

DEPARTEMENT DU PUY-DE-DOME (63)



COMMUNE de **MONTAIGUT en COMBRAILLE**

Modification simplifiée n° 1 du **PLAN LOCAL D'URBANISME**

4.1

REGLEMENT D'URBANISME



Réf : 45526

PRESCRIPTION par délibération du conseil municipal du 27 mars 2003

ARRET du PROJET par délibération du conseil communautaire du 29 janvier 2018

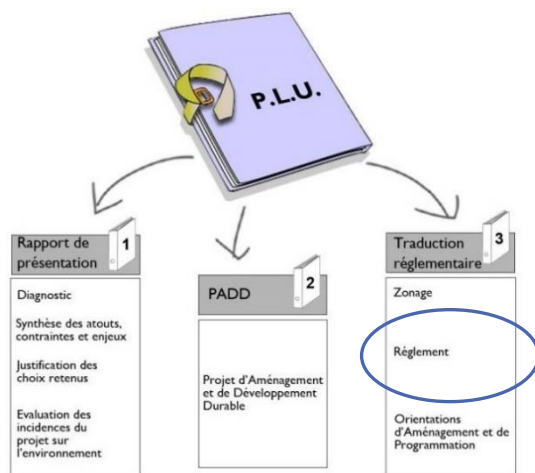
APPROBATION du PLU par délibération du conseil communautaire du 10 décembre 2018

REVISIONS et MODIFICATIONS

1. Modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du conseil municipal du 7 juin 2021
2. ...

Table des matières

Les zones urbaines	6
La zone Ud	6
La zone Ug	9
La zone Ue	13
La zone Ui	15
Les zones agricoles	18
La zone A	18
La zone Anc	21
La zone Ah	24
Les zones naturelles	26
La zone N	26
L'article L.151-19	29
L'article L.151-23	29
Changement de destination (loi Alur)	31
La Trame sanitaire	37
Destinations et sous-destinations	38
Lexique	40



Préambule

Le règlement est composé d'un document écrit qui :

- Fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune, et notamment les conditions de desserte des terrains par les voiries et les réseaux,
- Etablit les dispositions particulières relatives au métabolisme urbain, à la protection du patrimoine bâti et naturel, et à la mise en œuvre des projets urbains,
- Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs délimités par les planches thématiques.

et de documents graphiques composés :

- de plans de zonage du territoire
- d'une planche d'informations complémentaires.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Le présent règlement divise le territoire communal en :

Zones urbaines U, secteurs déjà urbanisés et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **La zone Ud** est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Ce sont des zones multifonctionnelles caractéristiques des centres-bourgs (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).
- **La zone Ug** est destinée principalement à la construction d'habitations édifiées généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Elle correspond aux extensions périphériques du bourg. Ce sont des zones multifonctionnelles caractéristiques des centres-bourgs (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.). Dans le **secteur Ug***, les nouvelles constructions sont interdites.
- **La zone Ue** est une zone destinée à l'implantation d'équipements ou de constructions d'intérêt collectif ou général, liés aux activités administratives, associatives, scolaires, sportives, culturelles, de services ou de loisirs.
- **La zone Ui** est aux activités de toutes natures secondaires ou tertiaires (constructions à usage d'équipement collectif, artisanal, industriel, bureaux et services, commerces et entrepôt commercial).

Zones agricoles A, secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **La zone A** un secteur réservé au maintien ou la restructuration des activités agricoles, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs.
- **La zone Anc** est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **La zone Ah** correspond à un secteur de taille et de capacité limité à vocation d'activités artisanales et industrielles. Il est nécessaire d'autoriser l'évolution de l'existant pour conforter la vocation économique de ce site, lequel se situe ponctuellement à l'intérieur de la zone agricole.

Zones naturelles et forestières N.

- **La zone N** est une zone à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt - notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique - soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Le présent règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

- Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.
- Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement au titre de la trame sanitaire, les constructions nouvelles ne seront autorisées qu'après signature de l'ordre de service pour la réalisation de travaux de mise en conformité de la station d'épuration de l'agglomération d'assainissement « des Granges » et après réalisation d'actions de mise en conformité (lutte contre l'intrusion d'eaux claires parasites, augmentation du taux de collecte ...) des réseaux d'assainissement desservant les agglomérations d'assainissement des « Granges » et de « La Prade ». Cette prescription ne concerne pas les travaux d'extension, création d'annexes et aménagement de bâtiments existants.
- Les documents graphiques comportent également des prescriptions réglementaires relatives à :
 - un **espace paysager** à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, situé Rue de la Perrière, soumis aux dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'un parc arboré lié à un ensemble architectural ancien. La constructibilité est limitée. Seuls y sont autorisées les constructions liées aux activités de parcs et jardins, d'une surface de plancher inférieure à 20 m² et d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 m. Les arbres compris dans cet espace doivent être préservés. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, un arbre dont le développement sera équivalent à terme, doit être replanté à proximité.

- des **espaces de jardins**, soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces espaces paysagers, en cœurs d'îlots ou fonds de parcelles, non bâtis, nécessaires au maintien des continuités écologiques, sont à préserver ou mettre en valeur. Leur constructibilité est limitée. Seuls y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 20 m² et d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 m.
- des éléments naturels existants à protéger (**ripisylve**) soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement, sur une marge de recul de 5 m par rapport à l'axe du cours d'eau.
- Le **maillage bocager** (haies bocagères et alignements d'arbres) existant identifié, soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, est à protéger. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les **zones humides** soumises aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces secteurs ont été définis par des études de terrains réalisés par le SMADC des Combrailles. Dans ces espaces, les prescriptions sont d'interdire tout mouvement de terrain susceptible de porter atteinte au caractère humide du secteur ; et de préserver les écoulements pour maintenir l'alimentation hydrique du secteur. Le remblaiement, affouillement, assèchement ou défrichement des zones humides est interdit.
- Les **mares** soumises aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau. Seuls les aménagements et ouvrages techniques qui visent à assurer leur mise en valeur, leur pérennité et leur vocation de régulation hydraulique sont autorisés.
- L'indice ★ indique que le bâtiment concerné est autorisé à changer de destination.

La zone Ud

La zone Ud est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Ce sont des zones multifonctionnelles caractéristiques des centres-bourgs (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).

- Les secteurs repérés aux documents graphiques comme **espaces de jardins** (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) sont à préserver et mettre en valeur. Leur constructibilité est limitée. Seuls y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 20 m² et d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 m.
- Le secteur repéré aux documents graphiques comme **espace paysager** (au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme) est à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier. Le site cible un parc arboré attenant à un ensemble architectural ancien, situé Rue de la Perrière. La constructibilité est limitée. Seuls y sont autorisées les constructions liées aux activités de parcs et jardins, d'une surface de plancher inférieure à 20 m² et d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 m.
- Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.
- Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement au titre de la trame sanitaire, les constructions nouvelles ne seront autorisées qu'après signature de l'ordre de service pour la réalisation de travaux de mise en conformité de la station d'épuration de l'agglomération d'assainissement « des Granges » et après réalisation d'actions de mise en conformité (lutte contre l'intrusion d'eaux claires parasites, augmentation du taux de collecte ...) des réseaux d'assainissement desservant les agglomérations d'assainissement des « Granges » et de « La Prade ». Cette prescription ne concerne pas les travaux d'extension, création d'annexes et aménagement de bâtiments existants.

1-Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
			X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt		X (sous condition)	De ne pas dépasser une surface de plancher de plus de 100 m ² .
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

2-Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Implantation libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantation libre.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder 9 m.

Cependant :

- Dans le cas de terrains à forte déclivité (supérieur à 10%), la hauteur est portée à 12m.
- Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.
- La hauteur des annexes à l'habitation est limitée à 3m.
- La hauteur des constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage, dans les espaces de jardins (repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme), est limitée à 3m.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.
- Dans le cas de toiture, les couvertures des nouvelles constructions devront être en tuiles de teinte rouge.
Cette disposition ne concerne pas les cas suivants :
 - Les annexes de l'habitation.
 - Les toitures terrasses, végétalisées, ou retenant les eaux pluviales.
 - Les serres et vérandas.
 - Les constructions existantes : les couvertures doivent être de teinte rouge.
 - Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existant, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées.
- Pour les volets roulants, le caisson ne sera pas en saillie de la façade.
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façades et couverture. Les menuiseries ne sont pas concernées.
- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé de terrain dans une limite de 2.50 m de haut maximum par rapport au sol existant (altitude absolue) du terrain le plus bas.
- Les murs de clôture existants pourront être restaurés à l'identique.
- Les nouvelles clôtures, sur rue et en limites séparatives, doivent être constituées par des éléments végétaux. A défaut, elles seront constituées :
 - pour les clôtures sur rue, de murs pleins maçonnés et traités comme le bâtiment principal, d'une hauteur maximale d'1.60m.
 - pour les clôtures en limites séparatives,
*soit par un muret de 50 cm, surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale d'1.60m. ;
*soit d'un grillage, d'une hauteur maximale d'1.60m.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les haies mono essences sont interdites.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.
- Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cadre des éléments paysagers à protéger repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les plantations existantes doivent être maintenues.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place minimum par logement,
- Pour les constructions à usage d'activités : 1 place pour 50m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place si la surface est inférieure à 50 m².
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, il ne sera pas exigé de places de stationnement.

