondable quel que soit le zonage du PLUi, sont interdits :**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics nouveaux ou l'augmentation des capacités d'accueil des établissements existants relevant d'au moins une des catégories ci-après :

- dont le fonctionnement est primordial dans la gestion d'une inondation pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public,
- dont la défaillance constitue un risque supplémentaire pour la population,
- dont la défaillance constitue un risque socio-économique important.

*Par exemple :*

- les casernements de pompiers et de gendarmerie, commissariats de police,
- les centres de secours (SAMU/CODIS), centres d'exploitation et d'intervention routières et services techniques des collectivités, centraux de télécommunications, poste de distribution d'électricité ou de gaz, centres postaux,
- les bâtiments et casernements relevant de la défense nationale,
- les équipements de superstructure liés à l'alimentation en eau potable,
- les salles polyvalentes et de spectacles, les gymnases, ...

Les équipements d'intérêt collectif et services publics nouveaux présentant un caractère « sensible » vis-à-vis du risque dès lors qu'ils ne sont pas desservis par des accès sécurisés :

- accueillant (avec ou sans hébergement) des personnes physiquement et/ou psychologiquement dépendantes, du fait de leur âge, de leur état de santé, de leur handicap ou du contexte dans lequel elles se trouvent, ou difficiles à évacuer.

*Par exemple :*

- *les garderies d'enfants, centres aérés et colonies de vacances, écoles maternelles,*
- *les établissements d'enseignement : écoles primaires, collèges et lycées avec ou sans internats,*
- *les établissements de santé (établissements de soins, d'hébergement,...)*

La création d'installations classées pour la protection de l'environnement comportant des dépôts de substances inflammables ou toxiques susceptibles de créer des risques pour la santé ou la sécurité des populations voisines et pour l'environnement,

La création de campings, aires d'accueil des gens du voyage, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attraction.

La création de sous-sols, c'est à dire tout ou partie de local implanté sous le niveau du terrain naturel,

Les mouvements de terre sauf ceux destinés aux constructions autorisées (remblais, régallages aux abords immédiats de la construction),

Le stockage de matériels, matériaux ou produits qui pourraient créer de la pollution ou des embâcles,

Il est interdit également de décaisser en zone inondable ou abords immédiats de celle-ci.

**En zone inondable, dans les secteurs non urbanisés (zones N et A), où il convient de préserver les champs d'expansion de crue et les conditions d'écoulement, les nouvelles constructions ou les aménagements nouveaux sont interdits à l'exception :**

- des locaux techniques, ouvrages et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics ou des réseaux, ou à la mise en valeur des ressources naturelles (ex : puits de captage) ou assurant une mission de service public, dès lors que leur implantation en dehors la zone inondable est impossible. Le pétitionnaire devra justifier de l'impossibilité de l'implantation en dehors de la zone inondable,
- des clôtures à condition qu'elles assurent la transparence hydraulique (les travaux de rénovation des clôtures existantes sous réserve de ne pas réduire leur capacité d'écoulement des eaux),
- l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à la condition de ne pas augmenter la vulnérabilité

**En zone urbanisée (U), où il est permis d'urbaniser à la condition de ne pas aggraver la vulnérabilité, sont autorisées :**

- les constructions nouvelles et les extensions dont le rez-de-chaussée n'accueille pas de pièces habitables (voir définition des planchers habitables),
- les travaux nécessaires au changement de destination, à l'aménagement et à la réhabilitation de bâtiments existants, sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - ne pas créer de planchers habitables ou fonctionnels dans les niveaux pouvant exposer directement les personnes,
  - assurer la mise en sécurité des personnes,
  - ne pas augmenter le coût économique des dégâts en cas d'inondation,
  - ne pas augmenter la vulnérabilité.
- les modifications d'aménagement intérieur des bâtiments existants dès lors qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la vulnérabilité,
- les travaux d'entretien et de réparation ordinaires des bâtiments existants,
- les piscines individuelles et bassins de rétention enterrés ou semi-enterrés, à la condition que leur emprise soit matérialisée,
- les clôtures à condition qu'elles assurent la transparence hydraulique (les travaux de rénovation des clôtures existantes sous réserve de ne pas réduire leur capacité d'écoulement des eaux),
- les constructions à usage d'équipements publics : mobilier urbain (toilettes publiques, kiosques, ...),
- les locaux techniques, ouvrages et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics ou des réseaux, ou à la mise en valeur des ressources naturelles (ex : puits de captage) ou assurant une mission de service public, dès lors que leur implantation en dehors la zone inondable est impossible. Le pétitionnaire devra justifier cette implantation,
- les mouvements de terre suivants :
  - les déblais,
  - les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions autorisées,
  - les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel,
- les régalages sans apports extérieurs,
- toute construction et tout aménagement qui n'augmentent pas la vulnérabilité,
- la création ou l'extension d'aires de stationnement de véhicules. Lorsque l'unité foncière du projet est adjacente au lit mineur d'un cours d'eau, un dispositif de retenue des véhicules de l'aire de stationnement doit être mis en place pour éviter leur intrusion dans le lit mineur du cours d'eau. »

#### *Cas d'une connaissance avec niveaux d'aléa*

#### **En zone inondable quel que soit le zonage du PLUi, sont interdits :**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics nouveaux ou l'augmentation des capacités d'accueil des établissements existants relevant d'au moins une des catégories ci-après :

- dont le fonctionnement est primordial dans la gestion d'une inondation pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public,
- dont la défaillance constitue un risque supplémentaire pour la population,

- dont la défaillance constitue un risque socio-économique important.

*Par exemple :*

- *les casernements de pompiers et de gendarmerie, commissariats de police,*
- *les centres de secours (SAMU/CODIS), centres d'exploitation et d'intervention routières et services techniques des collectivités, centraux de télécommunications, poste de distribution d'électricité ou de gaz, centres postaux,*
- *les bâtiments et casernements relevant de la défense nationale,*
- *les équipements de superstructure liés à l'alimentation en eau potable,*
- *les salles polyvalentes et de spectacles, les gymnases, ...*

Les équipements d'intérêt collectif et services publics nouveaux présentant un caractère « sensible » vis-à-vis du risque dès lors qu'ils ne sont pas desservis par des accès sécurisés :

- accueillant (avec ou sans hébergement) des personnes physiquement et/ou psychologiquement dépendantes, du fait de leur âge, de leur état de santé, de leur handicap ou du contexte dans lequel elles se trouvent, ou difficiles à évacuer.

*Par exemple :*

- *les garderies d'enfants, centres aérés et colonies de vacances, écoles maternelles,*
- *les établissements d'enseignement : écoles primaires, collèges et lycées avec ou sans internats,*
- *les établissements de santé (établissements de soins, d'hébergement,...)*

La création d'installations classées pour la protection de l'environnement comportant des dépôts de substances inflammables ou toxiques susceptibles de créer des risques pour la santé ou la sécurité des populations voisines et pour l'environnement,

La création de campings, aires d'accueil des gens du voyage, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attraction.

La création de sous-sols, c'est à dire tout ou partie de local implanté sous le niveau du terrain naturel,

Les mouvements de terre sauf ceux destinés aux constructions autorisées (remblais, régallages aux abords immédiats de la construction),

Le stockage de matériels, matériaux ou produits qui pourraient créer de la pollution ou des embâcles,

Il est interdit également de décaisser en zone inondable ou abords immédiats de celle-ci.

**En zone inondable, dans les secteurs non urbanisés (zones N et A), où il convient de préserver les champs d'expansion de crue et les conditions d'écoulement, les nouvelles constructions ou les aménagements nouveaux sont interdits à l'exception de ceux cités ci- dessous.**

Sont autorisés :

- les locaux techniques, ouvrages et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics ou des réseaux, ou à la mise en valeur des ressources naturelles (ex : puits de captage) ou assurant une mission de service public, dès lors que leur implantation en dehors la zone inondable est impossible. Le pétitionnaire devra justifier cette implantation,
- l'aménagement des installations existantes à usage de campings, aires d'accueil des gens du voyage, parcs résidentiels de loisirs, ne comportant ni augmentation de la capacité d'accueil, ni implantation de nouvelles Habitations Légères de Loisirs (HLL), résidences mobiles de loisirs et de caravanes, à l'intérieur des parties inondables. Cet aménagement doit conduire à une diminution de la vulnérabilité.

Sont par ailleurs admises dans les campings existants, les constructions nouvelles à usage de sanitaires, dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 50 m<sup>2</sup> par rapport à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Sous réserve de l'impossibilité de solution alternative d'implantation en dehors de la zone inondable. Les équipements sensibles à l'eau doivent être situés au minimum à la cote de mise hors d'eau, ou à défaut être rendus insensibles à l'eau,

- l'aménagement des espaces de plein air existant ainsi que les constructions de locaux sanitaires ou fonctionnellement indispensables à leur activité, dans la limite d'une emprise au sol totale supplémentaire de 50 m<sup>2</sup> par rapport à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli, sauf si cette reconstruction est consécutive à une inondation,
- les bâtiments agricoles autres que ceux liés à l'habitation,
- les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 25 m<sup>2</sup>,
- les abris de jardin d'une surface maximum de 7 m<sup>2</sup>,
- les clôtures à condition qu'elles assurent la transparence hydraulique,
- les mouvements de terre suivants :
  - les déblais,
  - les apports de matériaux, situés dans l'emprise des bâtiments et de leurs annexes constituant le terre-plein des constructions autorisées,
  - les apports de terre permettant le raccordement du bâtiment au terrain naturel,
  - les régallages sans apports extérieurs.

Pour les constructions existantes, sont autorisés :

- les extensions par surélévation des locaux existants limités à l'emprise de la surface existante,
- les extensions au sol d'une surface maximum de 20 m<sup>2</sup> ou portée à 20 % de l'existant si ce dernier a une emprise au sol supérieure à 100 m<sup>2</sup>, à condition de ne pas créer de plancher habitable ou fonctionnel, une seule fois à la date d'approbation du PLU,
- en secteur agricole, sont autorisés l'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants, sauf ceux destinés à l'habitation, dans la limite de 50 % de la superficie existante à la date d'approbation du PLU.

- les travaux nécessaires au changement de destination, à l'aménagement et à la réhabilitation des constructions existantes, sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - ne pas créer de nouveau logement,
  - ne pas créer de planchers habitables ou fonctionnels dans les niveaux situés sous la cote de mise hors d'eau,
  - assurer la mise en sécurité des personnes,
  - ne pas augmenter le coût économique des dégâts en cas d'inondation,
  - ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

**En zone inondable, dans les secteurs déjà urbanisés situés en aléa fort (zones U et AU) : -**

Le principe recherché est la non-augmentation de la vulnérabilité. Ainsi dans ces zones seuls sont autorisés :

- l'évolution des constructions existantes est autorisée à la condition de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes,
- les locaux techniques, ouvrages et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics ou des réseaux, ou à la mise en valeur des ressources naturelles (ex : puits de captage) ou assurant une mission de service public, dès lors que leur implantation en dehors la zone inondable est impossible. Le pétitionnaire devra justifier de l'impossibilité de l'implantation en dehors de la zone inondable,
- la création ou l'extension d'aires de stationnement de véhicules. Lorsque l'unité foncière du projet est adjacente au lit mineur d'un cours d'eau, un dispositif de retenue des véhicules de l'aire de stationnement doit être mis en place pour éviter leur intrusion dans le lit mineur du cours d'eau,
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli, sauf si cette reconstruction est consécutive à une inondation,
- les travaux d'entretien et de réparation ordinaires des bâtiments existants,
- les piscines individuelles et bassins de rétention enterrés ou semi-enterrés, à la condition que leur emprise soit matérialisée,
- les clôtures à condition qu'elles assurent la transparence hydraulique (les travaux de rénovation des clôtures existantes sous réserve de ne pas réduire leur capacité d'écoulement des eaux).

**En zone inondable, dans les secteurs urbanisés (zones U et AU) situés en aléa faible ou moyen où il est permis d'urbaniser à la condition de ne pas aggraver la vulnérabilité, sont autorisées :**

- les constructions nouvelles et les extensions, à la condition que les planchers créés soient réalisés au minimum à la cote de mise hors d'eau,
- les travaux nécessaires au changement de destination, à l'aménagement et à la réhabilitation de bâtiments existants, sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - ne pas créer de planchers habitables ou fonctionnels dans les niveaux pouvant exposer directement les personnes,
  - assurer la mise en sécurité des personnes,
  - ne pas augmenter le coût économique des dégâts en cas d'inondation,
  - ne pas augmenter la vulnérabilité.

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli, sauf si cette reconstruction est consécutive à une inondation,
- la création et l'aménagement des espaces de plein air, l'aménagement des terrains de camping existants à condition de ne pas augmenter leur capacité d'accueil. La création des locaux sanitaires ou nécessaires à leur fonctionnement dans la limite de 50 m<sup>2</sup> une seule fois depuis l'approbation du PLU,
- la création ou l'extension d'aires de stationnement de véhicules. Lorsque l'unité foncière du projet est adjacente au lit mineur d'un cours d'eau, un dispositif de retenue des véhicules de l'aire de stationnement doit être mis en place pour éviter leur intrusion dans le lit mineur du cours d'eau.
- les bassins et piscines dès lors qu'ils sont matérialisés,
- les clôtures qui assurent la transparence hydraulique,
- toute construction et tout aménagement qui n'augmentent pas la vulnérabilité.

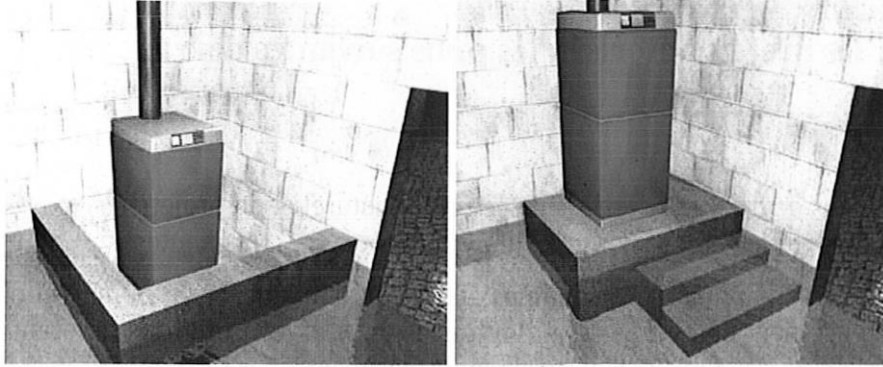
**Pour les projets autorisés, les prescriptions suivantes devront être respectées :**

- les plans devront faire apparaître les côtes du terrain naturel et du projet en « m NGF » dans le cas d'étude réalisée par modèle hydraulique avec cotes des plus hautes eaux,
- les nouveaux planchers habitables et fonctionnels de toute construction nouvelle et de tout aménagement de construction devront être réalisés à un niveau minimal assurant leur mise hors d'eau par rapport au terrain naturel appelé cote de mise hors d'eau (CMHE). Les niveaux de mise hors d'eau sont fonction du niveau d'aléa de la zone d'implantation de la construction.

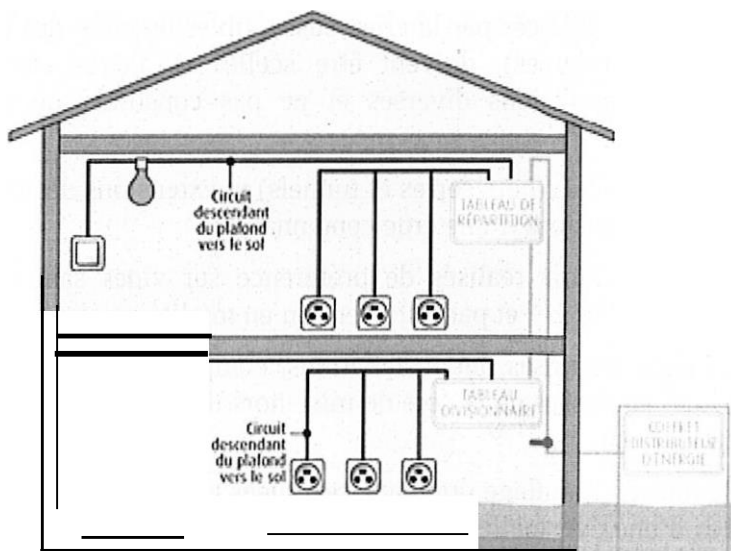
Les valeurs de mise hors d'eau seront définies comme suit :

- dans les secteurs où des modèles hydrauliques sont disponibles, donc des cotes de la crue de référence, le niveau de mise hors d'eau appelé cote de mise hors d'eau (CMHE), sera déterminée à l'aide des cotes (m NGF) calculées à partir des profils représentés sur les « cartes d'informations complémentaires sur les risques » par commune auxquels il faut ajouter une revanche de 20 cm.  
Un exemple de calcul est présenté dans le glossaire.
- dans les secteurs où seules des enveloppes de connaissance du risque d'inondation, sans cote de mise hors d'eau, la mise hors d'eau se calcule de la façon suivante :
  - zone d'aléa fort : terrain naturel (TN) + 2 mètre
  - zone d'aléa moyen : terrain naturel (TN) + 1,20 mètre
  - zone d'aléa faible: terrain naturel (TN) + 0,70 mètre
- les biens pouvant être déplacés par la crue, susceptibles de créer des encombres (tels que le mobilier urbain, les citernes), doivent être scellés et ancrés afin d'éviter tout risque d'entraînement et dégradations diverses et ne pas constituer un obstacle significatif à l'écoulement des eaux,
- les constructions nouvelles (hors serres et tunnels) et extensions des constructions existantes doivent résister aux pressions d'une crue centennale,
- les projets autorisés seront réalisés de préférence sur vides sanitaires qui pourront être implantés sous la CMHE et partiellement ou en totalité enterrés,

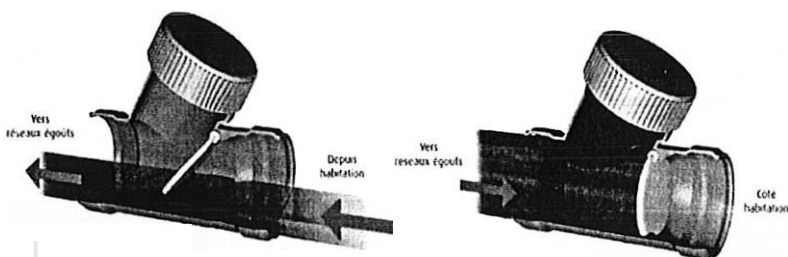
- pour tous les projets autorisés, les installations, équipements et matériels sensibles à l'eau doivent être situés au-dessus de la cote de mise hors d'eau ou être protégés d'une éventuelle inondation, notamment
  - les installations de chauffage doivent être situées au-dessus de la cote de mise hors d'eau ou protégées d'une éventuelle inondation (exemple illustré ci-dessous). Le calorifugeage des conduites d'eau chaude situées sous la CMHE doit être rendu insensible à l'eau.



- Les coffrets d'alimentation et les tableaux de commande des installations électriques et téléphoniques doivent être situés au-dessus de la CMHE. Les éventuels branchements situés sous la cote de référence doivent être rendus étanches et des coupe-circuits automatiques isolants doivent y être installés. Les prises et interrupteurs doivent être situés au-dessus de la CMHE. Les bornes d'éclairage extérieur doivent pouvoir fonctionner en cas d'inondation.



- Les points de rejet du réseau d'assainissement doivent être équipés de clapets anti-retour (exemple illustré ci-dessous)



- Lorsque le projet prévoit la création d'un ascenseur, le mécanisme de fonctionnement de celui-ci doit être implanté au-dessus de la CMHE. »

### **Le risque mouvement de terrain :**

Un inventaire départemental des zones ayant subi des mouvements de terrain a été réalisé en 2006. Seule la commune des Martres-d'Artière est concernée par ce risque, sur le secteur Les Genévriers.

### **Le retrait-gonflement des sols argileux :**

Ce phénomène, bien que non dangereux pour l'homme, engendre chaque année sur le territoire français des dégâts considérables aux bâtiments. En raison de leurs fondations superficielles, les maisons sont particulièrement vulnérables à ce phénomène.

Les communes de Chappes, Chavaroux, Ennezat, les Martres-d'Artière, Lussat, Malintrat, Saint-Beauzire et Saint-Laure ont fait l'objet d'au moins un classement de catastrophe naturelle au titre du retrait-gonflement des argiles. Le territoire de Limagne d'Ennezat est soumis aux aléas faible, moyen et fort.

### **Dispositions relatives aux secteurs impactés par un servitude de passage de canalisation de gaz :**

Le territoire est concerné par des canalisations de gaz générant des servitudes et des zones de risque recensées au sein des annexes du PLUi.

Ces ouvrages ont été déclarés d'utilité publique.

Des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des ouvrages avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associé aux ouvrages, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) pouvant aller jusqu'à 20 mètres.

Dans cette bande de terrain, GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et leurs ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaire à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toute plantation, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans cette bande, les constructions, la modification du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2.7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. De même la pose de branchements en parallèle aux ouvrages dans la bande de servitude est interdite.

Dans la « bande large », dans laquelle est incluse la bande de servitude forte, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

Il est fortement recommandé de consulter GRTgaz dès la phase d'émergence de tout projet d'aménagement dans les zones de danger (ou SUP1) de ses ouvrages – voir servitudes au dossier des annexes – pour une meilleure intégration et prise en compte de ceux-ci. Il est obligatoire d'informer GRTgaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones précitées de ses ouvrages conformément à l'article R555-46 du code de l'Environnement.

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après, 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, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

### **Les zones humides :**

Les zones humides jouent de nombreux rôles favorables pour l'homme et les écosystèmes. Ainsi, elles ne sont pas seulement des milieux où la biodiversité est très riche mais participent également à la régulation des crues et à l'épuration des eaux. La destruction des zones humides repérées au plan de zonage est donc interdite.

Dans ces emprises sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions,
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide,
- L'imperméabilisation des sols.

## **ARTICLE 5 : DEFINITIONS**

### **Accès :**

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

### **Acrotère :**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

### **Affouillement :**

Modification du niveau naturel du sol par déblais qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

### **Alignement :**

Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.

### **Annexe :**

Sont considérées comme des annexes, les constructions dont l'usage est accessoire à la construction principale (garage, abri de jardin, cabane de jardin, piscine, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux techniques, locaux des piscines, ...). Les annexes sont limitées à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3m50 de hauteur. Les constructions ayant une vocation d'annexe mais de plus de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et/ou de plus de 3m50 de hauteur doivent se référer aux règles générales de la zone.

### **Arbre de haute tige :**

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80m de hauteur à maturité.

### **Attique :**

Étage situé au sommet d'une construction en retrait d'au moins 2 mètres des façades des étages inférieurs.

### **Auvent :**

Petite toiture, sans création de surface de plancher supplémentaire, aménagée au-dessus d'une baie ou d'une porte pour protéger des intempéries.

### **Balcon :**

Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au-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. Les balcons ne sont pas à prendre en compte dans le calcul de l'emprise au sol et ne sont pas à prendre en compte dans le calcul des reculs.

**Chaussée :**

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

**Clôture :**

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade, etc.).

Les clôtures perméables désignent les enceintes séparatives dont le traitement et les matériaux permettent le passage de la petite faune et ne font pas obstacle au libre écoulement des eaux.

**Construction :**

Les constructions visées par le présent règlement sont celles dont il est question à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme. Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

**Construction en premier rideau :**

Ce sont les constructions (hors annexes) implantées en première bande, directement visible depuis l'espace public.