3-Equipements et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Desserte par les réseaux :

Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique sauf si celle-ci est pourvue de caniveaux.

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Les zones urbaines

La zone Ug

La zone Ug est destinée principalement à la construction d'habitations édifiées généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Elle correspond aux extensions périphériques du bourg. Ce sont des zones multifonctionnelles caractéristiques des centres-bourgs (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).

- Dans le secteur Ug*, les nouvelles constructions sont interdites. Seules les extensions de l'existant et les annexes sont autorisées.
- Les secteurs repérés aux documents graphiques comme **espaces de jardins** (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) sont à préserver et mettre en valeur. Leur constructibilité est limitée. Seuls y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 20 m² et d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 m.
- Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.
- Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement au titre de la trame sanitaire, les constructions nouvelles ne seront autorisées qu'après signature de l'ordre de service pour la réalisation de travaux de mise en conformité de la station d'épuration de l'agglomération d'assainissement « des Granges » et après réalisation d'actions de mise en conformité (lutte contre l'intrusion d'eaux claires parasites, augmentation du taux de collecte ...) des réseaux d'assainissement desservant les agglomérations d'assainissement des « Granges » et de « La Prade ». Cette prescription ne concerne pas les travaux d'extension, création d'annexes et aménagement de bâtiments existants.

1-Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

En secteur Ug :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
	Industrie		X (sous condition)	Sous condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée, et que la construction ne dépasse pas 150 m ² de surface de plancher.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

En secteur Ug* :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X (sous condition)	Seules sont autorisées : -les extensions de l'existant -les annexes de l'habitation sous condition de ne pas dépasser 20m ² .
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Autres équipements recevant du public	X		
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

2-Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions :

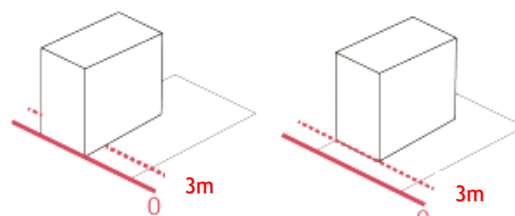
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Règle générale :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Règle alternative :

- Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
- Les extensions des bâtiments existants ne répondant pas à la règle pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.
- La marge de recul est réduite à 1 m pour les constructions en second rang, et les parcelles dites « en drapeau ».
- Les constructions annexes seront implantées soit de manière contiguë à la construction principale soit en retrait, dans une bande de 50 m par rapport aux voies et emprises publiques.
- Pour les constructions existantes : Sous réserve de l'accès aux réseaux enterrés, de ne pas nuire à la sécurité des usagers des voies et si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite, un débord sur les voies et emprises publiques est autorisé, sans toutefois dépassé 30 cm à compter de l'alignement, dans les cas suivants :
 - Utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes,
 - Utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes.



Implantation à l'alignement ou en recul

Schéma illustratif.

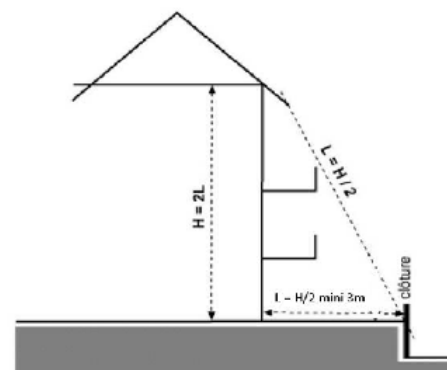
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Règle générale :

A moins que le bâtiment à construire ne juxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Règle alternative :

- Des dispositions différentes pourront être admises pour l'extension dans le prolongement d'un corps de bâtiment existant sur la même unité foncière, si le projet crée moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante,
- Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
- L'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur (en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes), de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes est autorisée pour les constructions existantes ne répondant pas à la règle du recul.
- Les constructions annexes pourront être implantées soit de manière contiguë à la construction principale, soit en limite, soit avec une marge de recul minimum d'1 m par rapport aux limites séparatives.



Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder 9 m.

Cependant :

- Dans le cas de terrains à forte déclivité (supérieur à 10%), la hauteur est portée à 11m.
- Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.
- La hauteur des annexes à l'habitation est limitée à 3m.
- La hauteur des constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage, dans les espaces de jardins (repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme), est limitée à 3m.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.
- Dans le cas de toiture, le matériau de couverture doit être de teinte rouge.
Cette disposition ne concerne pas les cas suivants :
 - Les annexes de l'habitation.
 - Les toitures terrasses, végétalisées, ou retenant les eaux pluviales.
 - Les serres et vérandas.
 - Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existant, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées.
 - Les constructions à usage d'activités y compris agricole.
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façades et couverture. Les menuiseries ne sont pas concernées.
- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé de terrain dans une limite de 2.50 m de haut maximum par rapport au sol existant (altitude absolue) du terrain le plus bas.
- Les murs de clôture existants pourront être restaurés à l'identique.
- Les nouvelles clôtures, sur rue et en limites séparatives, doivent être constituées par des éléments végétaux. A défaut, elles seront constituées :
 - o pour les clôtures sur rue, de murs pleins maçonnés et traités comme le bâtiment principal, d'une hauteur maximale d'1.60m.
 - o pour les clôtures en limites séparatives,
*soit par un muret de 50 cm, surmonté d'un grillage d'une hauteur maximale d'1.60m. ;
*soit d'un grillage, d'une hauteur maximale d'1.60m.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les haies mono essences sont interdites.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.
- Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places minimum par logement ou hébergement,
- Pour toutes les autres destinations de construction: 1 place pour 50m² de surface de plancher avec un minimum d'une place si la surface est inférieure à 50 m².

3-Equipements et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées :Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies. L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Desserte par les réseaux :Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est obligatoire de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Les zones urbaines

La zone Ue

La zone Ue est une zone destinée à l'implantation d'équipements ou de constructions d'intérêt collectif ou général, liés aux activités administratives, associatives, scolaires, sportives, culturelles, de services ou de loisirs.

Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement au titre de la trame sanitaire, les constructions nouvelles ne seront autorisées qu'après signature de l'ordre de service pour la réalisation de travaux de mise en conformité de la station d'épuration de l'agglomération d'assainissement « des Granges » et après réalisation d'actions de mise en conformité (lutte contre l'intrusion d'eaux claires parasites, augmentation du taux de collecte ...) des réseaux d'assainissement desservant les agglomérations d'assainissement des « Granges » et de « La Prade ». Cette prescription ne concerne pas les travaux d'extension, création d'annexes et aménagement de bâtiments existants.

1-Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où 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 et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

2-Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Implantation libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantation libre.

Hauteur des constructions :

Non réglementée.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façades et couverture. Les menuiseries ne sont pas concernées.
- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé de terrain dans une limite de 2.50 m de haut maximum par rapport au sol existant (altitude absolue) du terrain le plus bas.
- Les murs de clôture existants pourront être restaurés à l'identique.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les haies mono essences sont interdites.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.
- Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

3-Equipements et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées :Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies. L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Desserte par les réseaux :Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique.

Assainissement :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Les zones urbaines

La zone Ui

La zone Ui est aux activités de toutes natures secondaires ou tertiaires (constructions à usage d'équipement collectif, artisanal, industriel, bureaux et services, commerces et entrepôt commercial).

Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement au titre de la trame sanitaire, les constructions nouvelles ne seront autorisées qu'après signature de l'ordre de service pour la réalisation de travaux de mise en conformité de la station d'épuration de l'agglomération d'assainissement « des Granges » et après réalisation d'actions de mise en conformité (lutte contre l'intrusion d'eaux claires parasites, augmentation du taux de collecte ...) des réseaux d'assainissement desservant les agglomérations d'assainissement des « Granges » et de « La Prade ». Cette prescription ne concerne pas les travaux d'extension, création d'annexes et aménagement de bâtiments existants.

1-Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où 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 et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

2-Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

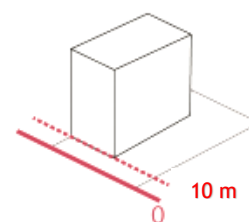
Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Règle générale :

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 m par rapport à la RD2144.

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 25 m par rapport à l'axe de la RD 988.



Implantation en recul
Schéma illustratif.

Règle alternative :

- Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
- La marge de recul est réduite à 1 m minimum pour les constructions en second rang, et les parcelles dites « en drapeau ».
- Pour les constructions existantes : Sous réserve de l'accès aux réseaux enterrés, de ne pas nuire à la sécurité des usagers des voies et si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite, un débord sur les voies et emprises publiques est autorisé, sans toutefois dépassé 30 cm à compter de l'alignement, dans les cas suivants :
 - Utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes,
 - Utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes.

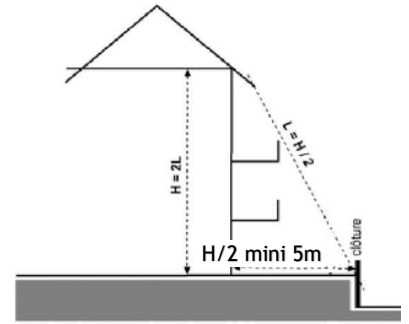
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Règle générale :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Règle alternative :

- Les extensions des bâtiments existants ne répondant pas à la règle pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.
- L'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur (en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes), de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes est autorisée pour les constructions existantes ne répondant pas à la règle du recul.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partie du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder 12 m.

Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façades et couverture. Les menuiseries ne sont pas concernées.
- Sur la zone Ui de la Prade,
 - *La couleur des matériaux employés en façade devra être choisie parmi le nuancier suivant : RAL5008 (gris bleu), RAL6003 (vert olive), RAL7006 (beige), RAL7022 (gris terre) ou RAL8014 (brun sépia). Jusqu'à deux couleurs différentes pourront être admises pour l'ensemble des constructions d'une même unité foncière. Le soulignement des arrêtes par un bandeau de couleur différente que la couleur principale de la façade est interdit.
 - *La couleur des matériaux employés en toiture devra être choisie parmi le nuancier suivant : RAL8012 (brun rouge), RAL7015 (gris ardoise), RAL7022 (gris terre). Une seule couleur sera admise pour les matériaux de couverture des constructions d'une même unité foncière.
- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé de terrain dans une limite de 2.50 m de haut maximum par rapport au sol existant (altitude absolue) du terrain le plus bas.
- Dans le cas de clôtures, celles-ci seront constituées, sur rue et en limites séparatives,
 - soit de clôtures légères en grillage (hauteur max : 2m) doublée ou non d'une haie vive,
 - soit d'un muret de 1m de haut maximum doublée ou non d'une haie vive.

Concernant la zone Ui de la Prade, les matériaux employés pour les clôtures devront être de couleur grise.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les haies mono essences sont interdites.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.
- Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Concernant la zone Ui de la Prade,
 - Les aires de dépôt extérieur de matériaux devront être implantées à l'arrière des constructions par rapport à la RD988.
 - Les limites séparatives ainsi que les limites des emprises privées situées le long de la RD988 seront plantées d'une haie composée d'un mélange d'essences arbustives et buissonnantes choisies parmi la liste suivante :
 - *essences arbustives : alisier torminal, aulne glutineux, chêne pédonculé, chêne sessile, charme commun, érable champêtre, érable sycomore, frêne commun, merisier des bois, orme, saule marsault, saule blanc, tilleul à grande feuille, tilleul à petite feuille.
 - *essences buissonnantes : aubépine commune, aubépine monogyne, cornouiller sanguin, cornouiller sauvage, églantier, néflier, noisetier, prunellier, viorne, obier.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 25 m² de surface de vente.
- Pour toutes les autres destinations de construction: 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

3-Equipements et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.

Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies. L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Desserte par les réseaux :

Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique.

Assainissement :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

La zone A

La zone A correspond à des secteurs où le maintien et/ou la restructuration des activités agricoles est nécessaire. Les constructions de bâtiments d'exploitation et/ou d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole y sont autorisées.

- L'indice * indique que le bâtiment concerné est autorisé à changer de destination.
- Les éléments naturels existants à protéger (**ripisylve**) soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement, sur une marge de recul de 5 m par rapport à l'axe du cours d'eau.
- Le **maillage bocager** (haies bocagères et alignements d'arbres) existant identifié, soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, est à protéger. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les **zones humides** soumises aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces secteurs ont été définis par des études de terrains réalisés par le SMADC des Combrailles. Dans ces espaces, les prescriptions sont d'interdire tout mouvement de terrain susceptible de porter atteinte au caractère humide du secteur ; et de préserver les écoulements pour maintenir l'alimentation hydrique du secteur. Le remblaiement, affouillement, assèchement ou défrichement des zones humides est interdit.
- Les **mares** soumises aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau. Seuls les aménagements et ouvrages techniques qui visent à assurer leur mise en valeur, leur pérennité et leur vocation de régulation hydraulique sont autorisés.

Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement au titre de la trame sanitaire, les constructions nouvelles ne seront autorisées qu'après signature de l'ordre de service pour la réalisation de travaux de mise en conformité de la station d'épuration de l'agglomération d'assainissement « des Granges » et après réalisation d'actions de mise en conformité (lutte contre l'intrusion d'eaux claires parasites, augmentation du taux de collecte ...) des réseaux d'assainissement desservant les agglomérations d'assainissement des « Granges » et de « La Prade ». Cette prescription ne concerne pas les travaux d'extension, création d'annexes et aménagement de bâtiments existants.

1-Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement		X (sous condition)	-L'extension des habitations existantes est autorisée à condition : *que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m ² , l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m ² , *que cette extension ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique. -La construction d'annexes pour les habitations existantes est autorisée à condition : *de ne pas dépasser 20 m ² d'emprise au sol, *que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal, *de se limiter à 2 annexes par unité foncière à la date d'approbation du PLU. - L'indice * indique que le bâtiment concerné est autorisé à changer de destination.
	Hébergement	X		
	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X (sous condition)	qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

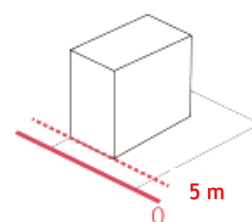
2-Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Règle générale :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.



Implantation en recul
Schéma illustratif.

Règle alternative :

- Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ($\leq 30 \text{ m}^2$) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
- Les extensions des bâtiments existants ne répondant pas à la règle pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.
- Pour les constructions existantes : Sous réserve de l'accès aux réseaux enterrés, de ne pas nuire à la sécurité des usagers des voies et si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite, un débord sur les voies et emprises publiques est autorisé, sans toutefois dépassé 30 cm à compter de l'alignement, dans les cas suivants :
 - Utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes,
 - Utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantation libre.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, sur une verticale donnée.

Cette hauteur ne peut excéder :

- 6 m pour les habitations, sauf dans le cas de terrains à forte déclivité (supérieure à 10 %) où la hauteur maximale est portée à 9 m.
- 10 m pour les bâtiments agricoles, les serres agricoles,
- 12 m pour les silos.
- 3 m pour les annexes des habitations.

Cependant, lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.
 - Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
 - Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.
 - Dans le cas de toiture, le matériau de couverture doit être de teinte rouge.
- Cette disposition ne concerne pas les cas suivants :
- Les annexes de l'habitation.
 - Les toitures terrasses, végétalisées, ou retenant les eaux pluviales.
 - Les serres et vérandas.
 - Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existant, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées.
 - Les constructions agricoles.

- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façades et couverture. Les serres et les menuiseries ne sont pas concernées par cette disposition.
- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé de terrain dans une limite de 2.50 m de haut maximum par rapport au sol existant (altitude absolue) du terrain le plus bas.
- Les clôtures sur rue et en limites séparatives seront végétalisées. Les murs pleins sont interdits.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les haies mono essences sont interdites.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.
- Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Les éléments paysagers repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont à protéger :
 - Concernant les ripisylves : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement, sur une marge de recul de 5 m par rapport à l'axe du cours d'eau.
 - Concernant le maillage bocager : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
 - Concernant les zones humides : tout mouvement de terrain susceptible de porter atteinte au caractère humide du secteur est interdit ; et les écoulements sont à préserver pour maintenir l'alimentation hydrique du secteur. Le remblaiement, affouillement, assèchement ou défrichement des zones humides est interdit.
 - Concernant les mares : Seuls les aménagements et ouvrages techniques qui visent à assurer leur mise en valeur, leur pérennité et leur vocation de régulation hydraulique sont autorisés.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

3-Equipements et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies. L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Desserte par les réseaux :

Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique.