**Construction en second rideau :**

Ce sont les constructions situées à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions de premier rang (hors annexe) sur le même terrain ou sur un autre terrain par rapport à la voie. Pour autant, elles peuvent être visibles depuis la rue.

**Contigu :**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

**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.

**Égout du toit :**

En cas de toiture en pente, l'égout de toiture correspond à l'égout principal c'est-à-dire à la gouttière ou au chéneau qui se situe en bas de la pente de toit. En cas de toiture plate, l'égout 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. 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.

Les pergolas qui permettent une toiture fermée sont constitutives d'emprise au sol. Les piscines couvertes sont constitutives d'emprise au sol au contraire des piscines non couvertes.

**Emprises publiques :**

Les emprises publiques comprennent les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins publics, équipement publics, stationnement ...

**Équipements 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, puy de chaleur...).

**Espaces boisés classés (EBC) :**

Procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts, notamment en milieu urbain ou périurbain. Selon l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Les EBC peuvent également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies et des plantations d'alignement.

**Espace libre :**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, des aires de stationnement ou des rampes d'accès au parking.

**Espace pleine terre :**

Un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

**Exhaussement :**

Remblais ou surélévation du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

**Extension – surélévation :**

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

**Façade – pignon :**

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade aveugle.

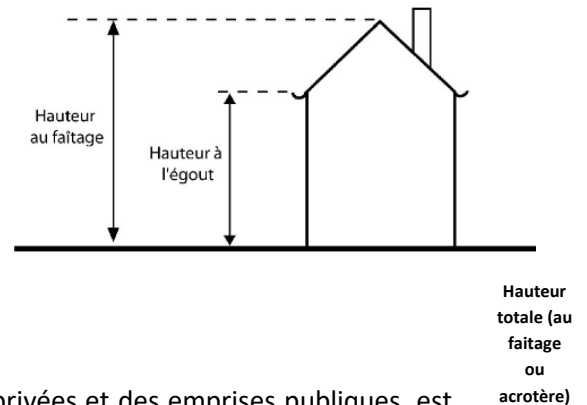
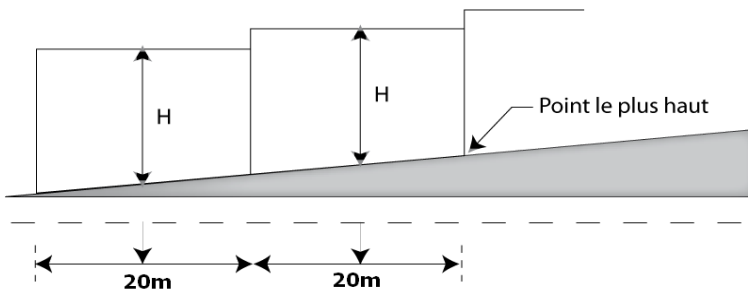
**Front bâti :**

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place.

### Hauteur du bâti :

La hauteur totale se mesure du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaire à la réalisation du projet, à l'égout du toit. Néanmoins par soucis d'intégration urbaine quand il existe une différence de hauteur de plus de 2m positive entre le terrain naturel et l'espace public, la hauteur à l'égout du toit sera calculée depuis le trottoir.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, la hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la parcelle. Si la dimension du terrain est supérieure à 20 mètres, ce dernier est divisé en sections de 20 mètres dans le sens de la plus grande pente. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



### Hauteur des clôtures :

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies publiques et privées et des emprises publiques est calculée depuis l'espace public.

La hauteur des clôtures en limites séparatives est calculée différemment en fonction des cas :

- En cas de construction d'un mur ou de clôtures composées de panneaux pleins de plus de 0,80m de hauteur, la hauteur est calculée par rapport au fond voisin.
- En cas d'autres dispositifs de clôtures, la hauteur est calculée par rapport au fond le plus haut.

### Habitat collectif (ou logement collectif) :

Bâtiment à vocation principale d'habitat comprenant 2 logements ou plus dont la desserte aux logements s'effectue par des parties communes bâties.

### Habitat individuel (ou logement individuel) :

Bâtiment à vocation principale d'habitat comportant un seul logement, sans partie commune.

### Habitat intermédiaire (ou logement intermédiaire) :

Bâtiment à vocation principale d'habitat comportant 2 logements et répondant cumulativement à 3 conditions :

- un accès individuel ;
- un espace extérieur privatif au moins égal au quart de la surface du logement ;
- une hauteur maximale de 3 niveaux sur rez-de-chaussée.

### Impasse :

La construction en 2e rang est permise dans le projet de PLU. Deux cas de desserte peuvent être observés :

1. La parcelle peut être desservie par un accès particulier (ex : parcelle en drapeau). Ce dernier se situe à la limite du terrain privé et de la voie publique. Il correspond à la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété
2. La parcelle peut être desservie par une 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. Elle doit être praticable par les services de ramassage des ordures ménagères ainsi que par les services de secours incendie.

La création de voirie en impasse est déconseillée, l'objectif étant de préférer la continuité du maillage urbain pour faciliter les déplacements et les échanges inter-quartiers. Néanmoins, elle est autorisée, en cas d'impossibilité technique, c'est-à-dire lorsqu'il n'est pas possible de créer une boucle ou une voirie avec une sortie et une entrée. C'est notamment le cas dans les secteurs déjà urbanisés et enclavés. Cette impossibilité sera à démontrer lors de la demande de permis de construire.

### Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une **installation classée**.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976 qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

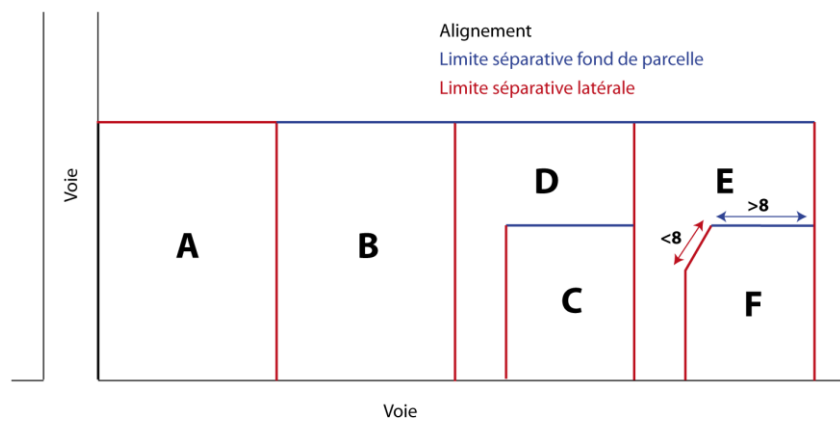
### Liaison douce :

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.

### Limite séparative :

Les limites séparatives désignent les limites entre unités foncières voisines. On distingue :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières ;
- les limites de fond de parcelle.



**Logements locatifs sociaux :**

Au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat, les logements locatifs sociaux sont :

- les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ;
- les logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitat et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- les logements ou lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnées dans les conditions définies à l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitat, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnées respectivement aux articles L.345-1 et L.348-1 du code de l'action sociale et des familles.

**Modénature :**

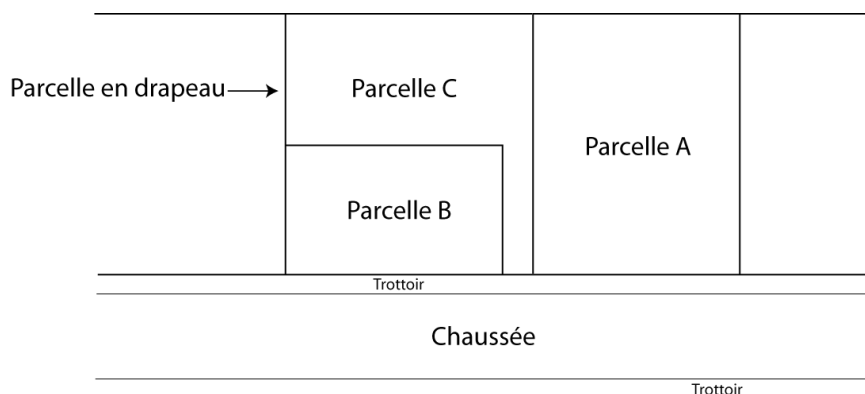
Ensemble des différents décors de la façade (encadrement des baies, corniche, bandeau, fronton, etc.).

**Opération d'aménagement d'ensemble :**

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les Associations foncières urbaines, etc.

**Parcelles dites en drapeau :**

Parcelle disposant d'un accès direct sur le domaine public mais dont la surface principale est située en retrait de celui-ci, en seconde bande.

**Plan de prévention des risques :**

Le Plan de Prévention des Risques naturels 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.

**Programme :**

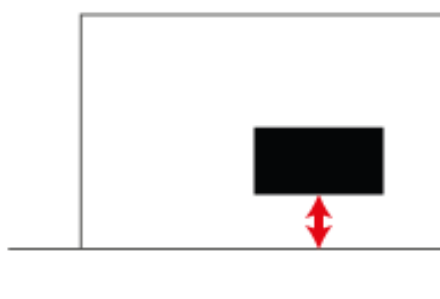
Ensemble des actions prévues au sein d'un projet d'aménagement/de construction proposé dans le cadre d'une demande d'autorisation de droit du sol.

### Recul des constructions par rapport à l'alignement des voies :

Le recul est la distance 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. Les éléments de modénature inférieurs ou égaux à 5cm ne sont pas pris en compte.

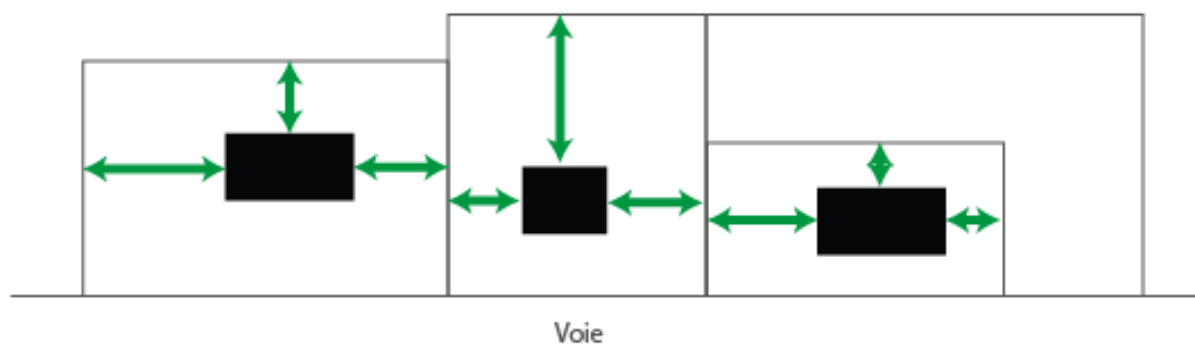
Dans les reculs, les débords de toit, les éléments de modénature supérieurs à 5cm, les balcons, les installations techniques liées aux différents réseaux et les stationnements réalisés en sous-sol peuvent être autorisés par le règlement.



### Retrait par rapport aux limites séparatives ou emprises publiques (hors voies) :

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une construction (hors balcons, débords de toit et éléments de modénature) d'une limite séparative.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.



### Ripisylve :

Le long des cours d'eau, les éléments arborés, ou ripisylves, doivent être conservés. Leur rôle est important dans la régulation des phénomènes de crues ou de débordement mais aussi dans le maintien et la structuration des sols. Les systèmes racinaires des éléments végétaux permettent aussi de filtrer les effluents agricoles polluants avant qu'ils ne soient rejetés dans le réseau hydrographique. Les ripisylves sont aussi un atout paysager et peuvent servir de base pour les aménagements de liaisons douces en guidant les cheminements piétons. Enfin leur intérêt écologique est fort puisqu'elles jouent le rôle de corridors écologiques.

### Saillie :

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher.

Dans les bandes de retrait ou de recul réglementaires, les saillies sont autorisées à condition que leur profondeur ne dépassent pas 0,80m.

Les saillies dépassant le plan d'une façade de plus de 0,20 mètre sont interdites en surplomb des emprises publiques.

**Sol ou terrain naturel :**

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

**STECAL**

Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée

**Surface de plancher :**

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 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 ;
- 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.

**Toiture terrasse :**

Couverture horizontale d'une construction.

**Toiture végétalisée :**

Couverture d'un bâtiment recouvert de substrat végétalisé.

**Terrain ou unité foncière :**

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

**Voies :**

Les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules, transports de voyageurs et de marchandises...), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent. Toutefois les espaces dédiés aux modes de déplacement doux (piéton, vélo, ...) présentant une largeur inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

**ARTICLE 6 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS :**

Le Code de l'Urbanisme, dans son arrêté du 10 novembre 2016, détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être réglementées. Il est prévu que la définition de ces destinations et sous destination soit définie au sein d'un lexique national. Ce lexique n'étant pas arrêté, une définition de ces destinations et sous destination est proposée par le présent règlement :

1. **Exploitations agricoles ou forestières :** correspondent aux activités ci-dessous
  - a. **Exploitations agricoles :** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux, des récoltes et aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.
  - b. **Exploitations forestières :** L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
2. **Habitation :** constitue un espace de vie où les habitants séjournent et dorment d'une manière durable
  - a. **Logement :** espace permettant de loger des habitants d'une ville et non spécifique (cf. hébergement). Cette sous-destination recouvre les constructions (sous forme de maisons individuelles, d'immeubles collectifs, d'habitat intermédiaire...) destinées au logement principal, secondaire, ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements.
  - b. **Hébergement :** Cette sous destination comprend les résidences ou foyers avec service. Il s'agit notamment des maisons de retraites, des résidences universitaires, des foyers de travailleurs et des résidences autonomie. Il s'agit de logements particuliers répondant à un besoin particulier.
3. **Commerces et activités de services :** regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.
  - a. **Artisanat et commerces de détail :** recouvre les constructions commerciales destinées à la vente de biens directe à la clientèle ainsi que les activités 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 pour l'accès en automobile....
- **Non alimentaire :**
  - équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter... ;
  - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, 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...
- b. **Restauration :** Établissement commercial où l'on vend des repas et/ou des boissons contre paiement (restaurant, bar café...).
- c. **Commerce de gros :** l'ensemble des entreprises qui achètent et vendent des biens exclusivement à d'autres entreprises ou acheteurs professionnels.
- d. **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services 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 : Médecins, Architecte, Avocat, Notaire, Géomètre, Expert-Comptable, éditeur... ;
  - laboratoire d'analyse, ou radiologie ;
  - établissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser game, escape game...)... ;
- e. **Hébergement hôtelier et touristique :** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial (tels que restaurant, blanchisserie, accueil,...). Il inclut, notamment, les hôtels, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les gîtes et les campings.
- f. **Cinéma :** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4. **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général.
- a. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend 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.
  - b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
  - c. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
  - d. Salles d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
  - e. Equipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public...
  - f. Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
5. **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** : Le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction, artisanat). Les autres activités du secteur tertiaire recouvrent un vaste champ d'activités qui regroupe les transports, les bureaux, les services sans accueil de clientèle.
- a. Industrie : recouvre les 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. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
  - b. Entrepôts : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.

- c. Bureaux : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Ils correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises. Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises...
- sièges sociaux ;
  - bureaux d'études : informatique, urbanisme, bureaux d'études techniques... ;
  - prestations de services aux entreprises : nettoyage, gardiennage, sécurité...
- d. Centre de congrès et d'exposition : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## Glossaire relatif au risque inondation

### Accès sécurisés

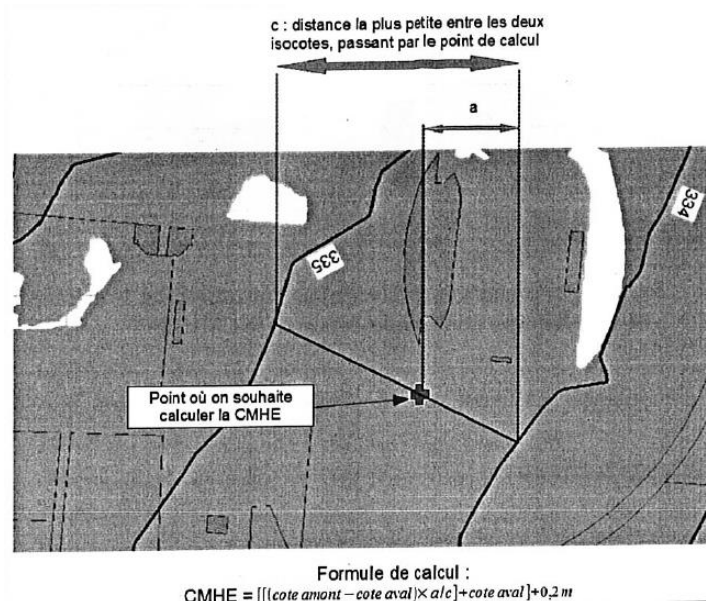
Accès permettant l'évacuation des personnes (valides, handicapées ou transportées par brancard) de façon autonome ou avec l'aide des secours. Ces accès doivent donc être :

- **praticables** : avec un itinéraire situé au-dessus de la CMHE
- **suffisants** : leur nombre et leur gabarit doivent permettre une évacuation d'urgence rapide de l'ensemble des personnes concernées sur le site, voire des biens stockés (évacuation des produits dangereux si une telle procédure est prévue), ainsi que l'intervention des services de secours.

### Cote de mise hors d'eau (CMHE)

La cote de mise hors d'eau est la cote située 20 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux déterminée par la modélisation hydraulique pour la crue centennale, et reportée sur le zonage réglementaire.

Calcul de la CMHE :



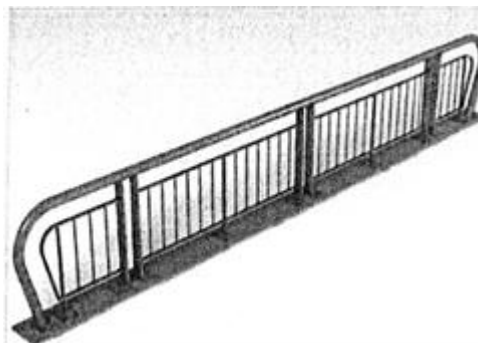
### Coût économique des dégâts

Coût global d'indemnisation des personnes physiques ou morales suite à la survenance d'un événement comparable à l'événement de référence. Il englobe bien évidemment les réparations des préjudices subis par des personnes ainsi que celles des biens mobiliers et immobiliers.

### Dispositifs de retenue des aires de stationnement

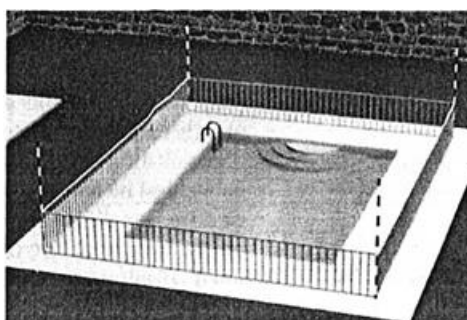
Les aires de stationnement adjacentes au lit mineur d'un cours d'eau doivent être munies de dispositifs de retenue ou des garde-corps, dont l'ancrage et le dimensionnement permet d'empêcher, pour des vitesses d'écoulement égales à 1m/s, l'intrusion des véhicules dans le lit mineur.

Exemple :



### Emprise matérialisée

Afin d'éviter aux personnes et véhicules d'intervention de secours, appelés à circuler dans une zone inondée de tomber dans la piscine, cette dernière n'étant plus visible, les coins des piscines sont matérialisés par des repères dont la hauteur dépasse de 50 cm la CMHE.



### Espaces de plein air

Espaces verts, équipements sportifs et de loisirs ouverts, trame verte et bleue (au sens de l'article L371-1 du code de l'environnement), cours d'eau, sentier de promenade.

### Mise en sécurité

La mise en sécurité consiste à assurer aux personnes exposées une zone hors d'eau ou un accès sécurisé. Les termes « zone hors d'eau » et « accès sécurisé » sont définis dans le présent glossaire.

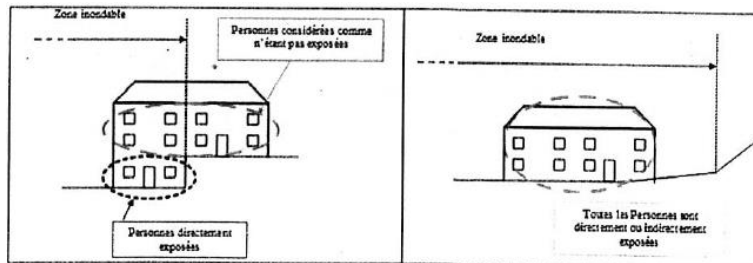
### Personnes exposées aux inondations

Personnes pouvant subir directement ou indirectement, les conséquences d'une crue de période de retour 100 ans.

Sont directement exposées, les personnes situées dans les niveaux situés sous la CMHE.

Sont indirectement exposées, les personnes situées au-dessus de la CMHE mais qui ne peuvent pas quitter les bâtiments en cas d'inondation.

A titre d'illustration :



#### Plancher habitable

Les planchers fonctionnels sont ceux destinés à recevoir des activités humaines et économiques diverses ou celles accueillant du public (salles de sport, de cours, commerces, bureaux, ateliers...).

Les abris de jardins, les locaux techniques, les locaux sanitaires des espaces de plein air, les parties communes des bâtiments de logement collectif, les bâtiments de stockage de matériel insensible à l'eau, les planchers des constructions nouvelles et des extensions à destination d'exploitation agricole ou forestière (à l'exception des parties habitables) ne sont pas soumis à l'obligation d'implantation à la cote de mise hors d'eau. En revanche, les matériels sensibles et/ou polluants devront être implantés à la cote de mise hors d'eau.

#### Réglage

Action d'aplanir un terrain de façon à lui donner une surface régulière.

#### Sous-sol

Tout ou partie des planchers situé sous la cote du terrain naturel (terme défini dans le glossaire). Ne sont pas considérés comme sous-sol, les fosses telles que les piscines situées dans des bâtiments ou les fosses de maintenance (maintenance véhicules, équipements industriels).

#### Terrain naturel

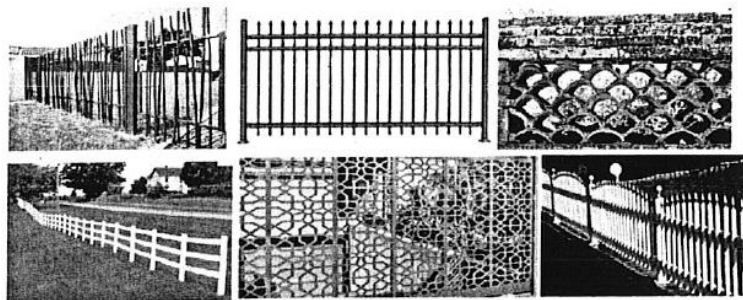
La cote du terrain naturel est celle considérée avant travaux de décapage de terre végétale, de déblaiement ou de remblaiement.

## Transparence hydraulique

Capacité d'un ouvrage, une construction ou un aménagement à permettre l'écoulement des eaux.

Pour les clôtures :

La transparence hydraulique des clôtures est assurée lorsqu'elles sont constituées de grillage posé sur des piquets ou poteaux. Les clôtures autres que les grillages (murs en maçonnerie, panneaux de bois ou de matériaux de synthèse) assurent la transparence hydraulique lorsqu'elles présentent des parties ajourées, également réparties sur leur hauteur et leur longueur, au moins égales au 3/4 de leur surface.