Assainissement :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Les zones agricoles

La zone Anc

La zone Anc est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

~~Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.~~

- Les éléments naturels existants à protéger (**ripisylve**) soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement, sur une marge de recul de 5 m par rapport à l'axe du cours d'eau.
- Le **maillage bocager** (haies bocagères et alignements d'arbres) existant identifié, soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, est à protéger. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les **zones humides** soumises aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces secteurs ont été définis par des études de terrains réalisés par le SMADC des Combrailles. Dans ces espaces, les prescriptions sont d'interdire tout mouvement de terrain susceptible de porter atteinte au caractère humide du secteur ; et de préserver les écoulements pour maintenir l'alimentation hydrique du secteur. Le remblaiement, affouillement, assèchement ou défrichement des zones humides est interdit.
- Les **mares** soumises aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau. Seuls les aménagements et ouvrages techniques qui visent à assurer leur mise en valeur, leur pérennité et leur vocation de régulation hydraulique sont autorisés.

Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement au titre de la trame sanitaire, les constructions nouvelles ne seront autorisées qu'après signature de l'ordre de service pour la réalisation de travaux de mise en conformité de la station d'épuration de l'agglomération d'assainissement « des Granges » et après réalisation d'actions de mise en conformité (lutte contre l'intrusion d'eaux claires parasites, augmentation du taux de collecte ...) des réseaux d'assainissement desservant les agglomérations d'assainissement des « Granges » et de « La Prade ». Cette prescription ne concerne pas les travaux d'extension, création d'annexes et aménagement de bâtiments existants.

1-Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X (sous condition)	-Seules les extensions des constructions agricoles ou forestières existantes sont autorisées, sans limite de surface.
	Exploitation forestière		X (sous condition)	-Les exhaussements et les affouillements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles.
Habitation	Logement		X (sous condition)	-L'extension des habitations existantes est autorisée à condition : *que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m ² , l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m ² , *que cette extension ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique. -La construction d'annexes pour les habitations existantes est autorisée à condition : *de ne pas dépasser 20 m ² d'emprise au sol, *que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal, *de se limiter à 2 annexes par unité foncière à la date d'approbation du PLU.
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où 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 et assimilés	X		

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X (sous condition)	qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

2-Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Implantation libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantation libre.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, sur une verticale donnée.

Cette hauteur ne peut excéder 6 m sauf dans le cas de terrains à forte déclivité (supérieure à 10 %) où la hauteur maximale est portée à 9 m.

Cependant :

- Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.
- La hauteur des annexes autorisées pour les habitations existantes ne peut excéder 3 m.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.
- Dans le cas de toiture, le matériau de couverture doit être de teinte rouge.
Cette disposition ne concerne pas les cas suivants :
 - Les annexes de l'habitation.
 - Les toitures terrasses, végétalisées, ou retenant les eaux pluviales.
 - Les serres et vérandas.
 - Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existant, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées.
 - Les constructions agricoles.
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façades et couverture. Les menuiseries ne sont pas concernées.
- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé de terrain dans une limite de 2.50 m de haut maximum par rapport au sol existant (altitude absolue) du terrain le plus bas.
- Les clôtures sur rue et en limites séparatives seront végétalisées. Les murs pleins sont interdits.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les haies mono essences sont interdites.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.
- Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Les éléments paysagers repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont à protéger :
 - Concernant le maillage bocager : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Concernant les zones humides : tout mouvement de terrain susceptible de porter atteinte au caractère humide du secteur est interdit ; et les écoulements sont à préserver pour maintenir l'alimentation hydrique du secteur. Le remblaiement, affouillement, assèchement ou défrichement des zones humides est interdit.
- Concernant les mares : Seuls les aménagements et ouvrages techniques qui visent à assurer leur mise en valeur, leur pérennité et leur vocation de régulation hydraulique sont autorisés.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

3-Equipements et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Desserte par les réseaux :

Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique.

Assainissement :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Les zones agricoles

La zone Ah

La zone Ah correspond à un secteur de taille et de capacité limité (STECAL) à vocation d'activités artisanales et industrielles. Il est nécessaire d'autoriser l'évolution de l'existant pour conforter la vocation économique de ce site, lequel se situe ponctuellement à l'intérieur de la zone agricole.

Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement au titre de la trame sanitaire, les constructions nouvelles ne seront autorisées qu'après signature de l'ordre de service pour la réalisation de travaux de mise en conformité de la station d'épuration de l'agglomération d'assainissement « des Granges » et après réalisation d'actions de mise en conformité (lutte contre l'intrusion d'eaux claires parasites, augmentation du taux de collecte ...) des réseaux d'assainissement desservant les agglomérations d'assainissement des « Granges » et de « La Prade ». Cette prescription ne concerne pas les travaux d'extension, création d'annexes et aménagement de bâtiments existants.

1-Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où 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 et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

2-Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Implantation libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantation libre.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, sur une verticale donnée.

Cette hauteur ne peut excéder 6 m sauf dans le cas de terrains à forte déclivité (supérieure à 10 %) où la hauteur maximale est portée à 9 m.

Cependant, lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façades et couverture. Les menuiseries ne sont pas concernées.
- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé de terrain dans une limite de 2.50 m de haut maximum par rapport au sol existant (altitude absolue) du terrain le plus bas.
- Les clôtures sur rue et en limites séparatives seront végétalisées. Les murs pleins sont interdits.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les haies mono essences sont interdites.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.
- Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

3-Equipements et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.

Desserte par les réseaux :

Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique.

Assainissement :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

La zone N

La zone N est une zone à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt - notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique - soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

- Les éléments naturels existants à protéger (**ripisylve**) soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement, sur une marge de recul de 5 m par rapport à l'axe du cours d'eau.
- Le **maillage bocager** (haies bocagères et alignements d'arbres) existant identifié, soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, est à protéger. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les **zones humides** soumises aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces secteurs ont été définis par des études de terrains réalisés par le SMADC des Combrailles. Dans ces espaces, les prescriptions sont d'interdire tout mouvement de terrain susceptible de porter atteinte au caractère humide du secteur ; et de préserver les écoulements pour maintenir l'alimentation hydrique du secteur. Le remblaiement, affouillement, assèchement ou défrichement des zones humides est interdit.
- Les **mares** soumises aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau. Seuls les aménagements et ouvrages techniques qui visent à assurer leur mise en valeur, leur pérennité et leur vocation de régulation hydraulique sont autorisés.

Il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement au titre de la trame sanitaire, les constructions nouvelles ne seront autorisées qu'après signature de l'ordre de service pour la réalisation de travaux de mise en conformité de la station d'épuration de l'agglomération d'assainissement « des Granges » et après réalisation d'actions de mise en conformité (lutte contre l'intrusion d'eaux claires parasites, augmentation du taux de collecte ...) des réseaux d'assainissement desservant les agglomérations d'assainissement des « Granges » et de « La Prade ». Cette prescription ne concerne pas les travaux d'extension, création d'annexes et aménagement de bâtiments existants.

1-Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous destinations	Interdiction	Autorisation	Condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X (sous condition)	-Seules les extensions des constructions agricoles ou forestières existantes sont autorisées, sans limite de surface.
	Exploitation forestière		X (sous condition)	-Les exhaussements et les affouillements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles.
Habitation	Logement		X (sous condition)	-L'extension des habitations existantes est autorisée à condition : *que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m ² , l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m ² , *que cette extension ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique. -La construction d'annexes pour les habitations existantes est autorisée à condition : *de ne pas dépasser 20 m ² d'emprise au sol, *que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal. *de se limiter à 2 annexes par unité foncière à la date d'approbation du PLU.
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où 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 et assimilés	X		

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X (sous condition)	qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

2-Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Implantation libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantation libre.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, sur une verticale donnée.

Cette hauteur ne peut excéder 6 m sauf dans le cas de terrains à forte déclivité (supérieure à 10 %) où la hauteur maximale est portée à 9 m.