## Vulnérabilité

Impact potentiel de la crue de référence sur les habitants, les activités, la valeur des biens

**Réduire/augmenter la vulnérabilité** : réduire/augmenter le nombre de personnes et/ou la valeur des biens directement exposés au risque.

Est considérée comme « augmentation de la vulnérabilité », une transformation ou un aménagement qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente leur risque, telle que la transformation d'un garage en logements, dont les planchers sont situés sous la CMHE.

Les hiérarchies suivantes, par ordre décroissant de vulnérabilité, sont retenues :

- Habitation, hébergement hôtelier > bureaux, commerce > artisanat ou industrie > bâtiment d'exploitation agricole ou forestier, garage, remise, annexes.
- Les personnes et les biens directement exposés > les personnes et les biens indirectement exposés.

Exemple :

Situation d'une grange en zone d'aléa faible dont les planchers sont situés au niveau du terrain naturel. Aménager le rez-de-

chaussée de la grange en logement augmente le nombre de personnes directement exposées et augmente donc la vulnérabilité, selon la hiérarchie énoncée ci-dessus.

Néanmoins, si le projet prévoit la surélévation des planchers existants de la grange au-dessus de la CMHE pour y accueillir des logements, le nombre de personnes directement exposées n'est pas augmenté, et la vulnérabilité n'est de ce fait pas augmentée.

Tout projet, qui n'augmente pas le nombre de personne exposée, qui est totalement insensible au risque d'inondation, qui ne risque pas de créer d'embâcle, dont l'impact sur les écoulements est limité et qui n'aggrave pas le risque sur les constructions avoisinantes (assurant la transparence hydraulique) est considéré comme n'augmentant pas la vulnérabilité

#### Zone hors d'eau

La zone hors d'eau est un espace permettant en cas de sinistre d'attendre en sécurité l'intervention des secours.

Cette zone hors d'eau peut permettre également la mise hors d'eau de certains équipements sensibles.

Une zone hors d'eau est :

- d'une capacité correspondant à la capacité d'accueil des locaux,
- aisément accessible pour les personnes depuis l'intérieur du bâtiment :
- offrir des conditions de sécurité satisfaisantes (solidité, situation hors d'eau, surface suffisante pour l'ensemble des personnes censées y trouver refuge, possibilité d'appels et de signes vers l'extérieur) ;
- aisément accessible depuis l'extérieur pour l'intervention des secours (absence de grille aux fenêtres, ouvertures suffisantes nombre et en taille, plate-forme sur terrasse pour intervention d'hélicoptère ...) et l'évacuation des personnes :



»

## **TITRE II :**

### **Dispositions générales applicable à l'ensemble des zones**

## ***Usage des sols et destination des constructions***

### **ARTICLE 1 – DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Cet article est décliné au sein des dispositions particulières applicables à chaque zone.

### **ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Cet article est décliné au sein des dispositions particulières applicables à chaque zone.

### **ARTICLE 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Cet article est décliné au sein des dispositions particulières applicables à chaque zone.

### **ARTICLE 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Cet article est décliné au sein des dispositions particulières applicables à chaque zone.

### **ARTICLE 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Les dispositions générales sont complétées au sein des règlements de chacune des zones.**

Cet article est décliné au sein des dispositions particulières applicables à chaque zone.

### **ARTICLE 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Cet article est décliné au sein des dispositions particulières applicables à chaque zone.

### **ARTICLE 7 – STATIONNEMENT**

Cet article est décliné au sein des dispositions particulières applicables à chaque zone.

### **ARTICLE 8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1/ Conditions d'accès aux voies**

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au passage de véhicules de service, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement et être adaptés à l'opération future.

Les accès (véhicules et piétons) doivent s'adapter aux seuils des aménagements actuels ou projetés de la voirie publique ou privée sur laquelle ils se positionnent.

## 2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et la protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les nouvelles voiries doivent comporter au minimum :

- Un trottoir, adapté aux normes pour les Personnes à Mobilité Réduite ;
- Des voies de circulation d'une largeur de 4m minimum ;
- Celles-ci doivent être plantées et paysagées et doivent comprendre une part de stationnement si ces dernières sont ouvertes à la circulation et si elles desservent des constructions.

### **ARTICLE 9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

#### **1/ Alimentation en eau potable**

Le raccordement effectif sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en eau potable, et doit être réalisé dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine sous réserve de la réglementation en vigueur.

Si les besoins en eau (domestiques, liés à la pratique d'une activité, ou de sécurité incendie) dépassent la capacité de fourniture du réseau public, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre à sa charge des équipements techniques privés (ex : réserves incendie, installation de suppression...).

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés ainsi que le service gestionnaire d'eau potable.

## 2/ Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte (collectif ou séparatif) lorsqu'il existe.

Les canalisations d'eaux usées seront réalisées en souterrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique (industrielle, agricole...) dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord de l'autorité communale et du service compétent, sous réserve notamment des disponibilités de la station d'épuration. A défaut d'autorisation, un système de traitement des eaux conforme à la réglementation et validé par les services de l'état compétents doit être prévu. L'évacuation des eaux résiduelles non domestiques (restauration, cuisine centrale...) doit faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau collectif ou dans le dispositif autonome.

### *Installation autonome*

En l'absence ou insuffisance d'un réseau collectif, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome ou non collectif conforme aux normes en vigueur. De plus, pour toute demande d'urbanisme déposée sur une parcelle comportant ou non du bâti et dans un secteur ne comportant pas de réseau public d'assainissement, le pétitionnaire devra préalablement se référer au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) compétent qui lui délivrera un avis.

En fin d'opération de construction, les réseaux domestiques ou intérieurs devront faire l'objet d'un contrôle de conformité destiné à vérifier la qualité des eaux rejetées afin qu'elles ne perturbent pas la collecte et/ou le traitement des eaux usées. Ce contrôle sera opéré par l'autorité compétente.

### *Réseau collectif*

Afin d'éviter l'inondation des parties privatives, des dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant du réseau d'assainissement collectif en cas de mise en charge de ces derniers.

### *Eaux pluviales*

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en vigueur. Pour une utilisation des eaux de pluie stockées, se conformer à l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

L'imperméabilisation des sols devra être limitée au maximum. Les aires de stationnement devront présenter des caractéristiques permettant une infiltration naturelle des eaux pluviales à hauteur de 30 % de leur superficie au minimum. Cette règle ne s'applique pas aux logements individuels.

Le raccordement des eaux pluviales au réseau d'évacuation des eaux usées séparatif est interdit.

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau pluvial séparatif, s'il existe. Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de réseau. En absence de réseau séparatif, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans le réseau unitaire avec un débit de fuite maximum de 3L/s/ha.

Dans tous les cas, les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol, le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels et les dispositifs de récupération des eaux pour réutilisation seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur. Il s'agit par exemple :

- De techniques alternatives à l'échelle de la construction (toitures stockantes, toitures végétalisées, stockage des eaux pluviales...) ou à l'échelle de la parcelle (noues, fossés, puits et tranchées d'infiltration ou drainantes...);
- De techniques alternatives à l'échelle de la voirie (structure réservoir, enrobés drainants, noues, fossés) ;
- De bassins de rétention ou d'infiltration à l'échelle d'une opération d'ensemble.

Les eaux pluviales peuvent être rejetées dans le réseau pluvial, s'il existe. Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de réseau.

De manière générale, la pollution par temps de pluie devra être réduite et traitée en amont.

Les eaux de vidange des piscines ne peuvent être rejetées dans le réseau pluvial ou infiltrées sur la parcelle concernée qu'après neutralisation de l'agent désinfectant.

#### **4/ Electricité**

Le raccordement au réseau de distribution électrique sera obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs devront être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

#### **5/ Télécommunication**

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques très Haut Débit. L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

## **TITRE III :**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISEES**

## Dispositions applicables à la zone UCV

### PREAMBULE

La zone UCV représente les centres anciens des communes majeures du territoire : Chappes, Ennezat, les Martres-d'Artière et Saint-Beauzire.

→ Les zones UCV peuvent être couvertes par une OAP qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité, en complément du présent règlement.

→ Les zones UCV peuvent être soumises à des risques. Il convient de se référer au zonage des risques.

### Usage des sols et destination des constructions

#### ARTICLE UCV1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitations	Logement		
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail		Sous condition qu'il ne génère pas de nuisances
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôts	X	
	Bureaux		
	Centres de congrès et d'exposition		

Sont autorisées sous conditions :

- La réhabilitation des activités interdites à condition de limiter ou d'atténuer les nuisances qu'elles génèrent ;

#### **ARTICLE UCV2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes qui de par leur nature, leur importance sont incompatibles avec les objectifs de la zone :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et du sol (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques, les carcasses de voiture), toute ouverture ou remblaiement ;
- l'ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- le défrichement des espaces boisés classés, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;

#### **ARTICLE UCV3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

##### **1/ Mixité sociale**

Les constructions neuves ou opérations d'ensemble de plus de 6 logements doivent garantir une part minimum de 15% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (en nombre et arrondi à l'entier supérieur).

##### **2/ Mixité fonctionnelle**

Au sein du linéaire commercial recensé au plan de zonage, identifié de part et d'autre de la rue de la République à Ennezat, les locaux en rez-de-chaussée destinés aux commerces et activités de service ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

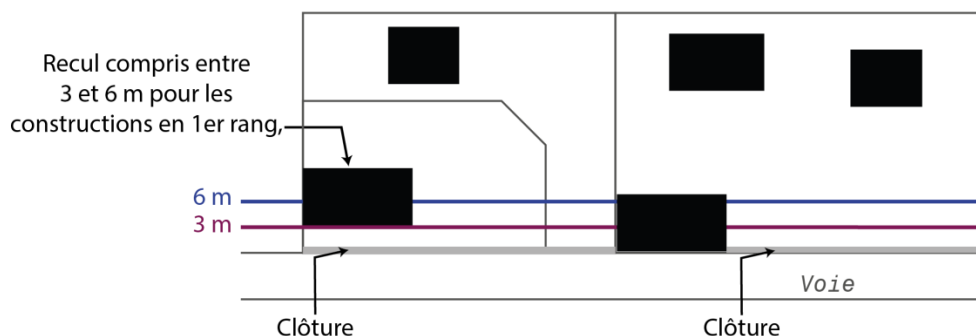
### ARTICLE UCV4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées

##### *Règle générale :*

Les constructions nouvelles en premier rideau doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies ;
- Soit dans une bande comprise entre 3 mètres et 6 mètres. En cas de recul de plus de 3 mètres, l'alignement sera matérialisé par une clôture, telle que définie à l'article 5.



Si le bâtiment n'occupe pas la longueur totale de la façade de la parcelle à l'alignement, une clôture, telle que définie à l'article 5, sera imposée à l'alignement des rues.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges de rivière et aux ravines et de 5 mètres si ces dernières sont canalisées.

##### *Règles particulières :*

Pour les constructions en premier rideau, une implantation différente peut être admise :

- Si la construction projetée permet de réaliser une continuité avec les constructions voisines situées en recul de l'alignement. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui d'au moins l'une des deux constructions voisines avec lequel la construction nouvelle est en continuité.
- Si la construction projetée concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ou voisin.

### L'implantation est libre :

- Pour la construction d'une annexe telle que définie au titre I ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les saillies sont autorisées :

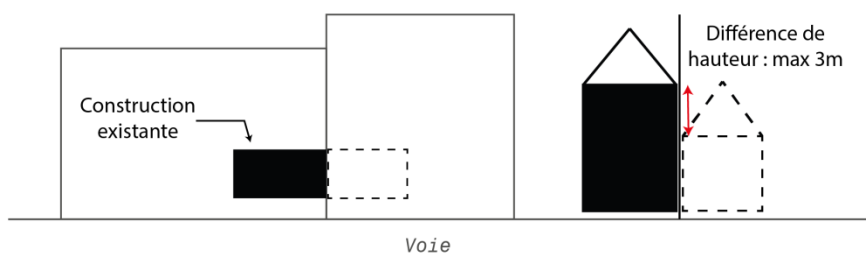
- en surplomb du domaine public jusqu'à 0,2 mètre de large depuis l'alignement s'il se situe à plus de 4,5 mètres de haut au-dessus du terrain aménagé par rapport au trottoir ou à défaut par rapport à la chaussée ;
- En surplomb des reculs jusqu'à 1 mètre de large s'il se situe à plus de 3 mètres de haut.

Lors d'une rénovation d'une construction existante située en recul par rapport aux voies et emprises publiques, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans la bande de recul.

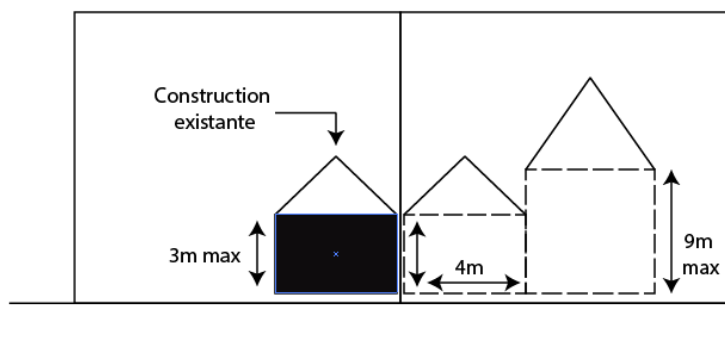
## **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

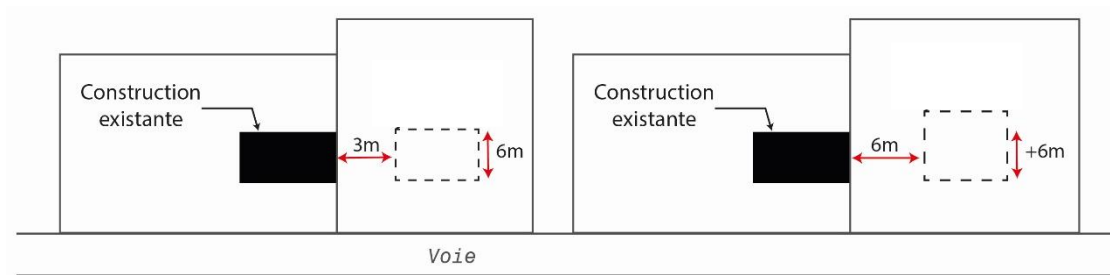
- **Soit en limite séparative sous deux conditions :**
  - 1) En continuité d'un bâti construit en limite. La différence de hauteur du bâti ne peut être supérieure à 3 mètres ;



- 2) Le bâti contigu à cette limite n'excède pas 3 mètres de hauteur à l'égout du toit sur une profondeur de 4 mètres comptée horizontalement et perpendiculaire de tout point de la limite. Au-delà de la bande de 4 mètres, la règle générale de hauteur s'applique.



- **Soit en retrait, en respectant un retrait qui doit être au moins égal à :**
  - 1) 3 mètres pour les constructions où la hauteur est inférieure ou égale à 6 mètres ;
  - 2) 6 mètres pour les constructions où la hauteur est supérieure à 6 mètres.



Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les distances de reculs.

Les constructions en second rideau pourront être implantées librement. En cas de retrait ce dernier est de 3 mètres minimum et de 6 mètres maximum.

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les distances de reculs.

Une implantation différente peut être admise pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la construction d'une annexe, telle que définie au titre I ;
- Les saillies sont autorisées en surplomb des retraits jusqu'à 0,8 mètre de large si elles se situent à plus de 3 mètres de haut.

### 3/ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est non réglementée.

### 4/ Hauteur

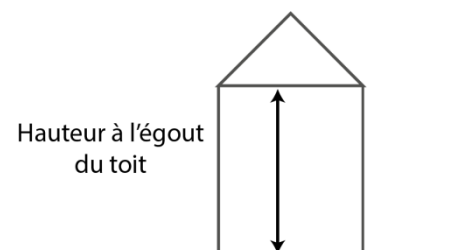
En premier rideau les hauteurs seront comprises entre 5 mètres minimum et 9 mètres maximum à l'égout du toit.

En second rideau la hauteur à l'égout du toit est de 6 mètres maximum.

En cas de construction contiguë, la différence de hauteur totale ne doit pas être supérieure à 3 mètres tout en devant respecter les règles de hauteur maximale.

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle pourront déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction existante ;
- Les annexes telles que définies au titre I.



## **ARTICLE UCV5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1/ Découpage parcellaire**

Afin de faciliter l'implantation des constructions au regard de l'ensoleillement et de la proximité avec les réseaux, les découpages parcellaires seront de formes simples. Concernant les parcelles en drapeaux, la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions ne pourra dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière.

### **2/ Aspects des constructions nouvelles**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel ;
- Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte. En cas d'impossibilité technique, les constructions peuvent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la limite parcellaire ;
- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit ;
- Les câbles d'alimentation en énergie électrique ou télécommunication doivent être enterrés ;
- Les capteurs solaires sont autorisés, s'ils sont intégrés à la toiture.

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel devront respecter les caractéristiques de l'architecture locale alors que les projets d'architecture contemporaine pourront s'en exonérer à condition de garantir la qualité des projets et leur insertion dans le site.

Les constructions de type traditionnel des autres régions sont interdites.

#### ***Façades***

Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant via une harmonisation des teintes chromatiques. Les éléments brillants, réfléchissants et les couleurs vives sont interdits à l'exception des menuiseries qui peuvent être blanches.

La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée dans un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (volume, ouverture, profil, matériaux, etc).

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération.

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les couleurs des façades environnantes et avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

L'implantation d'équipements techniques (appareils de climatisation, compresseur, boîtier électrique, etc) doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, l'installation devra être intégrée dans la façade.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

#### ***Toitures***

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les toitures doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter au moins 2 pans de type tuile d'aspect local et de couleur rouge, ou de zinc de type huile rouge, à l'exception des surfaces destinées à recevoir des dispositifs en rapport avec les nouvelles énergies, avec une pente comprise entre 30% et 50%. Les toitures d'un seul pan et les toits terrasses sont autorisés sur les volumes secondaires ;
- La toiture des constructions annexes et des vérandas peuvent être constituées d'un seul pan. Elle peut être constituée d'un toit terrasse;

### 3/ Rénovation et extension des constructions existantes

En cas de rénovation :

- Les ouvertures d'origine doivent être conservées. Les nouvelles ouvertures doivent avoir des proportions cohérentes avec les ouvertures d'origine. Une exception peut être faite si elle est justifiée d'un point de vue architectural ou technique ;
- Les câbles d'alimentation en énergie électrique, ou télécommunication doivent être enterrés ou en cas d'impossibilité technique, doivent être disposés de manière à suivre les lignes de corniche d'immeubles afin d'être peu visibles depuis l'espace public ;
- Les capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés à la toiture;
- La toiture doit avoir les mêmes caractéristiques que la toiture existante à l'exception de la création d'auvent, de verrières, ou de véranda. En cas de rénovation, la toiture garde les caractéristiques actuelles, sauf en cas de valorisation éco-aménageable (se référer à la règle précédente concernant les toitures des constructions principales).

Les travaux des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

### 4/ Clôtures

La hauteur des clôtures donnant sur les voies privées et publiques et les emprises publiques est comprise entre 1,7 mètre minimum et 2 mètres maximum. Elles sont composées :

- d'un mur bahut de minimum 1 mètre de haut, sur lequel est fixée une grille (barreaudage en ferronnerie);
- d'un mur plein compris entre 1,7 mètre et 2 mètres de hauteur.

L'exception à cette règle pourra être admise dans le cas du prolongement d'un mur voisin ayant d'autres caractéristiques et si la clôture s'intègre qualitativement dans le paysage urbain et pour les clôtures assurant la protection des équipements publics sensibles.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit.

Pour favoriser le développement de la petite faune, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol de 15cm x 15 cm minimum, idéalement 20cm x 20cm, tous les 10m, sur l'ensemble du linéaire de la clôture, notamment en limite séparative (cf les exemples ci-dessous).



Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), et d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... seront encastrés au dispositif de clôture et ne devront pas déborder sur le domaine public.

## 5/Patrimoine bâti

Tous les travaux effectués sur des éléments de patrimoine bâti à préserver repérés au plan de zonage devront permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

### ARTICLE UCV6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ Coefficient de pleine terre

Non réglementé

#### 2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres qui marquent le recul des constructions par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige.

Les aménagements paysagers devront valoriser les matériaux et les essences locales non invasives. Ils devront proposer une diversité de milieux à travers notamment des strates végétales variées (herbacées, arbustives, arborées) selon les secteurs de passage et les usages. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

#### 3/ Préservation des éléments du paysage

**Haies bocagères et bosquets à préserver :** l'arrachage d'une haie ou d'un bosquet pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau. En cas d'arrachage de haies dûment motivé, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques). L'entretien et le taillage des haies et bosquets sont autorisés.

**Ripisylves à préserver :** Les actions de coupe et d'arrachage, en dehors de l'entretien simple des ripisylves ou de la lutte contre les espèces envahissantes, sont interdites sur les ripisylves. Les constructions ou les aménagements ne doivent pas remettre en cause l'emprise ni la continuité des ripisylves. L'extension du bâti existant est autorisée et limitée à 20% maximum de la surface de bâti existant et dans une limite de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol en continuité stricte du bâti existant.

## **ARTICLE UCV7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et les zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation et sur l'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau relatif à chaque zone. Les obligations seront arrondies à l'entier supérieur.

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.

<b>Destination</b>	<b>Norme de stationnement automobile</b>
<b>Habitation</b>	1 place de stationnement pour tout logement
<b>Commerces et activités de services</b>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<b>Activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<b>Equipements publics d'intérêt collectif</b>	En fonction des besoins

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans le cas d'extension ou de réhabilitation de constructions sous condition :

- Que le nombre de place de stationnement existant corresponde à la norme imposée dans le règlement ;
- De maintenir les places de stationnement existantes
- Que les travaux n'aient pas pour objet de changer la destination à usage d'habitation (par exemple, la transformation d'un commerce en logement) ;

## **Equipements et réseaux**

### **ARTICLE UCV8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

### **ARTICLE UCV9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

## Dispositions applicables à la zone UCb

### PREAMBULE

**La zone UCb** représente les centres anciens des communes de Clerlande, Chavaroux, Entraigues, Lussat, Malinrat, Martres-sur-Morge, Saint-Ignat, Saint-Laure, Surat, Varennes-sur-Morge.

→ Les zones UCb peuvent être couvertes par une OAP qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité, en complément du présent règlement.

→ Les zones UCB peuvent être soumises à des risques. Il convient de se référer au zonage des risques.

### Usage des sols et destination des constructions

#### ARTICLE UCb1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitations	Logement		
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail		Sous condition qu'il ne génère pas de nuisances
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôts	X	
	Bureaux		
	Centres de congrès et d'exposition	X	

Sont autorisées sous conditions :

- La réhabilitation des activités interdites à condition de limiter et d'atténuer les nuisances qu'elles génèrent ;

### **ARTICLE UCB2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes qui de par leur nature, leur importance sont incompatibles avec les objectifs de la zone :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau et des sols (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques, carcasses de voiture), toute ouverture ou remblaiement ;
- l'ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- le défrichement des espaces boisés classés, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;

### **ARTICLE UCB3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

#### **1/ Mixité sociale**

Non règlementé

#### **2/ Mixité fonctionnelle**

Non règlementé

### **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère**

### **ARTICLE UCB4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

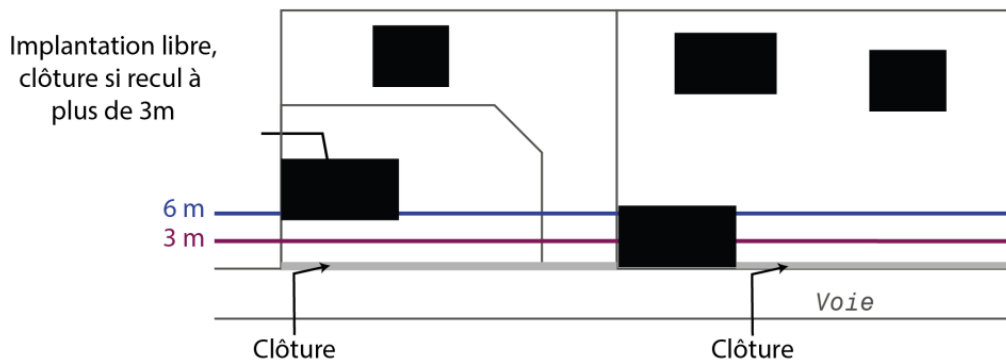
#### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées**

##### ***Règle générale :***

L'implantation est libre.