Cependant :

- Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.
- La hauteur des annexes autorisées pour les habitations existantes ne peut excéder 3 m.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.
- Dans le cas de toiture, le matériau de couverture doit être de teinte rouge.
Cette disposition ne concerne pas les cas suivants :
 - Les annexes de l'habitation.
 - Les toitures terrasses, végétalisées, ou retenant les eaux pluviales.
 - Les serres et vérandas.
 - Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existant, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées.
 - Les constructions agricoles.
- Pour les volets roulants, le caisson ne sera pas en saillie de la façade.
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façades et couverture. Les menuiseries ne sont pas concernées.
- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé de terrain dans une limite de 2.50 m de haut maximum par rapport au sol existant (altitude absolue) du terrain le plus bas.
- Les clôtures sur rue et en limites séparatives seront végétalisées. Les murs pleins sont interdits.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Les haies mono essences sont interdites.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.
- Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Les éléments paysagers repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont à protéger :
 - Concernant les ripisylves : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement, sur une marge de 5 m par rapport à l'axe du cours d'eau.
 - Concernant le maillage bocager : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Concernant les zones humides : tout mouvement de terrain susceptible de porter atteinte au caractère humide du secteur est interdit ; et les écoulements sont à préserver pour maintenir l'alimentation hydrique du secteur. Le remblaiement, affouillement, assèchement ou défrichement des zones humides est interdit.
- Concernant les mares : Seuls les aménagements et ouvrages techniques qui visent à assurer leur mise en valeur, leur pérennité et leur vocation de régulation hydraulique sont autorisés.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

3-Equipements et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées :

Accès :

Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Voirie :

Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies. L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Desserte par les réseaux :

Eau potable :

Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique.

Assainissement :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

L'article L.151-19

Article L151-19, Modifié par LOI n° 2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article *R421-23, Modifié par Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

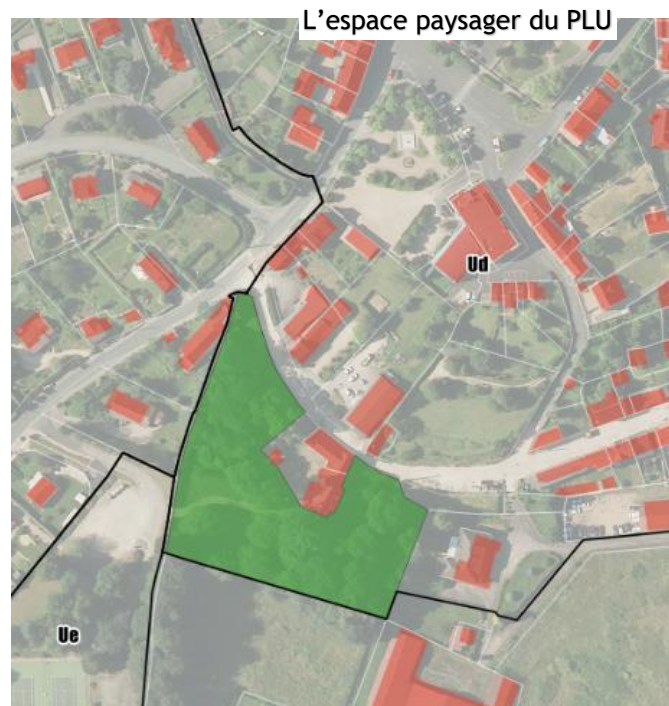
Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

Un **espace paysager** à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, est identifié **Rue de la Perrière**. Il s'agit d'un parc arboré lié à un ensemble architectural ancien.

La constructibilité est limitée.

- Seuls y sont autorisées les constructions liées aux activités de parcs et jardins, d'une surface de plancher inférieure à 20 m² et d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 m.
- Les arbres compris dans cet espace doivent être préservés. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, un arbre dont le développement sera équivalent à terme, doit être replanté à proximité.



L'article L.151-23

Article L151-23, Modifié par LOI n° 2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.



Une déclaration préalable est nécessaire dans le cas de travaux.

Article *R421-23, Modifié par Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

L'article L.151-23 est utilisé au futur PLU à plusieurs égards :

- **Des espaces de jardins.** Ces espaces paysagers, en cœurs d'îlots ou fonds de parcelles, non bâtis, nécessaires au maintien des continuités écologiques, sont à préserver ou mettre en valeur. Leur constructibilité est limitée. Seuls y sont autorisées les constructions liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher inférieure à 20 m² et d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 m.
- **Les ripisylves** existantes identifiées sont à protéger. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement, sur une marge de recul de 5 m par rapport à l'axe du cours d'eau. Une déclaration préalable est nécessaire dans le cas de travaux.
- **Le maillage bocager** (haies bocagères et alignements d'arbres) existant identifié est à protéger. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'intégralité du maillage bocager n'a pas été identifiée pour ne pas figer le territoire, mais le PLU a porté son attention sur les haies et alignements d'arbres jugés intéressants à préserver, au regard de leurs caractéristiques écologiques et/ou paysagères :

- haies bocagères des milieux agricoles ;
- haies en lien avec la présence de plans d'eau ou de mares ;
- alignements d'arbres à haute tige le long des voies.

- Les **zones humides**. Ces secteurs ont été définis par des études de terrains réalisés par le SMADC des Combrailles. On entend par zone humide, les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou engorgés d'eau, de façon permanente ou temporaire. Les zones humides avérées sont identifiées au plan de zonage. Ainsi, dans ces espaces, les prescriptions sont :
 - D'interdire tout mouvement de terrain susceptible de porter atteinte au caractère humide du secteur ;
 - De préserver les écoulements pour maintenir l'alimentation hydrique du secteur.
 - *Le remblaiement, affouillement, assèchement ou défrichement des zones humides est interdit.*

Pour information, la disposition du SAGE Sioule précise que « tout(e) installation, ouvrage, travaux, ou activités entraînant la destruction de zones humides identifiées sur le terrain, ou entraînant l'altération de leurs fonctionnalités, qui serait soumis à déclaration ou à autorisation au titre des articles L.214-1 et L511-1 à L511-2 du code de l'environnement, est interdit(e), sauf dans un des cas suivants :

- *Le projet est déclaré d'intérêt général ou d'utilité publique, ou il présente un caractère d'urgence ;*
- *Le projet présente des enjeux liés à la sécurité ou la salubrité publique, tels que décrits à l'article L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;*
- *Le projet vise la restauration hydro morphologique des cours d'eau : cas de travaux entraînant la perte ou l'impact de zones humides artificiellement créées par le passé par des modifications apportées à l'hydro morphologie naturelle du cours d'eau.*
- *Le projet a un objectif économique et apporte la preuve qu'un projet alternatif plus favorable à l'environnement est impossible à coût raisonnable.*

- Les **mares**. Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau. Seuls les aménagements et ouvrages techniques qui visent à assurer leur mise en valeur, leur pérennité et leur vocation de régulation hydraulique sont autorisés.

Changement de destination (loi Alur)

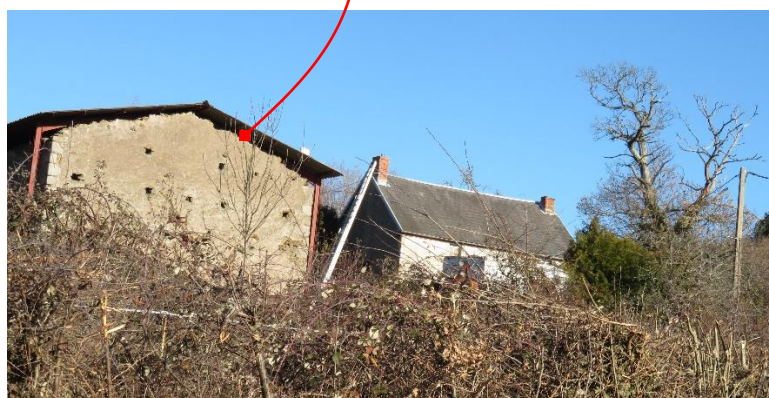
La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR) et la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) induisent des modifications à prendre en compte dans le PLU. Désormais, dans les zones agricoles A et naturelles N, les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition qu'ils soient identifiés. Une étoile ★ signale l'identification de deux constructions au plan de zonage du PLU et rappelle que le règlement autorise leur changement de destination.

Le demandeur du permis devra solliciter la commission CDPNAF au moment de son dossier de demande d'autorisation de construire (ex article L.123-1-5 II 6° du C.U., devenu L.151-11 depuis le 01/01/2016).

MONTINGEAT

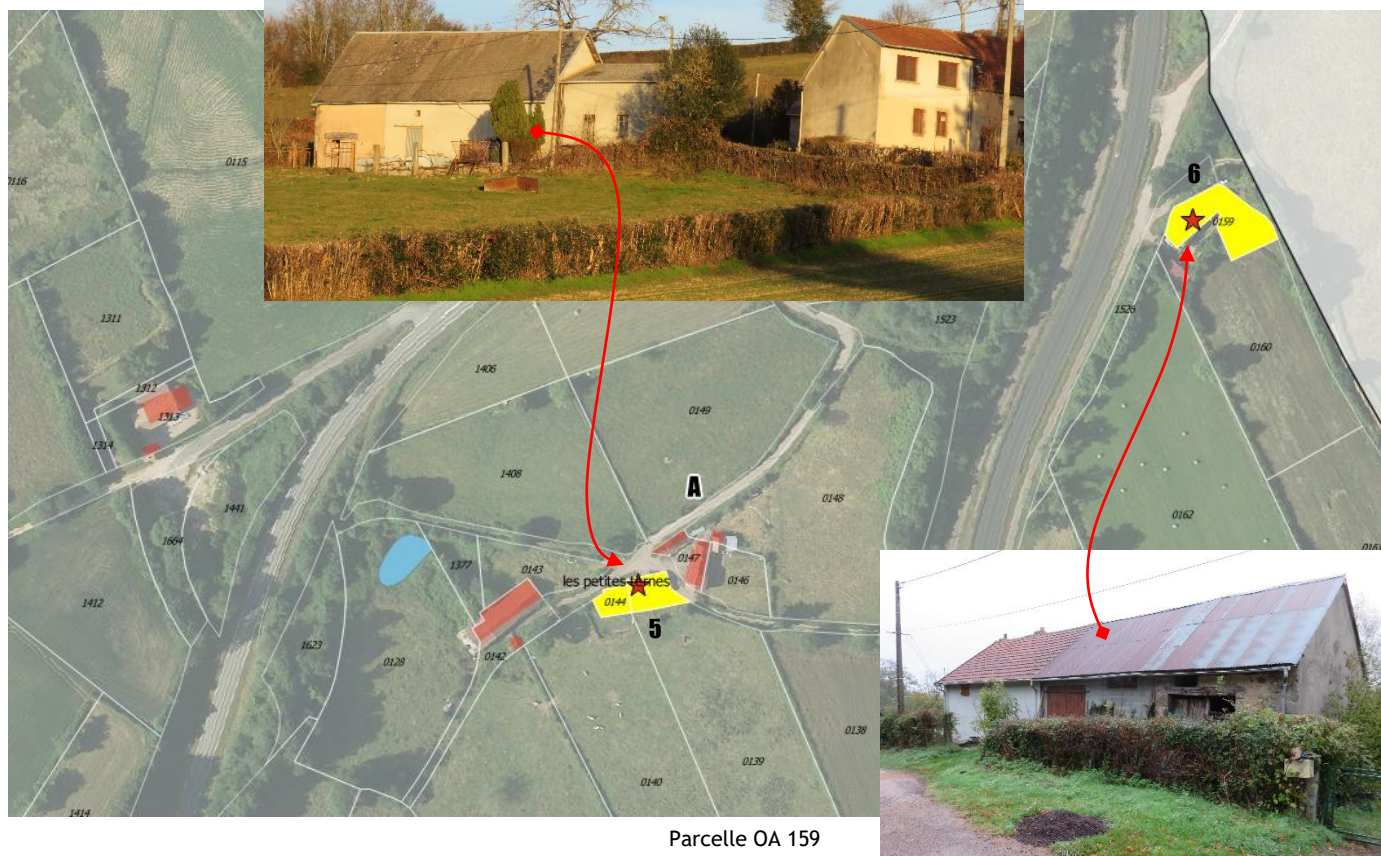


Parcelle OA 12

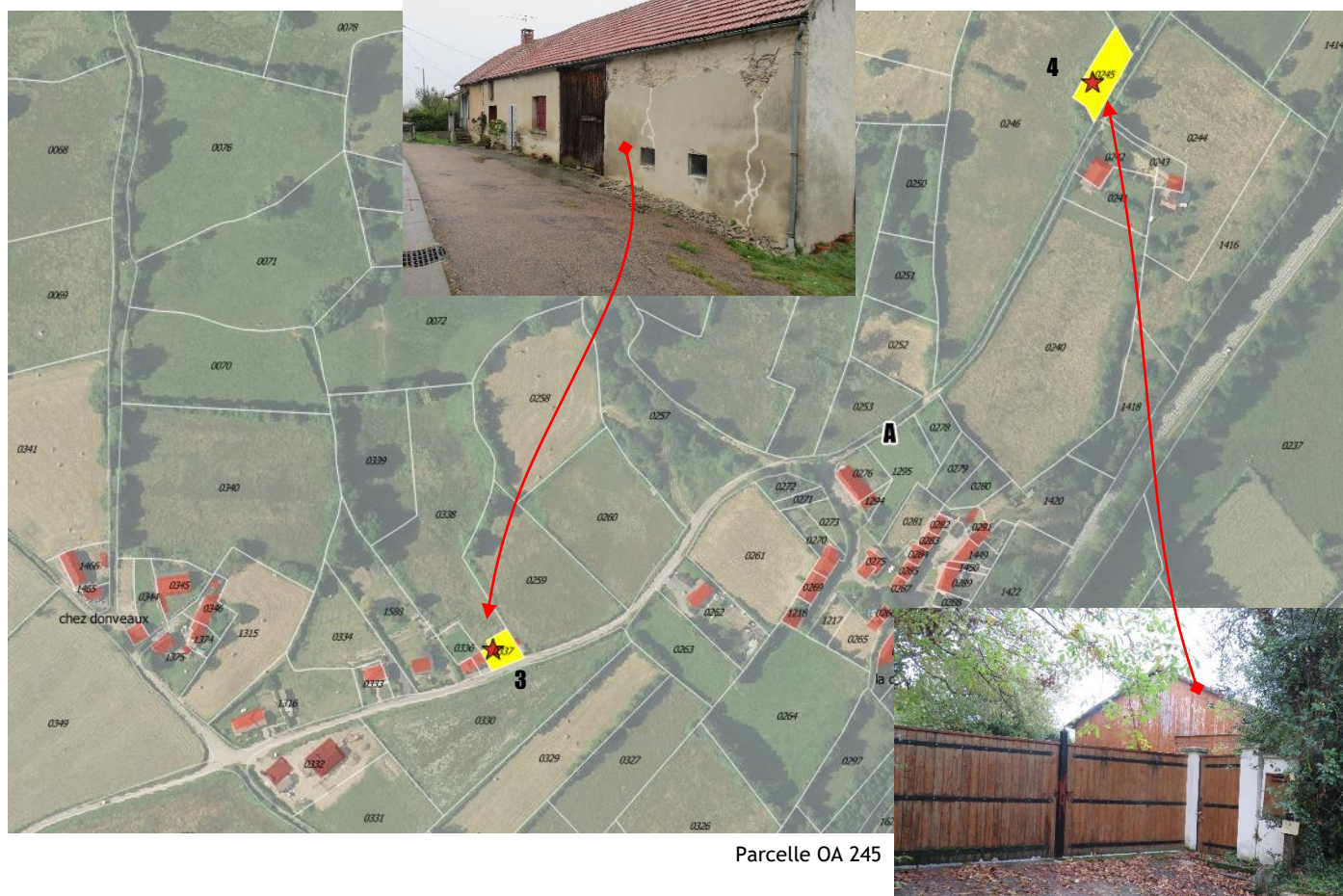


Parcelle OA 41

LES PETITES TERNES
Parcelles OA 145, 145



CHEZ DONVEAU / LA COTE BIDON
Parcelle OA 337



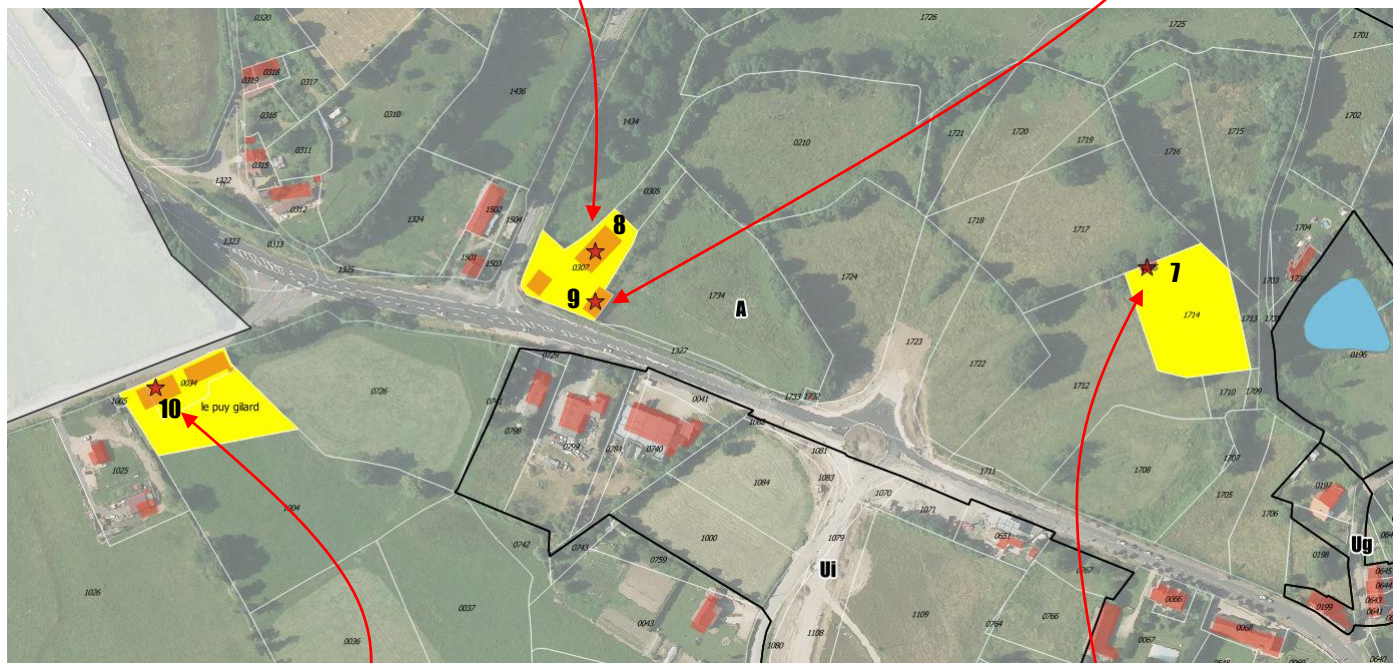
PUY GILARD / LA PECHE PIRON



Parcelle OA 307



Parcelle OA 307



Parcelles OB 34 et 1003



Parcelle OA 1714

LES GICONS

Parcelle OB 228



Parcelle OB 226



Parcelle OB 226

CHEZ VILLIERS

Parcelle OB 997



Parcelle OB 866



Parcelle OB 505

ENTRE SUD de la VILLE



Parcelle OB 422

LES POMMIERES



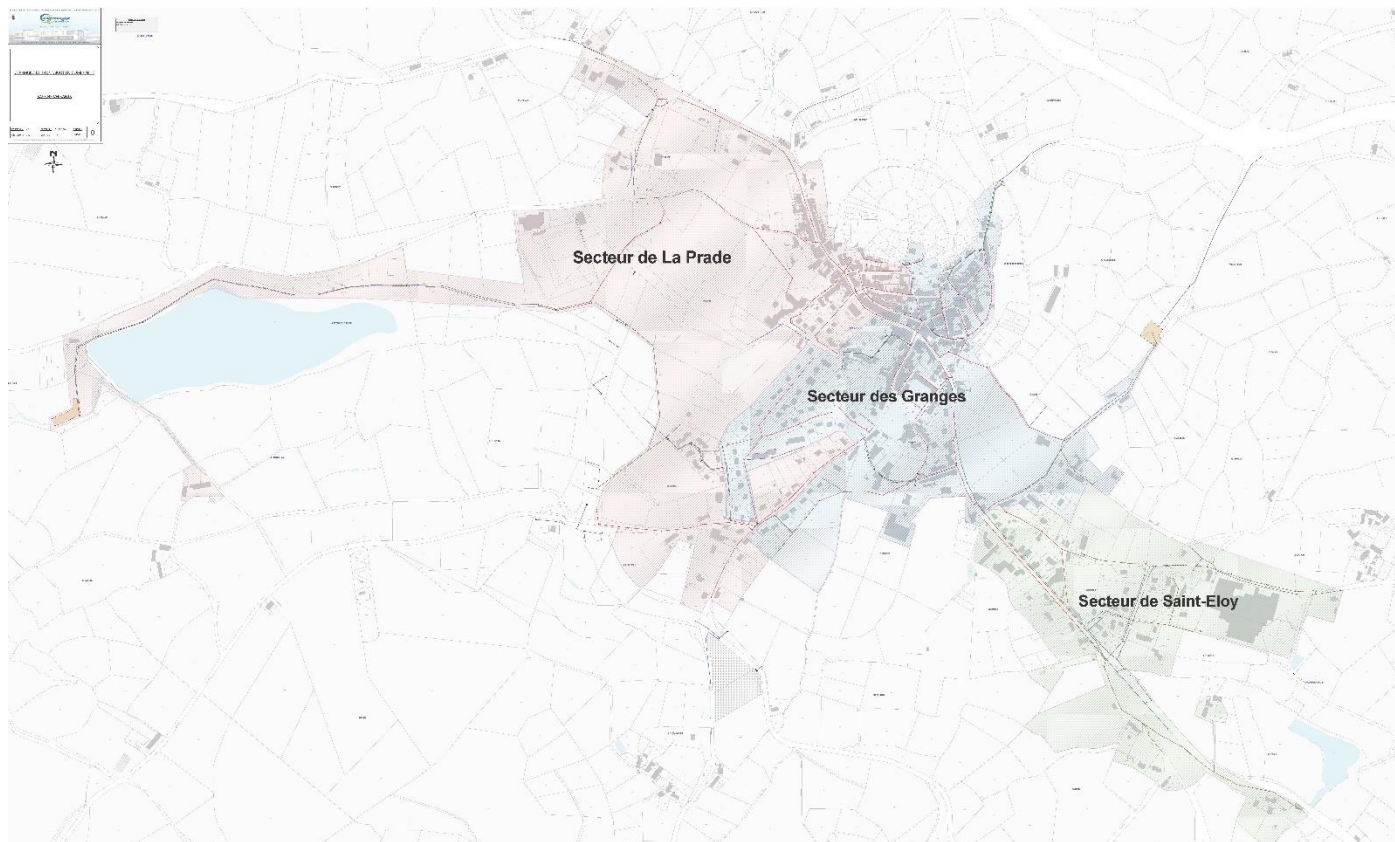
Parcelles OB 336, 572, 335



Parcelles OB 333, 939, 332

La Trame sanitaire

Pour Approbation du PLU, il est demandé de mettre en place une « trame sanitaire » sur les agglomérations des Granges et de la Prade, dans le règlement graphique (zonage) assortie de mesures dans le règlement écrit.



Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement au titre de la trame sanitaire, les constructions nouvelles ne seront autorisées qu'après signature de l'ordre de service pour la réalisation de travaux de mise en conformité de la station d'épuration de l'agglomération d'assainissement « des Granges » et après réalisation d'actions de mise en conformité (lutte contre l'intrusion d'eaux claires parasites, augmentation du taux de collecte ...) des réseaux d'assainissement desservant les agglomérations d'assainissement des « Granges » et de « La Prade ». Cette prescription ne concerne pas les travaux d'extension, création d'annexes et aménagement de bâtiments existants.

Destinations et sous-destinations

Le PLU peut interdire, soumettre à des conditions particulières ou édicter des règles spécifiques (R151-30 et 33) pour les 5 destinations et 20 sous destinations suivantes (R151-27 et 28). Liste fermée.

25 novembre 2016

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Texte 51 sur 145

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

NOR : LHAL1622621A

***Publics concernés :** services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.*

***Objet :** définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.*

***Entrée en vigueur :** le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.*

***Notice :** l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.*

***Références :** l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).*

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,

Arrête :

Art. 1^{er}. – La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1^o de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

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

Art. 2. – La destination de construction « habitation » prévue au 2^o de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

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

Art. 3. – La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3^o de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

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

La sous-destination « activité de service 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.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

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

Art. 4. – La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. 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.

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

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

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

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

La sous-destination « 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.