En cas de recul de plus de 3 mètres, l'alignement sera matérialisé par une clôture, telle que définie à l'article 5.

En premier rideau, si le bâtiment n'occupe pas la longueur totale de la façade de la parcelle à l'alignement, une clôture complémentaire sera imposée à l'alignement sur les rues.



Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges de rivière et aux ravines et de 5 mètres si ces dernières sont canalisées.

### ***Règles particulières :***

Pour les constructions en premier rideau, une implantation différente peut être admise :

- Si la construction projetée permet de réaliser une continuité avec les constructions voisines situées en recul de l'alignement. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui d'au moins l'un des deux constructions voisines avec laquelle la construction nouvelle est en continuité.
- Si la construction projetée concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ou voisin.

### **L'implantation est libre :**

- Pour la construction d'une annexe telle que définie au titre I ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les saillies sont autorisées :

- en surplomb du domaine public jusqu'à 0,2 mètre de large depuis l'alignement s'il se situe à plus de 4,5 mètres de haut au-dessus du terrain aménagé par rapport au trottoir ou à défaut par rapport à la chaussée ;
- En surplomb des reculs jusqu'à 1 mètre de large s'il se situe à plus de 3 mètres de haut.

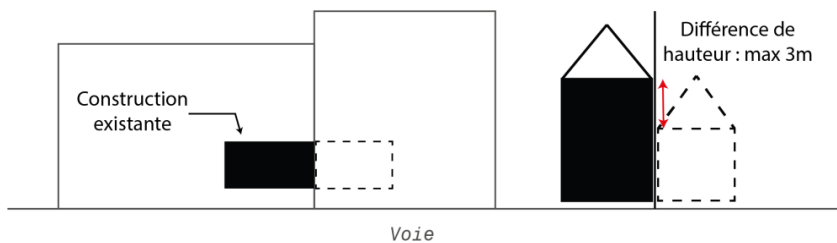
Lors d'une rénovation d'une construction existante située en recul par rapport aux voies et emprises publiques, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans la bande de recul.

## 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

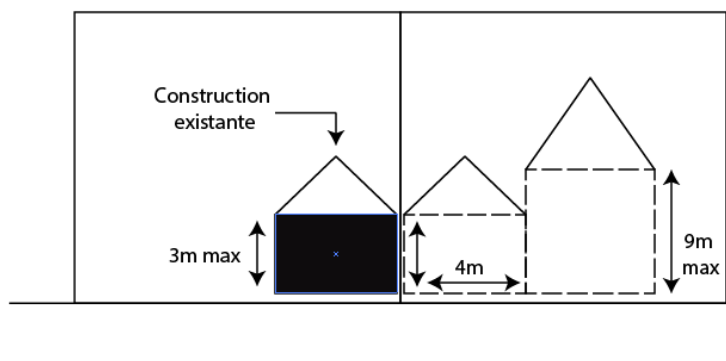
Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- **Soit en limite séparative sous deux conditions :**

- 1) En continuité d'un bâti construit en limite. La différence de hauteur du bâti ne peut être supérieure à 3 mètres ;

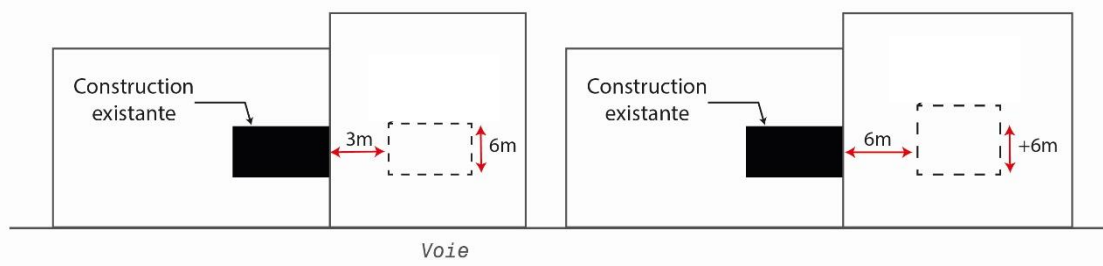


- 2) Le bâti contigu à cette limite n'excède pas 3 mètres de hauteur à l'égout du toit sur une profondeur de 4 mètres comptée horizontalement et perpendiculaire de tout point de la limite. Au-delà de la bande de 4 mètres, la règle générale de hauteur s'applique.



- **Soit en retrait, en respectant un retrait qui doit être au moins égal à :**

- 1) 3 mètres pour les constructions où la hauteur est inférieure ou égale à 6 mètres ;
- 2) 6 mètres pour les constructions où la hauteur est supérieure à 6 mètres.



Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les distances de reculs.

Les constructions en second rideau pourront être implantées librement. En cas de retrait ce dernier est de 3 mètres minimum et de 6 mètres maximum.

Une implantation différente peut être admise pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la construction d'une annexe, telle que définie au titre I ;

Les saillies sont autorisées en surplomb des retraits jusqu'à 0,8 mètres de large si elles se situent à plus de 3 mètres de haut.

### 3/ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est non règlementée.

### 4/ Hauteur

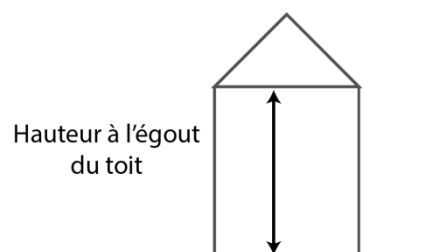
En premier rideau, les hauteurs maximales seront de 9 mètres à l'égout du toit.

En cas de construction contiguë, la différence de hauteur totale ne doit pas être supérieure à 3 mètres tout en devant respecter les règles de hauteur maximale. En cas d'impossibilité, la construction devra se mettre au maximum autorisé.

En second rideau, les hauteurs maximales seront de 6 mètres à l'égout du toit.

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle pourront déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction existante ;
- Les annexes telles que définies au titre I ;



## ARTICLE UCBS5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1/ Découpage parcellaire

Afin de faciliter l'implantation des constructions au regard de l'ensoleillement et de la proximité avec les réseaux, les découpages parcellaires seront de formes simples.

### 2/ Aspects des constructions nouvelles

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel ;
- Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte. En cas d'impossibilité technique, les constructions peuvent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la limite parcellaire ;
- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit ;
- Les câbles d'alimentation en énergie électrique ou télécommunication doivent être enterrés ;
- Les capteurs solaires sont autorisés, s'ils sont intégrés à la toiture.

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel devront respecter les caractéristiques de l'architecture locale alors que les projets d'architecture contemporaine pourront s'en exonérer à condition de garantir la qualité des projets et leur insertion dans le site.

Les constructions de type traditionnel des autres régions sont interdites.

### ***Façades***

Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant via une harmonisation des teintes chromatiques. Les éléments brillants, réfléchissants et les couleurs vives sont interdits à l'exception des menuiseries qui peuvent être blanches.

La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée dans un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (volume, ouverture, profil, matériaux, etc).

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération.

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

L'implantation d'équipements techniques (appareils de climatisation, compresseur, boîtier électrique, etc) doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, l'installation devra être intégrée dans la façade.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

### ***Toitures***

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les toitures doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter au moins 2 pans de type tuile d'aspect local et de couleur rouge, ou de zinc de type huile rouge, à l'exception des surfaces destinées à recevoir des dispositifs en rapport avec les nouvelles énergies, avec une pente comprise entre 30% et 50%. Les toitures d'un seul pan et les toits terrasses sont autorisés sur les volumes secondaires ;
- La toiture des constructions et des vérandas peut être constituées d'un seul pan. Elle peut être constituée d'un toit terrasse ;

## **3/ Rénovation et extension des constructions existantes**

En cas de rénovation :

- Les ouvertures d'origine doivent être conservées. Les nouvelles ouvertures doivent avoir des proportions cohérentes avec les ouvertures d'origine ou justifier d'un point de vue architectural ou technique ;
- Les câbles d'alimentation en énergie électrique, ou télécommunication doivent être enterrés ou en cas d'impossibilité technique, doivent être disposés de manière à suivre les lignes de corniche d'immeubles afin d'être peu visibles depuis l'espace public ;
- Les capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés à la toiture;

- La toiture doit avoir les mêmes caractéristiques que la toiture existante à l'exception de la création d'auvent, de verrières, ou de véranda. En cas de rénovation, la toiture garde les caractéristiques actuelles, sauf en cas de valorisation éco-aménageable (se référer à la règle précédente concernant les toitures des constructions principales).

Les travaux des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

#### 4/ Clôtures

La hauteur des clôtures donnant sur les voies privées et publiques et les emprises publiques est comprise entre 1,7 mètre minimum et 2 mètres maximum. Elles sont composées :

- Soit d'un mur bahut de minimum 1 mètre de haut, sur lequel est fixée une grille (barreaudage en ferronnerie);
- Soit d'un mur plein compris entre 1,7 mètre et 2 mètres de hauteur.

L'exception à cette règle pourra être admise dans le cas du prolongement d'un mur voisin ayant d'autres caractéristiques et si la clôture s'intègre qualitativement dans le paysage urbain et pour les clôtures assurant la protection des équipements publics sensibles.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit.

Pour favoriser le développement de la petite faune, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol de 15cm x 15 cm minimum, idéalement 20cm x 20cm, tous les 10m, sur l'ensemble du linéaire de la clôture, notamment en limite séparative.



Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), et d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... seront encastrés au dispositif de clôture et ne devront pas déborder sur le domaine public.

#### 5/Patrimoine bâti

Tous les travaux effectués sur des éléments de patrimoine bâti à préserver repérés au plan de zonage devront permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

## **ARTICLE UCB6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre par surface est fixé à 10 % minimum de la superficie de l'unité foncière.

### **2/ Qualité des espaces libres**

Les espaces libres qui marquent le recul des constructions par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige.

Les aménagements paysagers devront valoriser les matériaux et les essences locales non invasives. Ils devront proposer une diversité de milieux à travers notamment des strates végétales variées (herbacées, arbustives, arborées) selon les secteurs de passage et les usages. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

### **3/ Préservation des éléments du paysage**

**Haies bocagères et bosquets à préserver :** l'arrachage d'une haie ou d'un bosquet pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau. En cas d'arrachage de haies dûment motivé, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques). L'entretien et le taillage des haies et bosquets sont autorisés.

**Ripisylves à préserver :** Les actions de coupe et d'arrachage, en dehors de l'entretien simple des ripisylves ou de la lutte contre les espèces envahissantes, sont interdites sur les ripisylves. Les constructions ou les aménagements ne doivent pas remettre en cause l'emprise ni la continuité des ripisylves. L'extension du bâti existant est autorisée et limitée à 20% maximum de la surface de bâti existant et dans une limite de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol en continuité stricte du bâti existant.

## **ARTICLE UCB7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et les zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur l'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau relatif à chaque zone. Les obligations seront arrondies à l'entier supérieur.

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.

Destination	Norme de stationnement automobile
Habitation	1 place de stationnement pour tout logement
Commerces et activités de services	1 place pour 50m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
Equipements publics d'intérêt collectif : en fonction des besoins	En fonction des besoins

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans les cas d'extension ou de réhabilitation de constructions à condition :

- De maintenir les places de stationnement existantes ;
- Que les travaux n'aient pas pour objet de changer la destination initiale en un usage d'habitation (par exemple, la transformation d'un commerce en logement) ;

## Equipements et réseaux

### **ARTICLE UCB8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

### **ARTICLE UCB9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

## Dispositions applicables à la zone UR

### PREAMBULE

**La zone UR :** Il s'agit des secteurs du territoire à dominante résidentielle à proximité directe des centres-villes, qui doivent porter une densification maîtrisée en permettant notamment le comblement des dents creuses et l'urbanisation des cœurs d'îlots (collectifs, groupés, individuels).

→ **Les zones UR peuvent être couvertes par une OAP qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité, en complément du présent règlement.**

→ **Les zones UR peuvent être soumises à des risques. Il convient de se référer au zonage des risques.**

### Usage des sols et destination des constructions

#### ARTICLE UR1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitations	Logement		
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail		Sous condition qu'il ne génère pas de nuisances
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôts	X	
	Bureaux		
	Centres de congrès et d'exposition	X	

## **ARTICLE UR2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes qui de par leur nature, leur importance sont incompatibles avec les objectifs de la zone :

- les carrières ;
- les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques, carcasses de voiture), toute ouverture ou remblaiement ;
- l'ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- le défrichement des espaces boisés classés, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;

## **ARTICLE UR3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

### **1/ Mixité sociale**

Les constructions neuves ou opérations d'ensemble (hors lotissement) de plus de 6 logements doivent garantir une part minimum de 15% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (en nombre et arrondi à l'entier supérieur).

### **2/ Mixité fonctionnelle**

Non règlementé

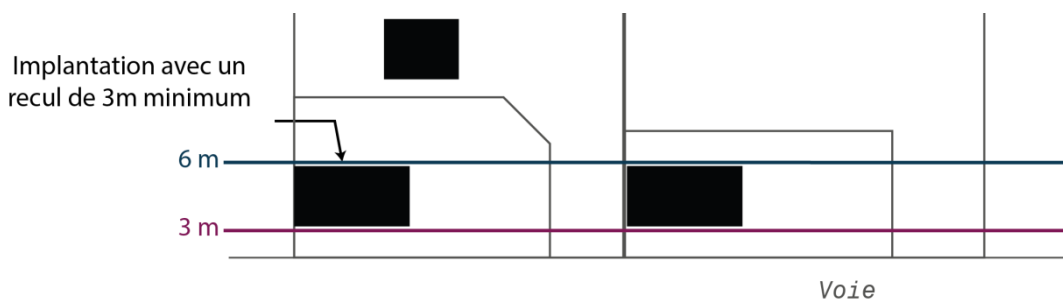
**Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère**

## **ARTICLE UR4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées**

#### ***Règle générale :***

En premier rideau, les constructions doivent s'implanter avec un recul compris entre 3 mètres et 6 mètres.



Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges de rivière et aux ravines et de 5 mètres si elles sont canalisées.

### ***Règles particulières :***

Pour les constructions en premier rideau, une implantation différente peut être admise :

- Si la construction projetée permet de réaliser une continuité avec les constructions voisines situées en recul de l'alignement. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui d'au moins l'une des deux constructions voisines avec lequel la construction nouvelle est en continuité.
- Si la construction projetée concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul voisin de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ou voisin.

### **L'implantation est libre :**

- Pour la construction d'une annexe telle que définie au titre I ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

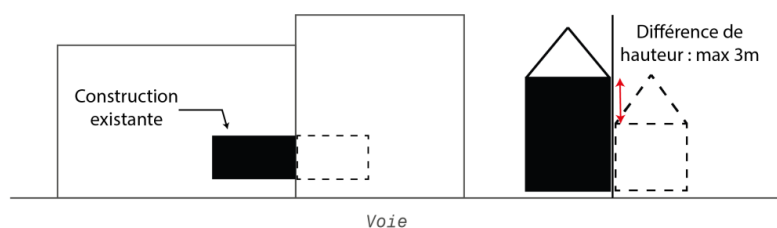
Les saillies sont autorisées en surplomb des reculs jusqu'à 1,5 mètre de large s'il se situe à plus de 3 mètres de haut.

Lors d'une rénovation d'une construction existante située en recul par rapport aux voies et emprises publiques, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans la bande de recul.

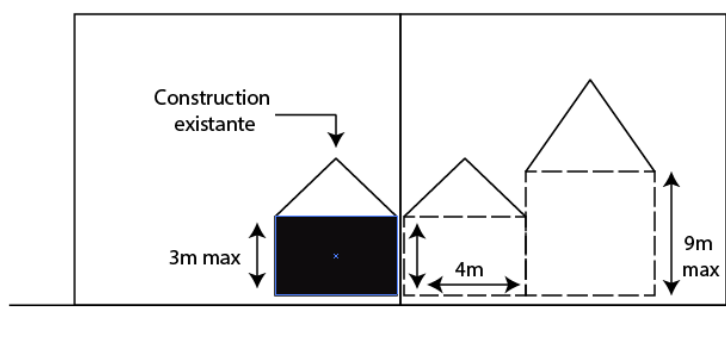
## **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.**

### **Les constructions nouvelles doivent s'implanter :**

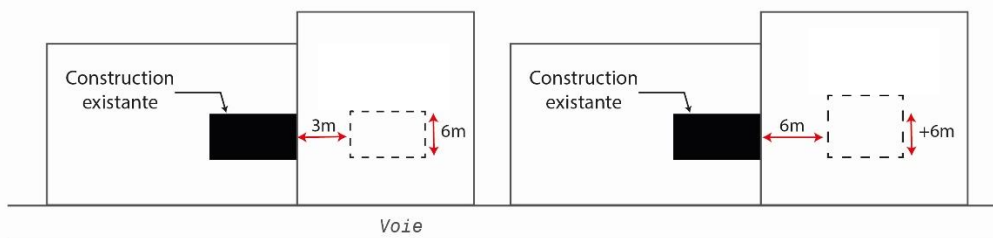
- **Soit en limite séparative sous deux conditions :**
  - 1) Soit en continuité d'un bâti construit en limite. La différence de hauteur du bâti ne peut être supérieure à 3 mètres ;



- 2) Soit le bâti contigu à cette limite n'excède pas 3 mètres de hauteur à l'égout du toit sur une profondeur de 4 mètres comptée horizontalement et perpendiculaire de tout point de la limite. Au-delà de la bande de 4 mètres, la règle générale de hauteur s'applique.



- **Soit en retrait, en respectant un retrait qui doit être au moins égal à :**
  - 1) 3 mètres pour les constructions où la hauteur est inférieure ou égale à 6 mètres ;
  - 2) 6 mètres pour les constructions où la hauteur est supérieure à 6 mètres.



Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les distances de reculs.

Une implantation différente peut être admise pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la construction d'une annexe, telle que définie au titre I ;

Les saillies sont autorisées en surplomb des retraits jusqu'à 0,8 mètre de large si elles se situent à plus de 3 mètres de haut.

### 3/ Emprise au sol

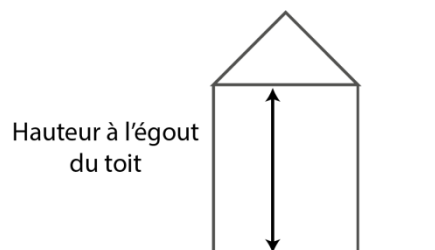
L'emprise au sol des constructions est de maximum 50%.

### 4/ Hauteur

Les hauteurs maximales seront de 9 mètres à l'égout du toit.

En cas de construction contiguë, la différence de hauteur totale ne doit pas être supérieure à 3 mètres tout en devant respecter les règles de hauteur maximale. En cas d'impossibilité. La construction devra se mettre au maximum autorisé.

En second rideau, les hauteurs maximales seront de 6 mètres à l'égout du toit.



Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle pourront déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction existante.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes telles que définies au titre I.

## **ARTICLE UR5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1/ Découpage parcellaire**

Afin de faciliter l'implantation des constructions au regard de l'ensoleillement et de la proximité avec les réseaux, les découpages parcellaires seront de formes simples. Concernant les parcelles en drapeaux, la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions ne pourra dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière.

### **2/ Aspects des constructions nouvelles**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel ;
- Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte. En cas d'impossibilité technique, les constructions peut être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la limite parcellaire ;
- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit ;
- Les câbles d'alimentation en énergie électrique ou télécommunication doivent être enterrés ;
- Les capteurs solaires sont autorisés, s'ils sont intégrés à la toiture.

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel devront respecter les caractéristiques de l'architecture locale alors que les projets d'architecture contemporaine pourront s'en exonérer à condition de garantir la qualité des projets et leur insertion dans le site.

Les constructions de type traditionnel des autres régions sont interdites.

#### ***Façades***

Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant via une harmonisation des teintes chromatiques. Les éléments brillants, réfléchissants et les couleurs vives sont interdits à l'exception des menuiseries qui peuvent être blanches.

La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée dans un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (volume, ouverture, profil, matériaux, etc).

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération.

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

L'implantation d'équipements techniques (appareils de climatisation, compresseur, boîtier électrique, etc) doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, l'installation devra être intégrée dans la façade.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

### Toitures

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les toitures doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Soit être une toiture terrasse ;
- Soit, pour les constructions principales (hors annexes, verrières et vérandas) comporter au moins 2 pans de type tuile d'aspect local et de couleur rouge, ou de zinc de type huile rouge, à l'exception des surfaces destinées à recevoir des dispositifs en rapport avec les nouvelles énergies, avec une pente comprise entre 30% et 50% ;
- La toiture des annexes, des volumes secondaires et des vérandas peut être constituée d'un seul pan. Elle peut être un toit terrasse ;

### 3/ Rénovation et extension des constructions existantes

En cas de rénovation :

- Les ouvertures d'origine doivent être conservées. Les nouvelles ouvertures doivent avoir des proportions cohérentes avec les ouvertures d'origine. Une exception peut être faite si elle est justifiée d'un point de vue architectural ou technique ;
- Les câbles d'alimentation en énergie électrique, ou télécommunication doivent être enterrés ou en cas d'impossibilité technique, doivent être disposés de manière à suivre les lignes de corniche d'immeubles afin d'être peu visibles depuis l'espace public ;
- Les capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés à la toiture ;
- La toiture doit avoir les mêmes caractéristiques que la toiture existante à l'exception de la création d'auvent, ou de véranda. En cas de rénovation, la toiture garde les caractéristiques actuelles, sauf en cas de valorisation éco-aménageable (se référer à la règle précédente concernant les toitures des constructions principales).

Les travaux des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

### 4/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures donnant sur les voies privées et publiques et les emprises publiques est de 2 mètres. Elles sont composées :

- d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille (barreaudage en ferronnerie ou en lattes) ;
- d'une haie de 2 mètres maximum.

L'exception à cette règle pourra être admise dans le cas du prolongement d'un mur voisin ayant d'autres caractéristiques et si la clôture s'intègre qualitativement dans le paysage urbain et pour les clôtures assurant la protection des équipements publics sensibles.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit.

Pour favoriser le développement de la petite faune, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol de 15cm x 15cm minimum, idéalement 20cm x 20cm, tous les 10m, sur l'ensemble du



linéaire de la clôture, notamment en limite séparative.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), et d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... seront encastrés au dispositif de clôture et ne devront pas déborder sur le domaine public.

## **5/Patrimoine bâti**

Tous les travaux effectués sur des éléments de patrimoine bâti à préserver repérés au plan de zonage devront permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

## **ARTICLE UR6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre par surface est fixé à 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière.

### **2/ Qualité des espaces libres**

Les espaces libres qui marquent le recul des constructions par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige.

Les aménagements paysagers devront valoriser les matériaux et les essences locales non invasives. Ils devront proposer une diversité de milieux à travers notamment des strates végétales variées (herbacées, arbustives, arborées) selon les secteurs de passage et les usages. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

### **3/ Préservation des éléments du paysage**

**Haies bocagères et bosquets à préserver :** l'arrachage d'une haie ou d'un bosquet pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau. En cas d'arrachage de haies dûment motivé, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques). L'entretien et le taillage des haies et bosquets sont autorisés.

**Ripisylves à préserver :** Les actions de coupe et d'arrachage, en dehors de l'entretien simple des ripisylves ou de la lutte contre les espèces envahissantes, sont interdites sur les ripisylves. Les constructions ou les aménagements ne doivent pas remettre en cause l'emprise ni la continuité des

ripisylves. L'extension du bâti existant est autorisée et limitée à 20% maximum de la surface de bâti existant et dans une limite de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol en continuité stricte du bâti existant.

#### **ARTICLE UR7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et les zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation et sur l'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau relatif à chaque zone. Les obligations seront arrondies à l'entier supérieur.

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.

<b>Destination</b>	<b>Norme de stationnement automobile</b>
<b>Habitation</b>	<p>1 place de stationnement pour tout logement de moins de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher</p> <p>1 place de stationnement minimum supplémentaire pour un logement de moins de 150m<sup>2</sup> de Surface de Plancher</p> <p>1 place de stationnement minimum supplémentaire pour un logement de plus de 150m<sup>2</sup> de Surface de Plancher dans la limite de 3 places de stationnement</p> <p>L'habitation doit comporter au minimum une place de stationnement hors garage</p>
<b>Commerces et activités de services</b>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<b>Activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<b>Equipements publics d'intérêt collectif : en fonction des besoins</b>	En fonction des besoins

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans le cas d'extension ou de réhabilitation de constructions à condition

- De maintenir les places de stationnement existantes ;
- Que les travaux n'aient pas pour objet de changer la destination initiale en un usage d'habitation (par exemple, la transformation d'un commerce en logement) ;

## Equipements et réseaux

### **ARTICLE UR8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

### **ARTICLE UR9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

## Dispositions applicables à la zone UG

### PREAMBULE

**La zone UG :** Il s'agit des secteurs de la communauté de communes à dominante résidentielle qui se sont construits sous forme de lotissement pavillonnaire. Tissu urbain moyennement dense, l'objectif est de permettre une densification raisonnée à proximité de la centralité de la commune.

→ Les zones UG peuvent être couvertes par une OAP qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité, en complément du présent règlement.

→ Les zones UG peuvent être soumises à des risques. Il convient de se référer au zonage des risques.

### Usage des sols et destination des constructions

#### ARTICLE UG1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitations	Logement		
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail		Sous condition qu'il ne génère pas de nuisances
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôts	X	
	Bureaux		
	Centres de congrès et d'exposition	X	

## **ARTICLE UG2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS :**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes qui de par leur nature, leur importance sont incompatibles avec les objectifs de la zone :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), toute ouverture ou remblaiement ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Le défrichement des espaces boisés classés, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;

## **ARTICLE UG3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

### **1/ Mixité sociale**

Non règlementé

### **2/ Mixité fonctionnelle**

Non règlementé

## **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère**

## **ARTICLE UG4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées**

#### **Règle générale :**

En premier rideau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à la voie de desserte.

En deuxième rideau, l'implantation est libre.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges de rivière et aux ravines et de 5 mètres si elles sont canalisées.

### Règles particulières :

Pour les constructions en premier rideau, une implantation différente peut être admise :

- Si la construction projetée permet de réaliser une continuité avec les constructions voisines situées en recul de l'alignement. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui d'au moins l'une des deux constructions voisines avec lequel la construction nouvelle est en continuité.
- Si la construction projetée concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul voisin de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ou voisin.

### L'implantation est libre :

- Pour la construction d'une annexe telle que définie au titre I ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les saillies sont autorisées en surplomb des reculs jusqu'à 1,5 mètre de large s'il se situe à plus de 3 mètres de haut.

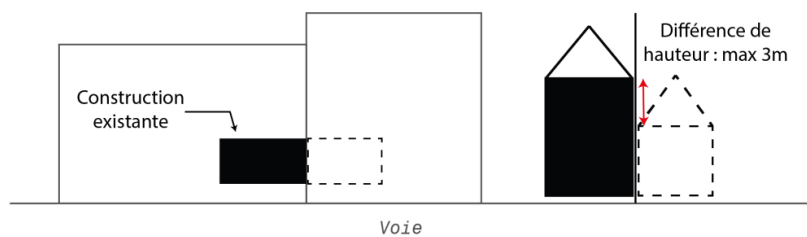
Lors d'une rénovation d'une construction existante située en recul par rapport aux voies et emprises publiques, l'isolation par l'extérieur est autorisée en débord dans la bande de recul.

## 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

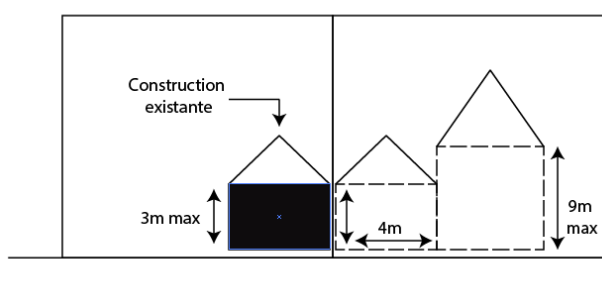
### Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- **Soit en limite séparative sous deux conditions :**

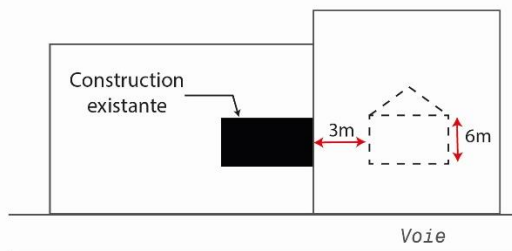
- 1) Soit, en continuité d'un bâti construit en limite. La différence de hauteur du bâti ne peut être supérieure à 3 mètres ;



- 2) Soit, le bâti contigu à cette limite n'excède pas 3 mètres de hauteur à l'égout du toit sur une profondeur de 4 mètres comptée horizontalement et perpendiculaire de tout point de la limite. Au-delà de la bande de 4 mètres, la règle générale de hauteur s'applique.



- **Soit en retrait, en respectant un retrait qui doit être au moins égal à 3 mètres.**



Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les distances de reculs.

Une implantation différente peut être admise pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la construction d'une annexe, telle que définie au titre I.

#### **4/ Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est de maximum 40%.

#### **5/ Hauteur**

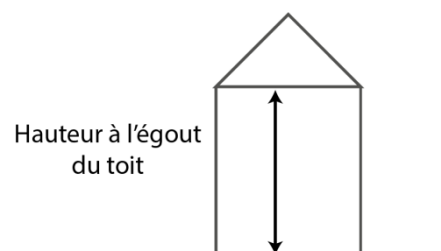
Les hauteurs maximales seront de 6 mètres à l'égout du toit.

En cas de construction contiguë, la différence de hauteur totale ne doit pas être supérieure à 3 mètres tout en devant respecter les règles de hauteur maximale.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle pourront déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction existante.

Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes telles que définies au titre I.

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



### **ARTICLE UG5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **1/ Découpage parcellaire**

Afin de faciliter l'implantation au regard de l'ensoleillement et de la proximité avec les réseaux, les découpages parcellaires seront de formes simples.

#### **2/ Aspects des constructions nouvelles**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel ;
- Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte. En cas d'impossibilité technique, les constructions peuvent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la limite parcellaire. En cas d'impossibilité technique, les constructions peuvent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la limite parcellaire ;
- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit ;
- Les câbles d'alimentation en énergie électrique ou télécommunication doivent être enterrés hormis ceux nécessaires au réseau de transport d'électricité ;
- Les capteurs solaires sont autorisés, s'ils sont intégrés à la toiture.

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel devront respecter les caractéristiques de l'architecture locale alors que les projets d'architecture contemporaine pourront s'en exonérer à condition de garantir la qualité des projets et leur insertion dans le site.

Les constructions de type traditionnel des autres régions sont interdites.

### **Façades**

Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant via une harmonisation des teintes chromatiques. Les éléments brillants, réfléchissants et les couleurs vives sont interdits à l'exception des menuiseries qui peuvent être blanches.

La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée dans un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (volume, ouverture, profil, matériaux, etc).

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération.

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

L'implantation d'équipements techniques (appareils de climatisation, compresseur, boîtier électrique, etc) doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, l'installation devra être intégrée dans la façade.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

### **Toitures**

Les toitures doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Soit être une toiture terrasse ;
- Soit, pour les constructions principales (hors annexes, verrières et vérandas), comporter au moins 2 pans de type tuile d'aspect local et de couleur rouge, ou de zinc de type huile rouge, à l'exception des surfaces destinées à recevoir des dispositifs en rapport avec les nouvelles énergies, avec une pente comprise entre 30% et 50%.
- La toiture des annexes, des volumes secondaires et des vérandas peut être constituées d'un seul pan. Elle peut être un toit terrasse ;

## **3/ Rénovation et extension des constructions existantes**

En cas de rénovation :

- Les ouvertures d'origine doivent être conservées. Les nouvelles ouvertures doivent avoir des proportions cohérentes avec les ouvertures d'origine. Une exception peut être faite si elle est justifiée d'un point de vue architectural ou technique ;
- Les câbles d'alimentation en énergie électrique, ou télécommunication doivent être enterrés ou en cas d'impossibilité technique, doivent être disposés de manière à suivre les lignes de corniche d'immeubles afin d'être peu visibles depuis l'espace public ;
- Les capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés à la toiture ;
- La toiture doit avoir les mêmes caractéristiques que la toiture existante à l'exception de la création d'auvent, de verrières, ou de véranda. En cas de rénovation, la toiture garde les caractéristiques actuelles, sauf en cas de valorisation éco-aménageable (se référer à la règle précédente concernant les toitures des constructions principales).

Les travaux des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

#### 4/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures donnant sur les voies privées et publiques et les emprises publiques est de 2 mètres. Elles sont composées :

- d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille (barreaudage en ferronnerie ou lattes). Dans ce cas, le mur bahut ne doit pas représenter plus de 2/3 de la hauteur totale ;
- d'une haie de 2 mètres maximum.

L'exception à cette règle pourra être admise dans le cas du prolongement d'un mur voisin ayant d'autres caractéristiques et si la clôture s'intègre qualitativement dans le paysage urbain et pour les clôtures assurant la protection des équipements publics sensibles.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit.

Pour favoriser le développement de la petite faune, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol de 15cm x 15cm minimum, idéalement 20cm x 20cm, tous les 10m, sur l'ensemble du linéaire de la clôture, notamment en limite séparative.



Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), et d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... seront encastrés au dispositif de clôture et ne devront pas déborder sur le domaine public.

#### 5/Patrimoine bâti

Tous les travaux effectués sur des éléments de patrimoine bâti à préserver repérés au plan de zonage devront permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

## **ARTICLE UG6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre par surface est fixé à 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière.

### **2/ Qualité des espaces libres**

Les espaces libres qui marquent le recul des constructions par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé quantitatif.

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige.

Les aménagements paysagers devront valoriser les matériaux et les essences locales non invasives.

Ils devront proposer une diversité de milieux à travers notamment des strates végétales variées (herbacées, arbustives, arborées) selon les secteurs de passage et les usages. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

### **3/ Préservation des éléments du paysage**

**Haies bocagères et bosquets à préserver :** l'arrachage d'une haie ou d'un bosquet pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau. En cas d'arrachage de haies dûment motivé, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques). L'entretien et le taillage des haies et bosquets sont autorisés.

**Ripisylves à préserver :** Les actions de coupe et d'arrachage, en dehors de l'entretien simple des ripisylves ou de la lutte contre les espèces envahissantes, sont interdites sur les ripisylves. Les constructions ou les aménagements ne doivent pas remettre en cause l'emprise ni la continuité des ripisylves. L'extension du bâti existant est autorisée et limitée à 20% maximum de la surface de bâti existant et dans une limite de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol en continuité stricte du bâti existant.

## **ARTICLE UG7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et les zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation et sur l'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau relatif à chaque zone. Les obligations seront arrondies à l'entier supérieur.

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.

Destination	Norme de stationnement automobile
<b>Habitation</b>	<p>1 place de stationnement pour tout logement de moins de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher</p> <p>1 place de stationnement minimum supplémentaire pour un logement de moins de 150m<sup>2</sup> de Surface de Plancher</p> <p>1 place de stationnement minimum supplémentaire pour un logement de plus de 150m<sup>2</sup> de Surface de Plancher dans la limite de 3 places de stationnement</p> <p>L'habitation doit comporter au minimum une place de stationnement hors garage</p>
<b>Commerces et activités de services</b>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<b>Activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<b>Equipements publics d'intérêt collectif : en fonction des besoins</b>	En fonction des besoins

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans le cas d'extension ou de réhabilitation de constructions à condition :

- De maintenir les places de stationnement existantes ;
- Que les travaux n'aient pas pour objet de changer la destination initiale en un usage d'habitation (par exemple, la transformation d'un commerce en logement) ;

## Equipements et réseaux

### ARTICLE UG8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

### ARTICLE UG9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

## Dispositions applicables à la zone UJ

### PREAMBULE

**La zone UJ** : Il s'agit des secteurs du territoire à caractère naturel et paysagé de qualité, qu'il convient de conserver et qui peuvent accueillir des aménagements de valorisation et des équipements ne remettant pas en cause le caractère de la zone.

→ Les zones UJ peuvent être couvertes par une OAP qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité, en complément du présent règlement.

→ Les zones UJ peuvent être soumises à des risques. Il convient de se référer au zonage des risques.

### Usage des sols et destination des constructions

#### ARTICLE UJ1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont interdites toutes les constructions et installations non autorisées sous conditions.

Sont autorisées sous conditions :

- La réhabilitation des constructions existantes ;
- Les extensions limitées à 20% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et à raison d'une extension par bâtiment à compter de cette même date. Cette possibilité est par ailleurs conditionnée au fait que l'extension réalisée n'entrave pas le caractère naturel et paysagé de la zone ;
- Le changement de destination des constructions existantes à vocation d'hébergement hôtelier et touristique de type gîte et chambre d'hôte, de restauration et de bureau, sous réserve de valorisation de la construction existante ;
- La construction d'une annexe telle que définie au titre I ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics, sauf les locaux techniques et industriels des administrations ;
- Les piscines sont autorisées sur une même unité foncière dans un rayon maximum de 30m autour de la construction principale et si cette dernière est située au sein de la zone UJ ;

#### ARTICLE UJ2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS :

Sont interdites tous les usages et affectations des sols.

#### ARTICLE UJ3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

##### **1/ Mixité sociale**

Non règlementé

## 2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé

# Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

## ARTICLE UJ4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### 1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées

L'extension d'une construction existante doit se faire dans le prolongement de ladite construction.

L'implantation est libre pour la construction d'une annexe telle que définie au titre I.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges de rivière et aux ravines et de 5 mètres si elles sont canalisées.

### 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

Non réglementé.

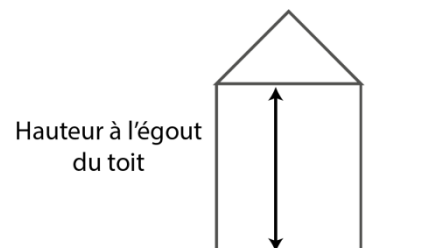
### 3/ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est de maximum 20%.

### 5/ Hauteur

Les hauteurs maximales seront de 6 mètres à l'égout du toit.

En cas de construction contiguë, la différence de hauteur totale ne doit pas être supérieure à 3 mètres tout en devant respecter les règles de hauteur maximale. En cas d'impossibilité. La construction devra se mettre au maximum autorisé.



Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle pourront déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction existante.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes telles que définies au titre I.

## ARTICLE UJ5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1/ Découpage parcellaire

Afin de faciliter l'implantation des constructions au regard de l'ensoleillement et de la proximité avec les réseaux, les découpages parcellaires seront de formes simples.

## 2/ Aspects des constructions nouvelles

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel ;
- Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte. En cas d'impossibilité technique, les constructions peuvent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la limite parcellaire ;
- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit ;
- Les câbles d'alimentation en énergie électrique ou télécommunication doivent être enterrés ;
- Les capteurs solaires sont autorisés, s'ils sont intégrés à la toiture.

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel devront respecter les caractéristiques de l'architecture locale alors que les projets d'architecture contemporaine pourront s'en exonérer à condition de garantir la qualité des projets et leur insertion dans le site.

Les constructions de type traditionnel des autres régions sont interdites.

### **Façades**

Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant via une harmonisation des teintes chromatiques. Les éléments brillants sont interdits.

La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée dans un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (volume, ouverture, profil, matériaux, etc).

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération.

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées. Les enseignes lumineuses sont interdites.

L'implantation d'équipements techniques (appareils de climatisation, compresseur, boîtier électrique, etc) doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, l'installation devra être intégrée dans la façade.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

### **Toitures**

Les toitures doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Soit être une toiture terrasse ;
- Soit pour les constructions principales (hors annexes et vérandas), comporter au moins 2 pans de type tuile d'aspect local et de couleur rouge, ou de zinc de type huile rouge, à l'exception des surfaces destinées à recevoir des dispositifs en rapport avec les nouvelles énergies, avec une pente comprise entre 30% et 50% ;
- La toiture des constructions annexes et des vérandas peuvent être constituées d'un seul pan. Elle peut être constituée d'un toit terrasse ;

### 3/ Rénovation et extension des constructions existantes

En cas de rénovation :

- Les ouvertures d'origine doivent être conservées. Les nouvelles ouvertures doivent avoir des proportions cohérentes avec les ouvertures d'origine. Une exception peut être faite si elle est justifiée d'un point de vue architectural ou technique ;
- Les câbles d'alimentation en énergie électrique, ou télécommunication doivent être enterrés ou en cas d'impossibilité technique, doivent être disposés de manière à suivre les lignes de corniche d'immeubles afin d'être peu visibles depuis l'espace public ;
- Les capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés à la toiture ;
- La toiture doit avoir les mêmes caractéristiques que la toiture existante à l'exception de la création d'auvent, de verrières, ou de véranda. En cas de rénovation, la toiture garde les caractéristiques actuelles, sauf en cas de valorisation éco-aménageable.

Les travaux des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

### 4/ Clôtures

La hauteur des clôtures donnant sur les voies privées et publiques et les emprises publiques est comprise entre 1,7 mètre minimum et 2 mètres maximum. Elles sont composées :

- d'un mur bahut de minimum 1 mètre de haut, sur lequel est fixée une grille (barreaudage en ferronnerie) Le mur bahut doit représenter au maximum 2/3 de la hauteur totale ;
- d'un mur plein compris entre 1,7 mètre et 2 mètres de hauteur.

L'exception à cette règle pourra être admise dans le cas du prolongement d'un mur voisin ayant d'autres caractéristiques et si la clôture s'intègre qualitativement dans le paysage urbain et pour les clôtures assurant la protection des équipements publics sensibles.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit.

Pour favoriser le développement de la petite faune, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol de 15 x 15cm minimum, idéalement 20 x 20cm, tous les 10m, sur l'ensemble du linéaire de la clôture, notamment en limite séparative.



Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), et d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... seront encastrés au dispositif de clôture et ne devront pas déborder sur le domaine public.

## 5/Patrimoine bâti

Tous les travaux effectués sur des éléments de patrimoine bâti à préserver repérés au plan de zonage devront permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

### ARTICLE UJ6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre par surface est fixé à 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière.

#### 2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres qui marquent le recul des constructions par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige.

Les aménagements paysagers devront valoriser les matériaux et les essences locales non invasives. Ils devront proposer une diversité de milieux à travers notamment des strates végétales variées (herbacées, arbustives, arborées) selon les secteurs de passage et les usages. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

#### 3/ Préservation des éléments du paysage

**Haies bocagères et bosquets à préserver :** l'arrachage d'une haie ou d'un bosquet pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau. En cas d'arrachage de haies dûment motivé, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques). L'entretien et le taillage des haies et bosquets sont autorisés.

**Ripisylves à préserver :** Les actions de coupe et d'arrachage, en dehors de l'entretien simple des ripisylves ou de la lutte contre les espèces envahissantes, sont interdites sur les ripisylves. Les constructions ou les aménagements ne doivent pas remettre en cause l'emprise ni la continuité des ripisylves. L'extension du bâti existant est autorisée et limitée à 20% maximum de la surface de bâti existant et dans une limite de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol en continuité stricte du bâti existant.

## **ARTICLE UJ7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et les zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation et sur l'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau relatif à chaque zone. Les obligations seront arrondies à l'entier supérieur.

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.

Destination	Norme de stationnement automobile
<b>Habitation</b>	1 place de stationnement toutes les tranches de 50m <sup>2</sup> de Surface de Plancher supplémentaires dans la limite de 3 places de stationnement
<b>Commerces et activités de services</b>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<b>Equipements publics d'intérêt collectif : en fonction des besoins</b>	En fonction des besoins

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans le cas d'extension ou de réhabilitation de constructions à condition :

- De maintenir les places de stationnement existantes ;
- Que les travaux n'aient pas pour objet de changer la destination initiale en un usage d'habitation (par exemple, la transformation d'un commerce en logement) ;

## **Equipements et réseaux**

### **ARTICLE UJ8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

### **ARTICLE UJ9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

## Dispositions applicables à la zone UE

### PREAMBULE

**La zone UE** : Il s'agit des zones à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics qui correspondent à des fonctions d'intérêt général.

→ Les zones UE peuvent être soumises à des risques. Il convient de se référer au zonage des risques.

### Usage des sols et destination des constructions

#### ARTICLE UE1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont interdites toutes les constructions et installations qui sont incompatibles avec les objectifs de la zone et sa vocation d'accueil d'équipements :

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitations	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôts	X	
	Bureaux	X	
	Centres de congrès et d'exposition	X	

**ARTICLE UE2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITES ET AUTORISEES**  
**SOUS CONDITIONS :**

Non règlementé

**ARTICLE UE3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

**1/ Mixité sociale**

Non règlementé

**2/ Mixité fonctionnelle**

Non règlementé

**Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère**

**ARTICLE UE4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées**

Non règlementé

**2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.**

Non réglementé.

**3/ Emprise au sol**

Non règlementé

**4/ Hauteur**

Les hauteurs maximales seront de 15 mètres.

**ARTICLE UE5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires seront de formes simples.

## 2/ Aspects des constructions nouvelles

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel ;
- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit ;
- Les câbles d'alimentation en énergie électrique ou télécommunication doivent être enterrés ;

### **Façades**

Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant via une harmonisation des teintes chromatiques. Les éléments brillants sont interdits.

L'implantation d'équipements techniques (appareils de climatisation, compresseur, boîtier électrique, etc) doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, l'installation devra être intégrée dans la façade.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

### **Toitures**

Les toitures devront avoir une couleur s'intégrant dans le paysage. Les éléments brillants sont interdits.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

## 3/ Rénovation et extension des constructions existantes

En cas de rénovation :

- Les ouvertures d'origine doivent être conservées. Les nouvelles ouvertures doivent avoir des proportions cohérentes avec les ouvertures d'origine. Une exception peut être faite si elle est justifiée d'un point de vue architectural ou technique ;
- Les câbles d'alimentation en énergie électrique, ou télécommunication doivent être enterrés ou en cas d'impossibilité technique, doivent être disposés de manière à suivre les lignes de corniche d'immeubles afin d'être peu visibles depuis l'espace public ;
- Les capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés à la toiture ;
- La toiture doit avoir les mêmes caractéristiques que la toiture existante à l'exception de la création d'auvent, de verrières ou de véranda. En cas de rénovation, la toiture garde les caractéristiques actuelles, sauf en cas de valorisation éco-aménageable.

Les travaux des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

## 4/ Clôtures

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit.

Pour favoriser le développement de la petite faune, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol de 15 x 15cm minimum, idéalement 20 x 20cm, tous les 10m, sur l'ensemble du linéaire de la clôture, notamment en limite séparative (cf les exemples ci-dessous).



Aménagements d'ouvertures en pied de clôture (avec haïrison décoratif) et de muret

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), et d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... seront encastrés au dispositif de clôture et ne devront pas déborder sur le domaine public.

## 5/Patrimoine bâti

Tous les travaux effectués sur des éléments de patrimoine bâti à préserver repérés au plan de zonage devront permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

### ARTICLE UE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ Coefficient de pleine terre

Non règlementé.

#### 2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres qui marquent le recul des constructions par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige.

Les aménagements paysagers devront valoriser les matériaux et les essences locales non invasives. Ils devront proposer une diversité de milieux à travers notamment des strates végétales variées (herbacées, arbustives, arborées) selon les secteurs de passage et les usages. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

#### 3/ Préservation des éléments du paysage

**Haies bocagères et bosquets à préserver :** l'arrachage d'une haie ou d'un bosquet pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau. En cas d'arrachage de haies dûment motivé, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques). L'entretien et le taillage des haies et bosquets sont autorisés.

**Ripisylves à préserver :** Les actions de coupe et d'arrachage, en dehors de l'entretien simple des ripisylves ou de la lutte contre les espèces envahissantes, sont interdites sur les ripisylves. Les constructions ou les aménagements ne doivent pas remettre en cause l'emprise ni la continuité des ripisylves. L'extension du bâti existant est autorisée et limitée à 20% maximum de la surface de bâti existant et dans une limite de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol en continuité stricte du bâti existant.

**ARTICLE UE7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et les zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation et sur l'assiette du projet.

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.

Destination	Norme de stationnement automobile
Equipements publics d'intérêt collectif : en fonction des besoins	En fonction des besoins

**Equipements et réseaux****ARTICLE UE8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

**ARTICLE UE9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

## Dispositions applicables à la zone UA

### PREAMBULE

**La zone UA :** Il s'agit des zones d'activités du territoire. Il existe 3 types particuliers d'espaces d'activités :

- **La zone d'activités industrielles : (UAi)** qui doit permettre de porter le développement des activités industrielles.
- **La zone du Biopôle : (UAb)** qui doit permettre le développement de la zone d'activité du Biopôle situé à Saint-Beauzire.  
Elle a une vocation d'accueil d'activités spécialisées dans le domaine des bio-industries, ainsi que des activités de production d'équipements industriels ou de services liés aux bio-industries. Elle pourra accueillir des activités de recherche, de développement, de production et tertiaires.  
Les biotechnologies ont vocation à être développées à travers les bio-industries travaillant par et pour le vivant.  
Elles regroupent aussi bien des entreprises des secteurs agroalimentaires, santé (pharmacie, cosmétique, génie biomédical, nutraceutique...), environnement (dépollution, capteurs...), ainsi que des entreprises produisant et distribuant des instruments, logiciels et réactifs, des entreprises de services (communication, information, réglementation, propriété intellectuelle, formation...) à destination des bio-industries et de services inter-entreprises (restauration...).
- **La zone d'activités artisanales : (UAa)** qui doit permettre le développement des activités à vocation artisanale.
- **La zone d'activités céréales : (UAc)** qui correspond au site d'activité de Limagrain.

→ Les zones UA peuvent être couvertes par une OAP qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité, en complément du présent règlement.

→ Les zones UA peuvent être soumises à des risques. Il convient de se référer au zonage des risques.

## Usage des sols et destination des constructions

### ARTICLE UA1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Au sein du secteur UAi :

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X*
	Exploitations forestières		X*
Habitations	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail* (se référer au lexique)	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés		X*
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X*
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X*
	Entrepôts		X*
	Bureaux		X*
	Centres de congrès et d'exposition	X	

\*Au sein de la zone UAI de Chappes, seules sont autorisées sous conditions les constructions en lien avec la vocation de la zone d'activité, soit la recherche agricole.

**Au sein du secteur UAb, sont interdits en sus des règles de la zone :**

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitations	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail* <i>(se référer au lexique)</i>	X	
	Restauration		Si elle répond au besoin des salariés
	Commerce de gros	X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		
	Entrepôts		
	Bureaux		
	Centres de congrès et d'exposition		

**Au sein du secteur UAa, sont interdits en sus des règles de la zone :**

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitations	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail* (se référer au lexique)		L'extension des constructions existantes dans une limite de 10% de la Surface de Plancher de la construction existante
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		Inférieures à 500m <sup>2</sup> de SDP
	Entrepôts		Inférieurs à 1 000m <sup>2</sup> de SDP
	Bureaux		
	Centres de congrès et d'exposition	X	

**Au sein du secteur UAc, sont interdits en sus des règles de la zone :**

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		
	Exploitations forestières		
Habitations	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail* (se référer au lexique)		Si il est lié à l'activité du site
	Restauration		Si elle liée à l'activité du site
	Commerce de gros	X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		
	Entrepôts		
	Bureaux		
	Centres de congrès et d'exposition	X	

**Dans toutes les zones, sont autorisées sous conditions :**

- La réhabilitation des activités interdites ou autorisées sous conditions, qu'elle que soit leur situation géographique, sans modification de surface de plancher ;

#### **ARTICLE UA2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, qui de par leur nature, leur importance sont incompatibles avec les objectifs de la zone :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés ;

- L'ouverture de terrains de camping, ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- le défrichement des espaces boisés classés, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol ;

Sont autorisées sous conditions :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc) ;
- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages liés au transport de l'électricité.

### **ARTICLE UA3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

#### **1/ Mixité sociale**

Non réglementé.

#### **2/ Mixité fonctionnelle**

Non réglementé.

### **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère**

### **ARTICLE UA4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées**

En premier rideau, dans la zone UA, les constructions doivent s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies de circulation motorisées.

Ce recul ne s'impose pas par rapport aux voies piétonnes et voies douces.

Les éléments de modénatures, les toitures et les balcons peuvent surplomber les reculs jusqu'à 1,5 mètres de large depuis le droit du mur de façade si ils se situent à plus de 3 mètres de haut du terrain aménagé par rapport au trottoir ou à défaut par rapport à la chaussée.

Une implantation différente peut être admise :

- pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé, dans ce cas, l'extension doit être réalisée dans le prolongement du bâtiment existant ;

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges de rivière et aux ravines et de 5 mètres si elles sont canalisées.

## **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.**

Dans les secteurs UAi, UAc et UAb, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait de 3 mètres minimum ;

Dans les secteurs UAa, les constructions nouvelles doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit en retrait d'au minimum 3 mètres.

Une implantation différente peut être admise :

- pour la construction d'une annexe telle que définie au titre I ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Non réglementé.

## **4/ Emprise au sol**

Dans le secteur UAi, UAc et UAb, l'emprise au sol est non réglementée.

Dans les secteurs UAa, l'emprise au sol sur l'unité foncière doit être au minimum de 20% et au maximum de 60%.

## **5/ Hauteur**

En UAc, les hauteurs maximales seront de 40m à l'égout du toit.

En UAi et UAb, les hauteurs maximales seront de 15 mètres à l'égout du toit.

En UAa, les hauteurs maximales seront de 10 mètres à l'égout du toit.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle pourront déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction existante.

En UAi, la hauteur maximale peut être dérogée pour des raisons purement techniques exigées par l'activité. Dans le cas d'un dépassement, la hauteur est limitée à 60 mètres de haut et devra être circonscrite à une surface inférieure à 100 mètres<sup>2</sup>.

En UAc, la hauteur maximale peut être dérogée pour des raisons purement techniques exigées par l'activité. Dans le cas d'un dépassement, la hauteur est limitée à 60 mètres de haut et devra être circonscrite à une surface inférieure à 200 mètres<sup>2</sup>.

En UAa, la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions en installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux

de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **ARTICLE UA5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1/ Découpage parcellaire**

Afin de faciliter l'implantation des constructions au regard de l'ensoleillement et de la proximité avec les réseaux, les découpages parcellaires seront de formes simples.

### **2/ Aspects des constructions nouvelles**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel ;
- Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte dans la mesure de la faisabilité technique ;
- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit ;
- Les câbles d'alimentation en énergie électrique ou télécommunication doivent être enterrés hormis ceux nécessaires au réseau de transport d'électricité ;
- Les capteurs solaires sont autorisés, s'ils sont intégrés à la toiture.

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel devront respecter les caractéristiques de l'architecture locale alors que les projets d'architecture contemporaine pourront s'en exonérer à condition de garantir la qualité des projets et leur insertion dans le site.

Les constructions de type traditionnel des autres régions sont interdites.

#### ***Façades***

Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant via une harmonisation des teintes chromatiques. Les éléments brillants sont interdits.

La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée dans un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine.

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

L'implantation d'équipements techniques (appareils de climatisation, compresseur, boîtier électrique, etc) doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, l'installation devra être intégrée dans la façade.

Les teintes des façades seront discrètes. Le blanc pur est interdit, à l'exception des menuiseries.

#### ***Toitures***

Les toitures seront soit de faible pente (maximum 15%), soit terrasses.

Pour les serres et les toitures vitrées, les pentes sont autorisées jusqu'à 40%.

Les matériaux réfléchissants et les matériaux non enduits sont interdits.

La végétalisation ou la valorisation énergétique des toitures sera favorisée.

La couverture des extensions devra être identique à celle du bâtiment d'origine, sauf si le projet architectural s'intègre dans le site.

En UAc, les toitures sont non règlementées.

### 3/ Rénovation et extension des constructions existantes

En cas de rénovation :

- Les câbles d'alimentation en énergie électrique, ou télécommunication doivent être enterrés ou en cas d'impossibilité technique, doivent être disposés de manière à suivre les lignes de corniche d'immeubles afin d'être peu visibles depuis l'espace public ;
- Les capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés à la toiture ou à la façade. Les appliques au-dessus des toitures ou des façades entraînant des débords sont interdites ;
- La toiture doit avoir les mêmes caractéristiques que la toiture existante à l'exception de la création d'auvent, ou de véranda. En cas de rénovation, la toiture garde les caractéristiques actuelles, sauf en cas de valorisation éco-aménageable (se référer à la règle précédente concernant les toitures des constructions principales).

Les travaux des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

### 4/ Clôtures

Les clôtures sur voie ou emprise publique doivent, par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, s'intégrer harmonieusement à la construction et aux espaces clôturés avoisinants. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut, sans que la hauteur de l'ensemble n'excède 2,5 mètres ;
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,5 mètres, accompagné d'une composition paysagère d'essences locales.

Pour favoriser le développement de la petite faune, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol de 15 x 15cm minimum, idéalement 20 x 20cm, tous les 10m, sur l'ensemble du linéaire de la clôture, notamment en limite séparative.



Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), et d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... seront encastrés au dispositif de clôture et ne devront pas déborder sur le domaine public.

## 5/Patrimoine bâti

Tous les travaux effectués sur des éléments de patrimoine bâti à préserver repérés au plan de zonage devront permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

### **ARTICLE UA6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1/ Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre par surface est fixé à 40 % maximum de la superficie de l'unité foncière. En UAc, ce coefficient est non règlementé.

#### **2/ Qualité des espaces libres**

Les espaces libres qui marquent le recul des constructions par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige.

Les aménagements paysagers devront valoriser les matériaux et les essences locales non invasives.

Ils devront proposer une diversité de milieux à travers notamment des strates végétales variées (herbacées, arbustives, arborées) selon les secteurs de passage et les usages. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion des eaux pluviales.

#### **3/ Préservation des éléments du paysage**

**Haies bocagères et bosquets à préserver :** l'arrachage d'une haie ou d'un bosquet pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau. En cas d'arrachage de haies dûment motivé, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques). L'entretien et le taillage des haies et bosquets sont autorisés.

**Ripisylves à préserver :** Les actions de coupe et d'arrachage, en dehors de l'entretien simple des ripisylves ou de la lutte contre les espèces envahissantes, sont interdites sur les ripisylves. Les constructions ou les aménagements ne doivent pas remettre en cause l'emprise ni la continuité des ripisylves. L'extension du bâti existant est autorisée et limitée à 20% maximum de la surface de bâti existant et dans une limite de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol en continuité stricte du bâti existant.

## **ARTICLE UA7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et les zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation et sur l'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau relatif à chaque zone. Les obligations seront arrondies à l'entier supérieur.

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.

Pour tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement, 5% d'entre elles, au minimum doivent comporter le dispositif de recharge de véhicules électriques.

La mutualisation du stationnement entre les activités via la constitution d'un parc de stationnement commun, donne droit de réduire les obligations de stationnement de 10%.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Cycles et poussettes
Commerces et activités de services	Services avec accueil de clientèle	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher.	-
	Restauration	1 place par tranche de 10m <sup>2</sup> de surface de plancher.	-
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 30m <sup>2</sup>	3% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 500m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Industrie	1 place de stationnement par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
	Centre des congrès et d'exposition	En fonction des besoins	En fonction des besoins
Equipements et services publics		En fonction des besoins	En fonction des besoins

## **Equipements et réseaux**

### **ARTICLE UA8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

### **ARTICLE UA9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

## Dispositions applicables à la zone 1AUR

### PREAMBULE

**La zone 1AUR :** Il s'agit d'un secteur de développement du territoire à court terme à vocation dominante d'habitat. Les zones correspondantes sont situées au sein du tissu urbain constitué ou à proximité et doivent s'intégrer harmonieusement dans ce tissu urbain.

→ Les zones 1AUR sont couvertes par une OAP qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité, en complément du présent règlement.

→ Les zones 1AUR peuvent être soumises à des risques. Il convient de se référer au zonage des risques.

### Usage des sols et destination des constructions

#### ARTICLE 1AUR1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitations	Logement		
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail		
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôts	X	
	Bureaux		
	Centres de congrès et d'exposition	X	

## **ARTICLE 1AUR2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes qui de par leur nature, leur importance sont incompatibles avec les objectifs de la zone :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), toute ouverture ou remblaiement ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Le défrichement des espaces boisés classés, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;

## **ARTICLE 1AUR3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

### **1/ Mixité sociale**

Les constructions neuves ou opérations d'ensemble (hors lotissement) de plus de 6 logements doivent garantir une part minimum de 15% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (en nombre et arrondi à l'entier supérieur).

### **2/ Mixité fonctionnelle**

Non règlementé

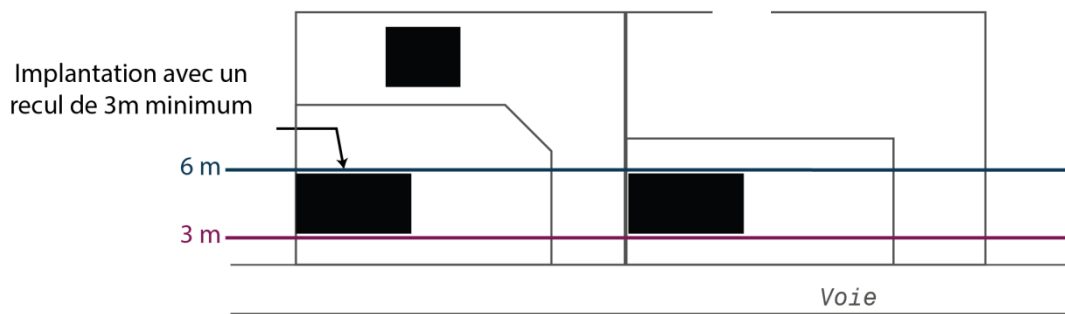
## **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère**

## **ARTICLE 1AUR4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées**

#### ***Règle générale :***

En premier rideau, les constructions doivent s'implanter avec un recul compris entre 3 mètres et 6 mètres.



Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges de rivière et aux ravines et de 5 mètres si elles sont canalisées.

### ***Règles particulières :***

Pour les constructions en premier rideau, une implantation différente peut être admise :

- Si la construction projetée permet de réaliser une continuité avec les constructions voisines situées en recul de l'alignement. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui d'au moins l'une des deux constructions voisines avec lequel la construction nouvelle est en continuité.
- Si la construction projetée concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul voisin de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ou voisin.

### **L'implantation est libre :**

- Pour la construction d'une annexe telle que définie au titre I ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

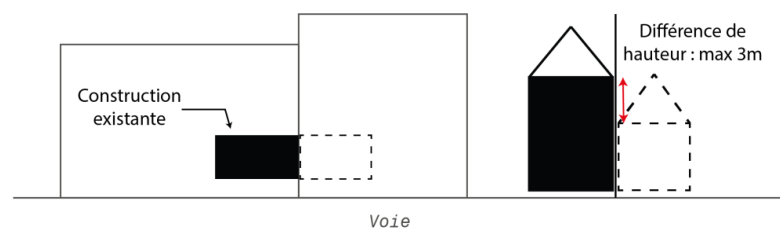
Les saillies sont autorisées en surplomb des reculs jusqu'à 1,5 mètre de large s'il se situe à plus de 3 mètres de haut.

Lors d'une rénovation d'une construction existante située en recul par rapport aux voies et emprises publiques, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans la bande de recul.

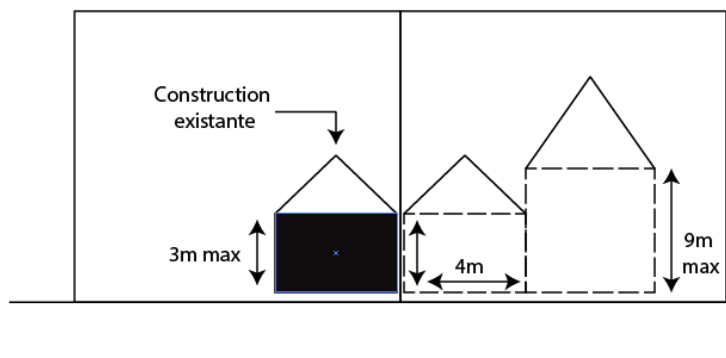
## **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- **Soit en limite séparative sous deux conditions :**
  - 3) Soit en continuité d'un bâti construit en limite. La différence de hauteur du bâti ne peut être supérieure à 3 mètres ;

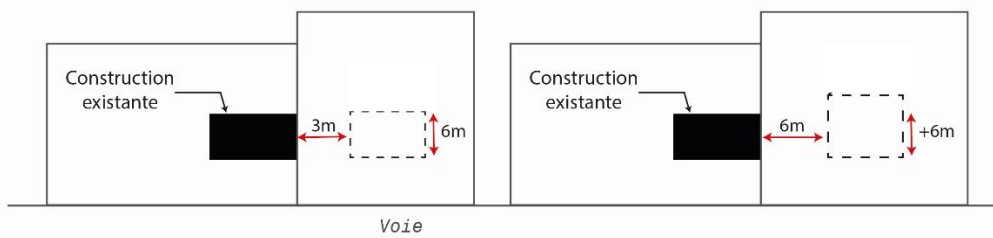


- 4) Soit le bâti contigu à cette limite n'excède pas 3 mètres de hauteur à l'égout du toit sur une profondeur de 4 mètres comptée horizontalement et perpendiculaire de tout point de la limite. Au-delà de la bande de 4 mètres, la règle générale de hauteur s'applique.



- **Soit en retrait, en respectant un retrait qui doit être au moins égal à :**

- 3) 3 mètres pour les constructions où la hauteur est inférieure ou égale à 6 mètres ;
- 4) 6 mètres pour les constructions où la hauteur est supérieure à 6 mètres.



Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les distances de reculs.

Une implantation différente peut être admise pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la construction d'une annexe, telle que définie au titre I ;
- Les piscines peuvent s'implanter en retrait de 2 mètres minimum.

Les saillies sont autorisées en surplomb des retraits jusqu'à 0,8 mètre de large si elles se situent à plus de 3 mètres de haut.

### 3/ Emprise au sol

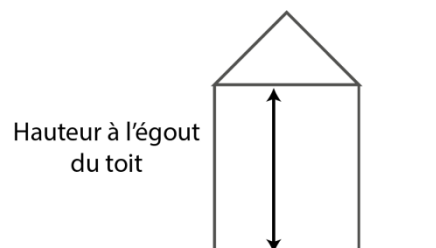
L'emprise au sol des constructions est de maximum 50%.

### 4/ Hauteur

Les hauteurs maximales seront de 9 mètres à l'égout du toit.

En cas de construction contiguë, la différence de hauteur totale ne doit pas être supérieure à 3 mètres tout en devant respecter les règles de hauteur maximale. En cas d'impossibilité. La construction devra se mettre au maximum autorisé.

En second rideau, les hauteurs maximales seront de 6 mètres à l'égout du toit.



Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle pourront déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction existante.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes telles que définies au titre I.

## **ARTICLE 1AUR5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1/ Découpage parcellaire**

Afin de faciliter l'implantation des constructions au regard de l'ensoleillement et de la proximité avec les réseaux, les découpages parcellaires seront de formes simples.

### **2/ Aspects des constructions nouvelles**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel ;
- Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte. En cas d'impossibilité technique, les constructions peuvent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la limite parcellaire ;
- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit ;
- Les câbles d'alimentation en énergie électrique ou télécommunication doivent être enterrés ;
- Les capteurs solaires sont autorisés, s'ils sont intégrés à la toiture.

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel devront respecter les caractéristiques de l'architecture locale alors que les projets d'architecture contemporaine pourront s'en exonérer à condition de garantir la qualité des projets et leur insertion dans le site.

Les constructions de type traditionnel des autres régions sont interdites.

#### ***Façades***

Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant via une harmonisation des teintes chromatiques. Les éléments brillants, réfléchissants et les couleurs vives sont interdits à l'exception des menuiseries qui peuvent être blanches.

La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée dans un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (volume, ouverture, profil, matériaux, etc).

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération.

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

L'implantation d'équipements techniques (appareils de climatisation, compresseur, boîtier électrique, etc) doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, l'installation devra être intégrée dans la façade.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

#### ***Toitures***

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logements collectifs. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

Les toitures doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Soit être une toiture terrasse ;
- Soit, pour les constructions principales (hors annexes, verrières et vérandas) comporter au moins 2 pans de type tuile d'aspect local et de couleur rouge, ou de zinc de type huile rouge, à l'exception des surfaces destinées à recevoir des dispositifs en rapport avec les nouvelles énergies, avec une pente comprise entre 30% et 50%.
- La toiture des annexes et des vérandas peuvent être constituées d'un seul pan. Elle peut être un toit terrasse ;

### 3/ Rénovation et extension des constructions existantes

En cas de rénovation :

- Les ouvertures d'origine doivent être conservées. Les nouvelles ouvertures doivent avoir des proportions cohérentes avec les ouvertures d'origine. Une exception peut être faite si elle est justifiée d'un point de vue architectural ou technique ;
- Les câbles d'alimentation en énergie électrique, ou télécommunication doivent être enterrés ou en cas d'impossibilité technique, doivent être disposés de manière à suivre les lignes de corniche d'immeubles afin d'être peu visibles depuis l'espace public ;
- Les capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés à la toiture ;
- La toiture doit avoir les mêmes caractéristiques que la toiture existante à l'exception de la création d'auvent, ou de véranda. En cas de rénovation, la toiture garde les caractéristiques actuelles, sauf en cas de valorisation éco-aménageable (se référer à la règle précédente concernant les toitures des constructions principales).

Les travaux des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

### 4/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures donnant sur les voies privées et publiques et les emprises publiques est de 2 mètres. Elles sont composées :

- d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille (barreaudage en ferronnerie ou en lattes) ;
- d'une haie de 2 mètres maximum.

L'exception à cette règle pourra être admise dans le cas du prolongement d'un mur voisin ayant d'autres caractéristiques et si la clôture s'intègre qualitativement dans le paysage urbain et pour les clôtures assurant la protection des équipements publics sensibles.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit.

Pour favoriser le développement de la petite faune, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol de 15cm x 15cm minimum, idéalement 20cm x 20cm, tous les 10m, sur l'ensemble du linéaire de la clôture, notamment en limite séparative.



Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), et d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... seront encastrés au dispositif de clôture et ne devront pas déborder sur le domaine public.

## 5/Patrimoine bâti

Tous les travaux effectués sur des éléments de patrimoine bâti à préserver repérés au plan de zonage devront permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

## **ARTICLE 1AUR6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### 1/ Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre par surface est fixé à 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière.

### 2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres qui marquent le recul des constructions par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige.

Les aménagements paysagers devront valoriser les matériaux et les essences locales non invasives. Ils devront proposer une diversité de milieux à travers notamment des strates végétales variées (herbacées, arbustives, arborées) selon les secteurs de passage et les usages. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

### 3/ Préservation des éléments du paysage

**Haies bocagères et bosquets à préserver :** l'arrachage d'une haie ou d'un bosquet pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau. En cas d'arrachage de haies dûment motivé, il sera exigé un déplacement de talus

et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques). L'entretien et le taillage des haies et bosquets sont autorisés.

**Ripisylves à préserver :** Les actions de coupe et d'arrachage, en dehors de l'entretien simple des ripisylves ou de la lutte contre les espèces envahissantes, sont interdites sur les ripisylves. Les constructions ou les aménagements ne doivent pas remettre en cause l'emprise ni la continuité des ripisylves. L'extension du bâti existant est autorisée et limitée à 20% maximum de la surface de bâti existant et dans une limite de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol en continuité stricte du bâti existant.

#### **ARTICLE 1AUR7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et les zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation et sur l'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau relatif à chaque zone. Les obligations seront arrondies à l'entier supérieur.

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.

Destination	Norme de stationnement automobile
<b>Habitation</b>	<p>1 place de stationnement pour tout logement de moins de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher</p> <p>1 place de stationnement minimum supplémentaire pour un logement de moins de 150m<sup>2</sup> de Surface de Plancher</p> <p>1 place de stationnement minimum supplémentaire pour un logement de plus de 150m<sup>2</sup> de Surface de Plancher dans la limite de 3 places de stationnement</p> <p>L'habitation doit comporter au minimum une place de stationnement hors garage</p>
<b>Commerces et activités de services</b>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<b>Activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<b>Equipements publics d'intérêt collectif : en fonction des besoins</b>	En fonction des besoins

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans le cas d'extension ou de réhabilitation de constructions à condition :

- De maintenir les places de stationnement existantes ;
- Que les travaux n'aient pas pour objet de changer la destination initiale en usage d'habitation (par exemple, la transformation d'un commerce en logement) ;

## Equipements et réseaux

### **ARTICLE 1AUR8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

### **ARTICLE 1AUR9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

## Dispositions applicables à la zone 1AUG

### PREAMBULE

**La zone 1AUG** : il s'agit d'un secteur de développement du territoire à court terme à vocation à dominante d'habitat.

→ Les zones 1AUG sont couvertes par une OAP qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité, en complément du présent règlement.

→ Les zones 1AUG peuvent être soumises à des risques. Il convient de se référer au zonage des risques.

### Usage des sols et destination des constructions

#### ARTICLE 1AUG1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitations	Logement		
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail		
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôts	X	
	Bureaux		
	Centres de congrès et d'exposition	X	

## **ARTICLE 1AUG2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS :**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes qui de par leur nature, leur importance sont incompatibles avec les objectifs de la zone :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), toute ouverture ou remblaiement ;
- L'ouverture de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Le défrichement des espaces boisés classés, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;

## **ARTICLE 1AUG3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

### **1/ Mixité sociale**

Non règlementé

### **2/ Mixité fonctionnelle**

Non règlementé

## **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère**

## **ARTICLE 1AUG4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées**

#### **Règle générale :**

En premier rideau, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à la voie de desserte.

En deuxième rideau, l'implantation est libre.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges de rivière et aux ravines et de 5 mètres si elles sont canalisées.

### Règles particulières :

Pour les constructions en premier rideau, une implantation différente peut être admise :

- Si la construction projetée permet de réaliser une continuité avec les constructions voisines situées en recul de l'alignement. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui d'au moins l'une des deux constructions voisines avec lequel la construction nouvelle est en continuité.
- Si la construction projetée concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul voisin de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ou voisin.

### L'implantation est libre :

- Pour la construction d'une annexe telle que définie au titre I ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

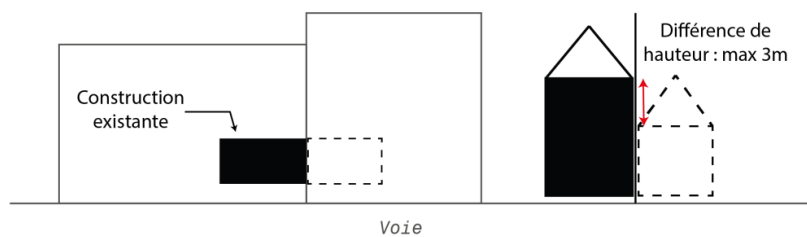
Les saillies sont autorisées en surplomb des reculs jusqu'à 1,5 mètre de large s'il se situe à plus de 3 mètres de haut.

Lors d'une rénovation d'une construction existante située en recul par rapport aux voies et emprises publiques, l'isolation par l'extérieur est autorisée en débord dans la bande de recul.

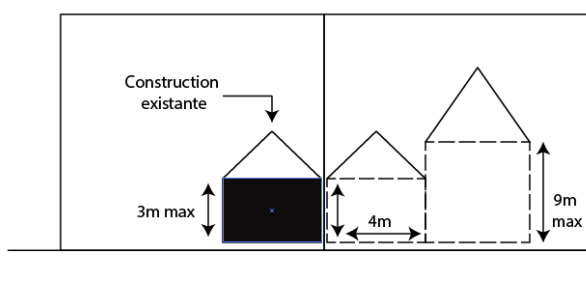
## 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

### Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

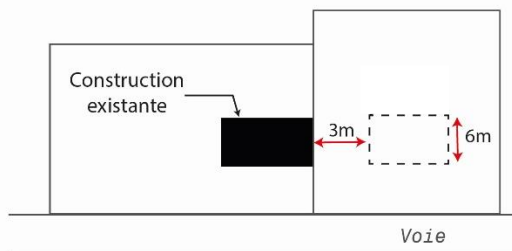
- **Soit en limite séparative sous deux conditions :**
  - 3) Soit, en continuité d'un bâti construit en limite. La différence de hauteur du bâti ne peut être supérieure à 3 mètres ;



- 4) Soit, le bâti contigu à cette limite n'excède pas 3 mètres de hauteur à l'égout du toit sur une profondeur de 4 mètres comptée horizontalement et perpendiculaire de tout point de la limite. Au-delà de la bande de 4 mètres, la règle générale de hauteur s'applique.



- **Soit en retrait, en respectant un retrait qui doit être au moins égal à 3 mètres.**



Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les distances de reculs.

Une implantation différente peut être admise pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la construction d'une annexe, telle que définie au titre I ;
- Les piscines peuvent s'implanter en retrait de 2 mètres minimum.

#### 4/ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est de maximum 40%.

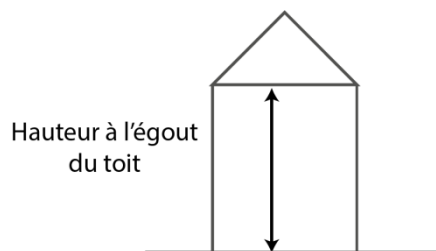
#### 5/ Hauteur

Les hauteurs maximales seront de 6 mètres à l'égout du toit.

En cas de construction contiguë, la différence de hauteur totale ne doit pas être supérieure à 3 mètres tout en devant respecter les règles de hauteur maximale.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle pourront déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction existante.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes telles que définies au titre I.



### **ARTICLE 1AUG5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### 1/ Découpage parcellaire

Afin de faciliter l'implantation au regard de l'ensoleillement et de la proximité avec les réseaux, les découpages parcellaires seront de formes simples.

#### 2/ Aspects des constructions nouvelles

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel ;
- Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte. En cas d'impossibilité technique, les constructions peuvent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la limite parcellaire ;

- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit ;
- Les câbles d'alimentation en énergie électrique ou télécommunication doivent être enterrés ;
- Les capteurs solaires sont autorisés, s'ils sont intégrés à la toiture.

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel devront respecter les caractéristiques de l'architecture locale alors que les projets d'architecture contemporaine pourront s'en exonérer à condition de garantir la qualité des projets et leur insertion dans le site.

Les constructions de type traditionnel des autres régions sont interdites.

### **Façades**

Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant via une harmonisation des teintes chromatiques. Les éléments brillants, réfléchissants et les couleurs vives sont interdits à l'exception des menuiseries qui peuvent être blanches.

La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée dans un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (volume, ouverture, profil, matériaux, etc).

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération.

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

L'implantation d'équipements techniques (appareils de climatisation, compresseur, boîtier électrique, etc) doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, l'installation devra être intégrée dans la façade.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

### **Toitures**

Les toitures doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Soit être une toiture terrasse ;
- Soit, pour les constructions principales (hors annexes, verrières et vérandas) comporter au moins 2 pans de type tuile d'aspect local et de couleur rouge, ou de zinc de type huile rouge, à l'exception des surfaces destinées à recevoir des dispositifs en rapport avec les nouvelles énergies, avec une pente comprise entre 30% et 50%.
- La toiture des annexes et des vérandas peuvent être constituées d'un seul pan. Elle peut être un toit terrasse ;

## **3/ Rénovation et extension des constructions existantes**

En cas de rénovation :

- Les ouvertures d'origine doivent être conservées. Les nouvelles ouvertures doivent avoir des proportions cohérentes avec les ouvertures d'origine. Une exception peut être faite si elle est justifiée d'un point de vue architectural ou technique ;
- Les câbles d'alimentation en énergie électrique, ou télécommunication doivent être enterrés ou en cas d'impossibilité technique, doivent être disposés de manière à suivre les lignes de corniche d'immeubles afin d'être peu visibles depuis l'espace public ;
- Les capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés à la toiture ;

- La toiture doit avoir les mêmes caractéristiques que la toiture existante à l'exception de la création d'auvent, ou de véranda. En cas de rénovation, la toiture garde les caractéristiques actuelles, sauf en cas de valorisation éco-aménageable (se référer à la règle précédente concernant les toitures des constructions principales).

Les travaux des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

#### 4/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures donnant sur les voies privées et publiques et les emprises publiques est de 2 mètres. Elles sont composées :

- d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille (barreaudage en ferronnerie ou lattes). Le mur bahut doit représenter au maximum 2/3 de la hauteur totale. ;
- d'une haie de 2 mètres maximum.

L'exception à cette règle pourra être admise dans le cas du prolongement d'un mur voisin ayant d'autres caractéristiques et si la clôture s'intègre qualitativement dans le paysage urbain et pour les clôtures assurant la protection des équipements publics sensibles.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit.

Pour favoriser le développement de la petite faune, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol de 15cm x 15cm minimum, idéalement 20cm x 20cm, tous les 10m, sur l'ensemble du linéaire de la clôture, notamment en limite séparative.



Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), et d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... seront encastrés au dispositif de clôture et ne devront pas déborder sur le domaine public.

#### 5/Patrimoine bâti

Tous les travaux effectués sur des éléments de patrimoine bâti à préserver repérés au plan de zonage devront permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

## **ARTICLE 1AUG6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre par surface est fixé à 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière.

### **2/ Qualité des espaces libres**

Les espaces libres qui marquent le recul des constructions par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé quantitatif.

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige.

Les aménagements paysagers devront valoriser les matériaux et les essences locales non invasives.

Ils devront proposer une diversité de milieux à travers notamment des strates végétales variées (herbacées, arbustives, arborées) selon les secteurs de passage et les usages. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

### **3/ Préservation des éléments du paysage**

**Haies bocagères et bosquets à préserver :** l'arrachage d'une haie ou d'un bosquet pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau. En cas d'arrachage de haies dûment motivé, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques). L'entretien et le taillage des haies et bosquets sont autorisés.

**Ripisylves à préserver :** Les actions de coupe et d'arrachage, en dehors de l'entretien simple des ripisylves ou de la lutte contre les espèces envahissantes, sont interdites sur les ripisylves. Les constructions ou les aménagements ne doivent pas remettre en cause l'emprise ni la continuité des ripisylves. L'extension du bâti existant est autorisée et limitée à 20% maximum de la surface de bâti existant et dans une limite de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol en continuité stricte du bâti existant.

## **ARTICLE 1AUG7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et les zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation et sur l'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau relatif à chaque zone. Les obligations seront arrondies à l'entier supérieur.

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.

Destination	Norme de stationnement automobile
<b>Habitation</b>	<p>1 place de stationnement pour tout logement de moins de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher</p> <p>1 place de stationnement minimum supplémentaire pour un logement de moins de 150m<sup>2</sup> de Surface de Plancher</p> <p>1 place de stationnement minimum supplémentaire pour un logement de plus de 150m<sup>2</sup> de Surface de Plancher dans la limite de 3 places de stationnement</p> <p>L'habitation doit comporter au minimum une place de stationnement hors garage</p>
<b>Commerces et activités de services</b>	1 place pour 50m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<b>Activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de Surface de Plancher
<b>Equipements publics d'intérêt collectif : en fonction des besoins</b>	En fonction des besoins

Il peut ne pas être exigé de places de stationnement dans le cas d'extension ou de réhabilitation de constructions à condition :

- De maintenir les places de stationnement existantes ;
- Que les travaux n'aient pas pour objet de changer la destination initiale en usage d'habitation (par exemple, la transformation d'un commerce en logement) ;

## Equipements et réseaux

### ARTICLE 1AUG8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

### ARTICLE 1AUG9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

## Dispositions applicables à la zone 1AUE

### PREAMBULE

**La zone 1AUE** : Il s'agit des zones de développement à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics qui correspondent à des fonctions d'intérêt général.

→ Les zones 1AUE sont couvertes par une OAP thématique qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité, en complément du présent règlement.

→ Les zones 1AUE peuvent être soumises à des risques. Il convient de se référer au zonage des risques.

### Usage des sols et destination des constructions

#### ARTICLE 1AUE1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont interdites toutes les constructions et installations qui sont incompatibles avec les objectifs de la zone et sa vocation d'accueil d'équipements :

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitations	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs	Industrie	X	
	Entrepôts	X	

secondaires ou tertiaires	Bureaux	X	
	Centres de congrès et d'exposition	X	

#### **ARTICLE 1AUE2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS :**

Non règlementé

#### **ARTICLE 1AUE3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

##### **1/ Mixité sociale**

Non règlementé

##### **2/ Mixité fonctionnelle**

Non règlementé

### **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère**

#### **ARTICLE 1AUE4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées**

Non règlementé

##### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.**

Non réglementé.

##### **3/ Emprise au sol**

Non règlementé

##### **4/ Hauteur**

Les hauteurs maximales seront de 15 mètres.

## **ARTICLE 1AUE5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires seront de formes simples.

### **2/ Aspects des constructions nouvelles**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel ;
- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit ;
- Les câbles d'alimentation en énergie électrique ou télécommunication doivent être enterrés ;

#### ***Façades***

Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant via une harmonisation des teintes chromatiques. Les éléments brillants sont interdits.

L'implantation d'équipements techniques (appareils de climatisation, compresseur, boîtier électrique, etc) doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, l'installation devra être intégrée dans la façade.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

#### ***Toitures***

Les toitures devront avoir une couleur s'intégrant dans le paysage. Les éléments brillants sont interdits.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

### **3/ Rénovation et extension des constructions existantes**

En cas de rénovation :

- Les ouvertures d'origine doivent être conservées. Les nouvelles ouvertures doivent avoir des proportions cohérentes avec les ouvertures d'origine. Une exception peut être faite si elle est justifiée d'un point de vue architectural ou technique ;
- Les câbles d'alimentation en énergie électrique, ou télécommunication doivent être enterrés ou en cas d'impossibilité technique, doivent être disposés de manière à suivre les lignes de corniche d'immeubles afin d'être peu visibles depuis l'espace public ;
- Les capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés à la toiture ;
- La toiture doit avoir les mêmes caractéristiques que la toiture existante à l'exception de la création d'auvent, ou de véranda. En cas de rénovation, la toiture garde les caractéristiques actuelles, sauf en cas de valorisation éco-aménageable.

Les travaux des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

### **4/ Clôtures**

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit.

Pour favoriser le développement de la petite faune, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol de 15 x 15cm minimum, idéalement 20 x 20cm, tous les 10m, sur l'ensemble du linéaire de la clôture, notamment en limite séparative.



Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), et d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... seront encastrés au dispositif de clôture et ne devront pas déborder sur le domaine public.

## **5/Patrimoine bâti**

Tous les travaux effectués sur des éléments de patrimoine bâti à préserver repérés au plan de zonage devront permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

## **ARTICLE 1AUE6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de pleine terre**

Non règlementé.

### **2/ Qualité des espaces libres**

Les espaces libres qui marquent le recul des constructions par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige.

Les aménagements paysagers devront valoriser les matériaux et les essences locales non invasives. Ils devront proposer une diversité de milieux à travers notamment des strates végétales variées (herbacées, arbustives, arborées) selon les secteurs de passage et les usages. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

### 3/ Préservation des éléments du paysage

**Haies bocagères et bosquets à préserver :** l'arrachage d'une haie ou d'un bosquet pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau. En cas d'arrachage de haies dûment motivé, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques). L'entretien et le taillage des haies et bosquets sont autorisés.

**Ripisylves à préserver :** Les actions de coupe et d'arrachage, en dehors de l'entretien simple des ripisylves ou de la lutte contre les espèces envahissantes, sont interdites sur les ripisylves. Les constructions ou les aménagements ne doivent pas remettre en cause l'emprise ni la continuité des ripisylves. L'extension du bâti existant est autorisée et limitée à 20% maximum de la surface de bâti existant et dans une limite de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol en continuité stricte du bâti existant.

#### **ARTICLE 1AUE7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et les zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation et sur l'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

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.

Destination	Norme de stationnement automobile
Equipements publics d'intérêt collectif : en fonction des besoins	En fonction des besoins

### **Equipements et réseaux**

#### **ARTICLE 1AUE8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

#### **ARTICLE 1AUE9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

## Dispositions applicables à la zone 1AUaA

### PREAMBULE

**La zone 1AUaA :** Il s'agit d'un secteur de développement du territoire à court terme à vocation économique d'artisanat. Les zones correspondantes sont situées au sein du tissu urbain constitué ou à proximité et doivent s'intégrer harmonieusement dans ce tissu urbain.

→ Les zones 1AUaA sont couvertes par une OAP qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité, en complément du présent règlement.

→ Les zones 1AUaA peuvent être soumises à des risques. Il convient de se référer au zonage des risques.

### Usage des sols et destination des constructions

#### ARTICLE 1AUaA1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destination	Sous destination	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitations	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail* <i>(se référer au lexique)</i>		L'extension des constructions existantes dans une limite de 10% de la Surface de Plancher de la construction existante
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		Inférieures à 500m <sup>2</sup> de SDP
	Entrepôts		Inférieurs à 1 000m <sup>2</sup> de SDP
	Bureaux		
	Centres de congrès et d'exposition	X	

Sont autorisés sous conditions :

- La réhabilitation des activités interdites ou autorisées sous conditions, qu'elle que soit leur situation géographique, sans modification de surface de plancher ;

### **ARTICLE 1AUAa2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes, qui de par leur nature, leur importance sont incompatibles avec les objectifs de la zone :

- Les carrières ;
- Les dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (déchets, produits toxiques, hydrocarbures, produits chimiques...), les dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés ;
- L'ouverture de terrains de camping, ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ;

Sont autorisées sous conditions :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc) ;
- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;

### **ARTICLE 1AUAa3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

#### **1/ Mixité sociale**

Non réglementé.

#### **2/ Mixité fonctionnelle**

Non réglementé.

## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

### ARTICLE 1AUAa4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies de circulation motorisées.

Ce recul ne s'impose pas par rapport aux voies piétonnes et voies douces.

Les éléments de modénatures, les toitures et les balcons peuvent surplomber les reculs jusqu'à 1,5 mètres de large depuis le droit du mur de façade si ils se situent à plus de 3 mètres de haut du terrain aménagé par rapport au trottoir ou à défaut par rapport à la chaussée.

Une implantation différente peut être admise :

- pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé, dans ce cas, l'extension doit être réalisée dans le prolongement du bâtiment existant ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges de rivière et aux ravines et de 5 mètres si elles sont canalisées.

#### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit en retrait d'au minimum 3 mètres.

Une implantation différente peut être admise :

- pour la construction d'une annexe telle que définie au titre I ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Non réglementé.

#### **4/ Emprise au sol**

L'emprise au sol sur l'unité foncière doit être au minimum de 20% et au maximum de 60%.

#### **5/ Hauteur**

Les hauteurs maximales seront de 10 mètres à l'égout du toit.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette règle pourront déroger à la règle si elles se font dans le prolongement exact de la construction existante.

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

## **ARTICLE 1AUa5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1/ Découpage parcellaire**

Afin de faciliter l'implantation des constructions au regard de l'ensoleillement et de la proximité avec les réseaux, les découpages parcellaires seront de formes simples. Concernant les parcelles en drapeaux, la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions ne pourra dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière.

### **2/ Aspects des constructions nouvelles**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel ;
- Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte, dans la mesure de la faisabilité technique ;
- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit ;
- Les câbles d'alimentation en énergie électrique ou télécommunication doivent être enterrés hormis ceux nécessaires au réseau de transport d'électricité ;
- Les capteurs solaires sont autorisés, s'ils sont intégrés à la toiture.

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel devront respecter les caractéristiques de l'architecture locale alors que les projets d'architecture contemporaine pourront s'en exonérer à condition de garantir la qualité des projets et leur insertion dans le site.

Les constructions de type traditionnel des autres régions sont interdites.

#### ***Façades***

Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant via une harmonisation des teintes chromatiques. Les éléments brillants sont interdits.

La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée dans un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine.

Les façades commerciales doivent être réalisées en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées.

L'implantation d'équipements techniques (appareils de climatisation, compresseur, boîtier électrique, etc) doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, l'installation devra être intégrée dans la façade.

Les teintes des façades seront discrètes. Le blanc pur est interdit.

### **Toitures**

Les toitures seront soit de faible pente (maximum 15%), soit terrasses.

Pour les serres et les toitures vitrées, les pentes sont autorisées jusqu'à 40%.

Les matériaux réfléchissants et les matériaux non enduits sont interdits.

La végétalisation ou la valorisation énergétique des toitures sera favorisée.

La couverture des extensions devra être identique à celle du bâtiment d'origine, sauf si le projet architectural s'intègre dans le site.

### **3/ Rénovation et extension des constructions existantes**

En cas de rénovation :

- Les câbles d'alimentation en énergie électrique, ou télécommunication doivent être enterrés ou en cas d'impossibilité technique, doivent être disposés de manière à suivre les lignes de corniche d'immeubles afin d'être peu visibles depuis l'espace public ;
- Les capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés à la toiture ou à la façade. Les appliques au-dessus des toitures ou des façades entraînant des débords sont interdites ;
- La toiture doit avoir les mêmes caractéristiques que la toiture existante à l'exception de la création d'auvent, ou de véranda. En cas de rénovation, la toiture garde les caractéristiques actuelles, sauf en cas de valorisation éco-aménageable (se référer à la règle précédente concernant les toitures des constructions principales).

Les travaux des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

### **4/ Clôtures**

Les clôtures sur voie ou emprise publique doivent, par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, s'intégrer harmonieusement à la construction et aux espaces clôturés avoisinants. En outre, les matériaux doivent conserver une tenue correcte dans le temps.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un dispositif rigide à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut, sans que la hauteur de l'ensemble n'excède 2,5 mètres ;
- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2,5 mètres, accompagné d'une composition paysagère d'essences locales.

Pour favoriser le développement de la petite faune, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol de 15 x 15cm minimum, idéalement 20 x 20cm, tous les 10m, sur l'ensemble du linéaire de la clôture, notamment en limite séparative.



Aménagements d'ouvertures en pied de clôture (avec hérisson décoratif) et de muret

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), et d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... seront encastrés au dispositif de clôture et ne devront pas déborder sur le domaine public.

## 5/Patrimoine bâti

Tous les travaux effectués sur des éléments de patrimoine bâti à préserver repérés au plan de zonage devront permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

## **ARTICLE 1AUAa6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### 1/ Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre par surface est fixé à 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière.

### 2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres qui marquent le recul des constructions par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé qualitatif.

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige.

Les aménagements paysagers devront valoriser les matériaux et les essences locales non invasives.

Ils devront proposer une diversité de milieux à travers notamment des strates végétales variées (herbacées, arbustives, arborées) selon les secteurs de passage et les usages. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion des eaux pluviales.

### 3/ Préservation des éléments du paysage

**Haies bocagères et bosquets à préserver :** l'arrachage d'une haie ou d'un bosquet pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau. En cas d'arrachage de haies dûment motivé, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt

environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques).  
L'entretien et le taillage des haies et bosquets sont autorisés.

**Ripisylves à préserver :** Les actions de coupe et d'arrachage, en dehors de l'entretien simple des ripisylves ou de la lutte contre les espèces envahissantes, sont interdites sur les ripisylves. Les constructions ou les aménagements ne doivent pas remettre en cause l'emprise ni la continuité des ripisylves. L'extension du bâti existant est autorisée et limitée à 20% maximum de la surface de bâti existant et dans une limite de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol en continuité stricte du bâti existant.

#### **ARTICLE 1AUAa7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et les zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation et sur l'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau relatif à chaque zone. Les obligations seront arrondies à l'entier supérieur.

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.

Pour tout projet nécessitant la création de plus de 20 places de stationnement, 5% d'entre elles, au minimum doivent comporter le dispositif de recharge de véhicules électriques.

La mutualisation du stationnement entre les activités via la constitution d'un parc de stationnement commun, donne droit de réduire les obligations de stationnement de 10%.

Destination	Sous destination	Norme de stationnement automobile	Cycles et poussettes
Commerces et activités de services	Services avec accueil de clientèle	1 place par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher.	-
	Restauration	1 place par tranche de 10m <sup>2</sup> de surface de plancher.	-
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Bureaux	1 place par tranche de 30m <sup>2</sup>	3% de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 500m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Industrie	1 place de stationnement par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
	Centre des congrès et d'exposition	En fonction des besoins	En fonction des besoins
Equipements et services publics		En fonction des besoins	En fonction des besoins

## Equipements et réseaux

### ARTICLE 1AUa8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

### ARTICLE 1AUa9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

## Dispositions applicables à la zone 2AU

### PREAMBULE

**La zone 2AU** : est une zone insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate du sol. Elle est destinée à être urbanisée à moyen ou long terme et peut être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLUi.

→ Les zones 2AU peuvent être couvertes par une OAP qui doit être respectée dans un rapport de compatibilité, en complément du présent règlement.

→ Les zones 2AU peuvent être soumises à des risques. Il convient de se référer au zonage des risques.

### ARTICLE 2AU1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont interdits les constructions ou installations non mentionnées à l'article 2AU2.

### ARTICLE 2AU2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

- L'aménagement des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone ;
- Les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les installations nouvelles à caractère précaire et démontable ne nécessitant pas un raccordement aux réseaux ;
- Les clôtures et les accès.

### ARTICLE 2AU3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

#### **1/ Mixité fonctionnelle**

Non réglementé.

#### **2/ Mixité sociale**

Non réglementé.

## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagères

### ARTICLE 2AU4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

### ARTICLE 2AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### 1/ Découpage parcellaire

Les découpages parcellaires seront de formes simples.

#### 2/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures donnant sur les voies privées et publiques et les emprises publiques est de 2 mètres. Elles sont composées :

- d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille (barreaudage en ferronnerie). Le rapport entre le mur et la grille doit être de 1/3, 2/3 ou inversement (1/3 de mur pour 2/3 de grille ou inversement) ;
- d'une haie de 2 mètres maximum.

L'exception à cette règle pourra être admise dans le cas du prolongement d'un mur voisin ayant d'autres caractéristiques et si la clôture s'intègre qualitativement dans le paysage urbain et pour les clôtures assurant la protection des équipements publics sensibles.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit.

Pour favoriser le développement de la petite faune, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol de 15cm x 15cm minimum, idéalement 20cm x 20cm, tous les 10m, sur l'ensemble du linéaire de la clôture, notamment en limite séparative.



Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), et d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... seront encastrés au dispositif de clôture et ne devront pas déborder sur le domaine public.

**ARTICLE 2AU6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**Equipements et réseaux****ARTICLE 2AU8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU9 : RESEAUX**

Non règlementé.

## **TITRE IV :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

## Dispositions applicables à la zone A

### PREAMBULE

La zone A correspond aux zones agricoles de Limagne d'Ennezat. L'objectif de cette zone est de protéger et pérenniser l'activité agricole.

La zone Agricole Protégée (AP) correspond aux zones agricoles à préserver, sur lesquelles le développement n'est pas souhaité.

→ Les zones A et AP peuvent être soumises à des risques. Il convient de se référer au zonage des risques.

### Usage des sols et destination des constructions

#### ARTICLE A1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont interdites les constructions ou installations non mentionnées ci-dessous.

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole intégrant les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

Sont autorisés sous conditions, les destinations et sous destinations suivantes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- La réhabilitation des constructions existantes ;
- Les extensions limitées à 20% d'emprise au sol, et dans une limite de 50m<sup>2</sup> maximale de surface de plancher des constructions à vocation d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi et à raison d'une extension par bâtiment à compter de cette même date. Cette possibilité est par ailleurs conditionnée au fait que l'extension réalisée n'entrave pas le fonctionnement des activités agricoles voisines ;
- La construction d'annexes à l'habitation sur la même unité foncière que les constructions existantes concernées à la date d'approbation du PLUi dans la limite d'une surface totale d'annexes de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans un rayon de 30 mètres autour de la construction principale et ce, même si cette dernière n'est pas située au sein de la zone A ;
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage, sous réserve d'acceptation, par l'autorité compétente, des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires et mises à sa charge ou soumises à participation financière et

conditionné au fait que le changement de destination n'entrave pas le fonctionnement des activités agricoles ;

- Les cabanes de jardin à raison d'une emprise au sol maximum globale de 10% de l'unité foncière, quel que soit le nombre de constructions réalisées ;

**Dans les zones AP**, sont interdites toutes destinations et sous destinations.

Sont autorisées sous conditions :

- l'implantation d'équipements légers d'intérêt collectifs et de service public. ;
- Des panneaux et aménagements de voies liés aux mobilités douces.

#### **ARTICLE A2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et forestières et celles autorisées sous conditions.

En zone A, sont autorisées sous conditions :

- L'extension des installations classées existantes au jour de l'approbation du PLU, pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les piscines sont autorisées sur une même unité foncière dans un rayon maximum de 30m de la construction principale si cette dernière est située au sein de la zone A ;
- Le défrichement des espaces boisés classés, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol ;

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques ;
- Les serres sans dallage dans une limite de 1,8 mètre maximum de hauteur.

En zone A, sont autorisées sous conditions :

- Les serres sans dallage ;

En zone AP, sont interdites toutes les autres occupations et utilisations du sol.

#### **ARTICLE A3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère

### ARTICLE A4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies.

L'extension d'une construction existante doit se faire dans le prolongement de ladite construction.

#### 2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

Non réglementé.

#### 3/ Emprise au sol

Non réglementé.

#### 4/ Hauteur

La hauteur totale des constructions agricoles ne pourra dépasser 16m.

Les extensions des constructions existantes doivent être dans le même gabarit de ladite construction.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### 1/ Aspects des constructions

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel ;
- Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte ;
- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit ;
- Les câbles d'alimentation en énergie électrique ou télécommunication doivent être enterrés hormis ceux nécessaires au réseau de transport d'électricité ;
- Les capteurs solaires sont autorisés, s'ils sont intégrés à la toiture.

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel devront respecter les caractéristiques de l'architecture locale alors que les projets d'architecture contemporaine pourront s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions de type traditionnel des autres régions sont interdites.

### **Façades**

Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant via une harmonisation des teintes chromatiques. Les couleurs vives et les éléments brillants sont interdits.

La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée dans un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine.

L'implantation d'équipements techniques (appareils de climatisation, compresseur, boîtier électrique, etc) doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, l'installation devra être intégrée dans la façade.

Ces règles ne s'imposent pas aux silos, annexes, tunnels, serres ou installations particulières nécessaires au bon fonctionnement des activités agricoles.

### **Toitures**

Les toitures doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- La toiture des constructions principales (hors annexes) doit comporter au moins 2 pans de type tuile d'aspect local et de couleur rouge, ou de zinc de type huile rouge, à l'exception des surfaces destinées à recevoir des dispositifs en rapport avec les nouvelles énergies, avec une pente comprise entre 20% et 50%. Les toitures d'un seul pan et les toits terrasses sont autorisés sur les volumes secondaires ;
- Les toitures d'un seul plan sont autorisées pour les bâtiments agricoles ;
- La toiture des constructions annexes et des vérandas peuvent être constituées d'un seul pan. Elle peut être constituée d'un toit terrasse;

Cette règle ne s'impose pas aux silos, annexes, tunnels, serres ou installations particulières nécessaires au bon fonctionnement des activités agricoles.

Les éléments de toiture devront être non brillants et non réfléchissants ;

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture/au bâtiment.

## **2/ Rénovation et extension des constructions existantes**

En cas de rénovation :

- Les ouvertures d'origine doivent être conservées. Les nouvelles ouvertures doivent avoir des proportions cohérentes avec les ouvertures d'origine. Une exception peut être faite si elle est justifiée d'un point de vue architectural ;
- Les câbles d'alimentation en énergie électrique, ou télécommunication doivent être enterrés ou en cas d'impossibilité technique, doivent être disposés de manière à suivre les lignes de corniche d'immeubles afin d'être peu visibles depuis l'espace public ;
- Les capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés à la toiture. Les appliques au-dessus des toitures entraînant des débords sont interdites ;
- La toiture doit avoir les mêmes caractéristiques que la toiture existante à l'exception de la création d'auvent, ou de véranda. En cas de rénovation, la toiture garde les caractéristiques actuelles, sauf en cas de valorisation éco-aménageable.

Les travaux des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

### **3/ Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures donnant sur les voies privées et publiques et les emprises publiques est de 2 mètres. Elles sont composées :

- d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille (barreaudage en ferronnerie). ;
- d'un mur plein de 2m de hauteur ;
- d'une haie de 2m maximum ;
- Clôture de type agricole.

L'exception à cette règle pourra être admise dans le cas du prolongement d'un mur voisin ayant d'autres caractéristiques et si la clôture s'intègre qualitativement dans le paysage urbain.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), et d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... seront encastrés au dispositif de clôture et ne devront pas déborder sur le domaine public.

### **5/ Patrimoine bâti**

Tous les travaux effectués sur des éléments de patrimoine bâti à préserver repérés au plan de zonage devront permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

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

### **1/ Qualité des espaces libres**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'exploitation d'un terrain doivent être limités aux stricts besoins techniques. Seuls les apports de terre végétale sont autorisés pour faire du remblai sur un terrain. Les autres apports extérieurs sont interdits.

La hauteur des remblais/déblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1 mètre sur une distance comprise entre 0 et 4m des limites entre propriétés.

Au sein des zones humides les mouvements de terres et les stockages de matériaux sont interdits.

Les espaces libres qui marquent le recul des constructions par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé quantitatif.

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige.

Les aménagements paysagers devront valoriser les matériaux et les essences locales non invasives.

Ils devront proposer une diversité de milieux à travers notamment des strates végétales variées (herbacées, arbustives, arborées) selon les secteurs de passage et les usages. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

### 3/ Préservation des éléments du paysage

**Haies bocagères et bosquets à préserver :** l'arrachage d'une haie ou d'un bosquet pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau. En cas d'arrachage de haies dûment motivé, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques). L'entretien et le taillage des haies et bosquets sont autorisés.

**Ripisylves à préserver :** Les actions de coupe et d'arrachage, en dehors de l'entretien simple des ripisylves ou de la lutte contre les espèces envahissantes, sont interdites sur les ripisylves. Les constructions ou les aménagements ne doivent pas remettre en cause l'emprise ni la continuité des ripisylves. L'extension du bâti existant est autorisée et limitée à 20% maximum de la surface de bâti existant et dans une limite de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol en continuité stricte du bâti existant.

### ARTICLE A7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et les zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation et sur l'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Le calcul des obligations de stationnement est réalisé sur l'ensemble du projet immobilier suivant les règles définies dans le tableau relatif à chaque zone. Les obligations seront arrondies à l'entier supérieur.

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.

<b>Habitation</b>	2 places de stationnement par logements
-------------------	---

## Equipements et réseaux

### **ARTICLE A8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1/ Conditions d'accès aux voies**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

#### **2/ Voirie**

La destination des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

### **ARTICLE A9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

#### **1/ Alimentation en eau potable**

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

#### **2/ Assainissement**

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

#### **3/ Electricité et télécommunication**

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

## Dispositions applicables à la zone N

### PREAMBULE

La **zone N** est une zone naturelle de protection stricte qui vise à conserver le caractère naturel. Elle comprend un **sous-secteur Nc**, correspondant aux carrières situées sur le territoire de Limagne d'Ennezat

→ Les zones Nc peuvent être soumises à des risques. Il convient de se référer au zonage des risques.

### Usage des sols et destination des constructions

#### ARTICLE N1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont interdites les constructions ou installations non mentionnées ci-dessous.

Sont autorisées :

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

Sont autorisés sous conditions, les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions à vocation d'exploitations forestières nécessaires à la pérennisation ou au développement de l'activité ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- La réhabilitation des constructions existantes ;
- Les extensions limitées à 20% d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et à raison d'une extension par bâtiment à compter de cette même date. Cette possibilité est par ailleurs conditionnée au fait que l'extension réalisée n'entrave pas le fonctionnement des activités agricoles, naturelles et forestières ;
- L'extension des constructions agricoles existantes ;
- La construction d'annexes sur la même unité foncière des constructions existantes concernées à la date d'approbation du PLUi dans la limite d'une surface totale d'annexes de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans un rayon de 30m autour de la construction principale si cette dernière est située au sein de la zone N ;
- Les piscines sont autorisées sur une même unité foncière dans un rayon maximum de 30m de la construction principale si cette dernière est située au sein de la zone N ;
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage à vocation de logements, de restauration ou d'hébergement hôtelier et touristiques, sous réserve d'acceptation, par l'autorité compétente, des éventuelles extensions de réseaux rendues nécessaires et mises à sa charge ou soumises à participation financière ;

- Les cabanes de jardin à raison d'une emprise au sol maximum globale de 10% de l'unité foncière, quel que soit le nombre de constructions réalisées ;
- Les panneaux et aménagements liés aux voies de mobilités douces.

**Au sein du secteur Nc, sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions et installations démontables nécessaires à la production de granulats ou au traitement de matériaux de carrière ;
- Les bureaux, s'ils sont en lien avec l'activité d'extraction de la carrière et qu'ils sont démontables ;
- Les bâtiments industriels, s'ils sont en lien avec l'activité d'extraction de la carrière et qu'ils sont démontables ;

**ARTICLE N2 : USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITES ET AUTORISEES  
SOUS CONDITIONS**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et forestières et celles citées ci-dessous.

Sont autorisées sous conditions :

- La valorisation des espaces naturels pour des activités de loisirs et de découverte à condition que ces aménagements ne remettent pas en cause la qualité du site.
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruits, circulations, etc) ;
- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Le défrichement des espaces boisés classés, ainsi que toute occupation ou utilisation du sol ;

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.

**Au sein du secteur Nc, sont autorisés sous conditions :**

- L'extraction des minerais et de sable, à condition d'une renaturation, d'une réhabilitation et d'une mise en sécurité du site lors de l'arrêt de l'exploitation ;
- Le stockage des matériaux, à condition d'une renaturation, d'une réhabilitation et d'une mise en sécurité du site lors de l'arrêt de l'exploitation ;

- L'exploitation des carrières, ainsi que les équipements liés à une activité de traitement et commercialisation de granulats, matériaux inertes et béton ;
- Les installations pour la production d'énergies renouvelables.

### **ARTICLE N3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère**

### **ARTICLE N4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum par rapport aux voies départementales.

Pour les autres voies, l'implantation est libre.

L'extension d'une construction existante doit se faire dans le prolongement de ladite construction.

#### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.**

Non règlementé

#### **3/ Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **4/ Hauteur**

Les constructions nouvelles ne doivent pas dépasser 5 mètres de hauteur à l'égout du toit et 6 mètres de hauteur maximale.

Les extensions des constructions existantes doivent être dans le même gabarit de ladite construction.

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

## **ARTICLE N5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1/ Mouvements de terres**

Les mouvements de terres sont proscrits.

### **2/ Aspects des constructions**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel ;
- Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte ;
- L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit ;
- Les câbles d'alimentation en énergie électrique ou télécommunication doivent être enterrés, hormis ceux nécessaires au réseau de transport d'électricité ;
- Les capteurs solaires sont autorisés, s'ils sont intégrés à la conception architecturale.

D'une manière générale, les constructions de type traditionnel devront respecter les caractéristiques de l'architecture locale alors que les projets d'architecture contemporaine pourront s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions de type traditionnel des autres régions sont interdites.

#### ***Façades***

Les matériaux et les couleurs employés doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage environnant via une harmonisation des teintes chromatiques. Les éléments brillants sont interdits.

La rénovation des façades des bâtiments présentant un intérêt patrimonial doit être traitée dans un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (volume, ouverture, profil, matériaux, etc).

La composition des façades doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération.

L'implantation d'équipements techniques (appareils de climatisation, compresseur, boîtier électrique, etc) doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, l'installation de ces équipements sera autorisée sur une façade visible depuis l'espace public à condition d'être intégrés à la façade.

#### ***Toitures***

Les matériaux réfléchissants et les matériaux non enduits sont interdits.

Les constructions doivent avoir une architecture de toit à double pente. Cette règle ne s'impose pas aux silos, annexes ou installations particulières nécessaires au bon fonctionnement des activités forestières.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture/au bâtiment.

### 3/ Rénovation et extension des constructions existantes

En cas de rénovation :

- Les ouvertures d'origine doivent être conservées. Les nouvelles ouvertures doivent avoir des proportions cohérentes avec les ouvertures d'origine et respecter leur alignement ;
- Les câbles d'alimentation en énergie électrique, ou télécommunication doivent être enterrés ou en cas d'impossibilité technique, doivent être disposés de manière à suivre les lignes de corniche d'immeubles afin d'être peu visibles depuis l'espace public ;
- Les capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés à la toiture. Les appliques au-dessus des toitures entraînant des débords sont interdites ;
- La toiture doit avoir les mêmes caractéristiques que la toiture existante à l'exception de la création d'auvent, ou de véranda. En cas de rénovation, la toiture garde les caractéristiques actuelles, sauf en cas de valorisation éco-aménageable.

Les travaux portant sur les constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

### 4/ Clôtures

La hauteur maximale des clôtures donnant sur les voies privées et publiques et les emprises publiques est de 2 mètres. Elles sont composées :

- d'un mur bahut sur lequel est fixée une grille (barreaudage en ferronnerie).
- ou d'un mur plein de 2 mètres de hauteur ;
- ou d'une haie de 2 mètres maximum ;
- ou d'une clôture de type agricole.

L'exception à cette règle pourra être admise dans le cas du prolongement d'un mur voisin ayant d'autres caractéristiques et si la clôture s'intègre qualitativement dans le paysage urbain.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit.

Pour favoriser le développement de la petite faune, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol de 15 x 15cm minimum, idéalement 20 x 20cm, tous les 10m, sur l'ensemble du linéaire de la clôture, notamment en limite séparative.



Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), et d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... seront encastrés au dispositif de clôture et ne devront pas déborder sur le domaine public.

## 5/ Patrimoine bâti

Tous les travaux effectués sur des éléments de patrimoine bâti à préserver repérés (cf. liste des éléments de patrimoine annexés) devront permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

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

#### **1/ Qualité des espaces libres**

Les espaces libres qui marquent le recul des constructions par rapport aux voies doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysagé quantitatif.

Le maintien des plantations existantes devra être recherché au maximum, notamment des arbres de haute tige.

Les aménagements paysagers devront valoriser les matériaux et les essences locales non invasives.

Ils devront proposer une diversité de milieux à travers notamment des strates végétales variées (herbacées, arbustives, arborées) selon les secteurs de passage et les usages. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

#### **2/ Préservation des éléments du paysage**

**Haies bocagères et bosquets à préserver :** l'arrachage d'une haie ou d'un bosquet pourra être autorisé dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau. En cas d'arrachage de haies dûment motivé, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques). L'entretien et le taillage des haies et bosquets sont autorisés.

**Ripisylves à préserver :** Les actions de coupe et d'arrachage, en dehors de l'entretien simple des ripisylves ou de la lutte contre les espèces envahissantes, sont interdites sur les ripisylves. Les constructions ou les aménagements ne doivent pas remettre en cause l'emprise ni la continuité des ripisylves. L'extension du bâti existant est autorisée et limitée à 20% maximum de la surface de bâti existant et dans une limite de 30m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol en continuité stricte du bâti existant.

## **ARTICLE N7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement et les zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies de circulation et sur l'assiette du projet.

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.

## **Equipements et réseaux**

### **ARTICLE N8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1/ Conditions d'accès aux voies**

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

#### **2/ Voirie**

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

### **ARTICLE N9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

#### **1/ Alimentation en eau potable**

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

#### **2/ Assainissement**

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*

#### **3/ Electricité et télécommunication**

*Se référer aux dispositions générales du présent règlement.*