Art. 5. – La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « 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.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

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

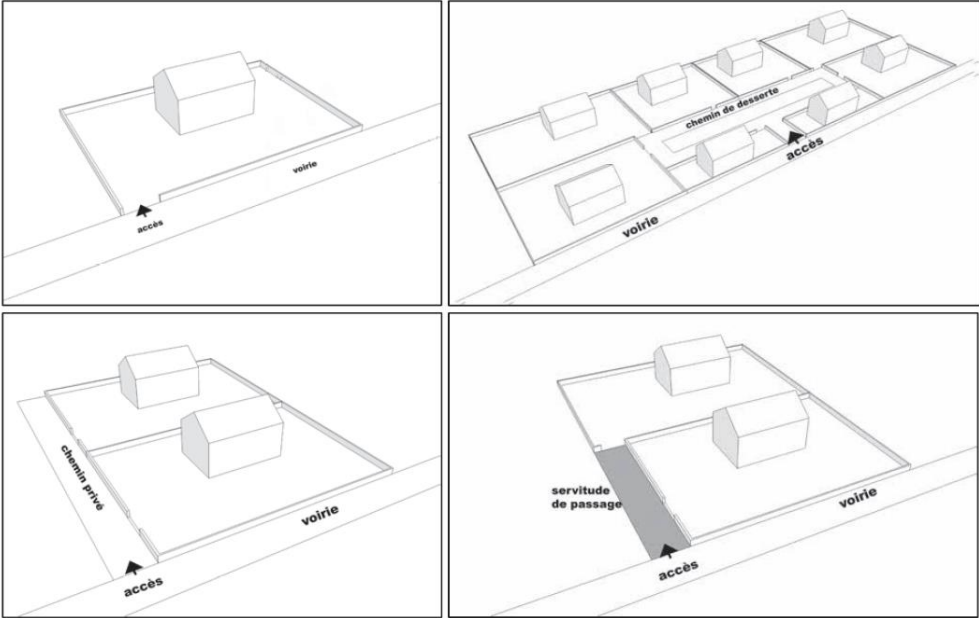
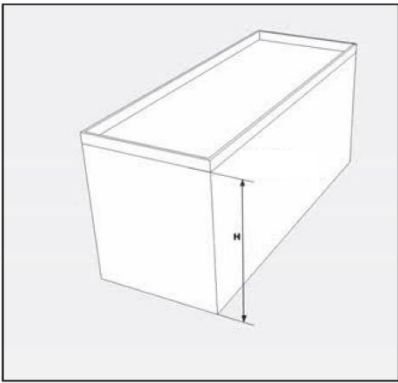
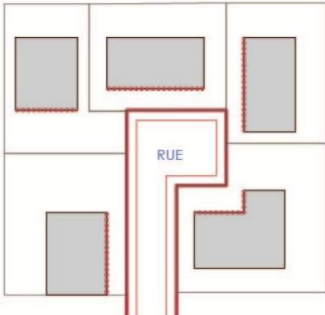
Art. 6. – Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

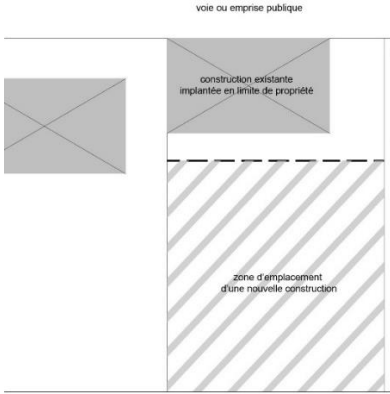
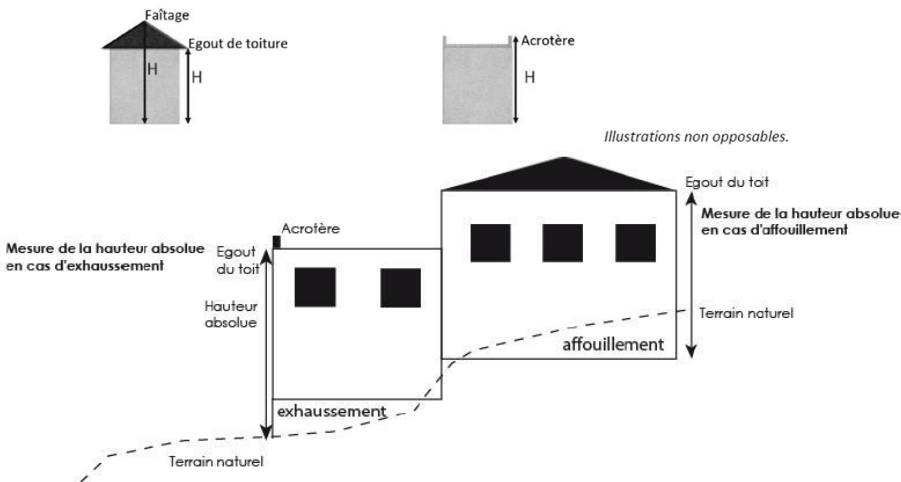
Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :

*Le directeur de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages,
L. GIROMETTI*

Lexique

Abri de jardin	Les abris de jardins sont des petites constructions destinées à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, ... Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Ils doivent être bien intégrés afin de ne pas produire de nuisances pour le voisinage.
Accès	L'accès correspond au seuil assurant le lien entre la voie et le terrain d'assiette du projet. Ce dernier doit permettre aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.  <i>Illustration non opposable</i>
Acrotère	Élément d'une façade situé 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 plein ou à claire-voie situé en bordure des toitures-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité. La hauteur des façades des constructions est mesurée au pied de l'acrotère, c'est-à-dire au niveau haut brut de la dalle de terrasse et n'inclut pas les éléments techniques nécessaires au relevé d'étanchéité et l'épaisseur de terre en cas de toiture végétalisée. La hauteur de l'acrotère ne peut pas dépasser de plus d'un mètre la hauteur de façade autorisée.  <i>Illustration non opposable</i>
Alignement	Limite entre le terrain du projet et le domaine public ou une voie privée.  <i>Illustration non opposable</i>
Annexe	Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle

	peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
Bâtiment	Un bâtiment est une construction couverte et close.
Clôture	Une clôture enclos un terrain et le sépare des propriétés voisines ou/et du domaine public. La clôture comprend les piliers et les portails.
Construction	Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.
Construction principale	Toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m ² .
Construction en second rang	Construction située à l'arrière d'une construction existante sur une même parcelle.  <i>Illustration non opposable</i>
Éléments architecturaux	Sont considérés comme des éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures tels que les portiques, les auvents, les bandeaux.... ne créant pas de surface de plancher.
Emprises publiques	L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.
Emprise au sol	L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
Espace libre	Il s'agit de l'espace de la parcelle ou de l'unité foncière non occupé par une ou des constructions.
Extension	L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
Façade	Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
Hauteur des constructions	La hauteur d'une construction est mesurée sur une verticale donnée, à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.  <i>Illustrations non opposables.</i>
Limite séparative	Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'un terrain. Ce sont donc les lignes séparant deux propriétés contigües. Il existe deux types de limites séparatives : - Les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent l'alignement, - Les limites de fond de parcelle qui ne joignent pas l'alignement.

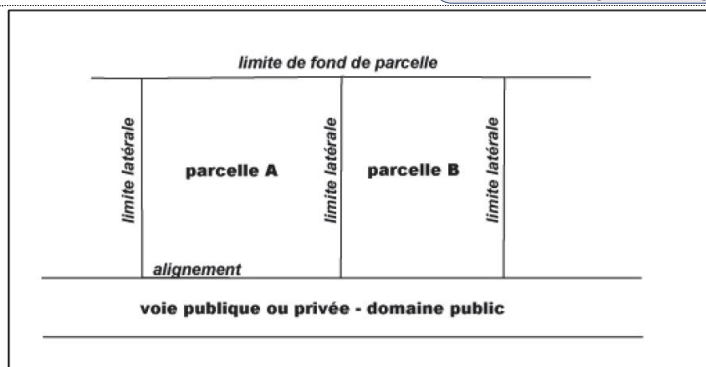


Illustration non opposable

En se référant à un terrain présentant la configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à l'alignement constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à l'alignement constitue la limite de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à l'alignement, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

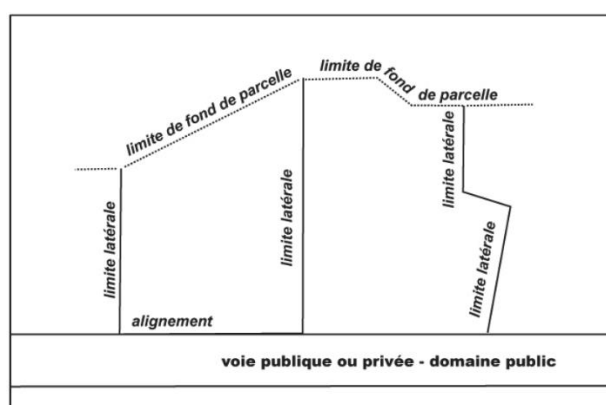
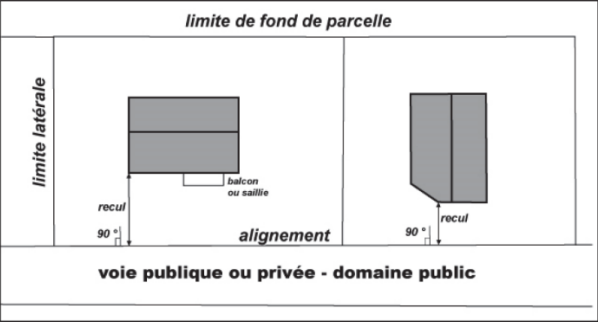
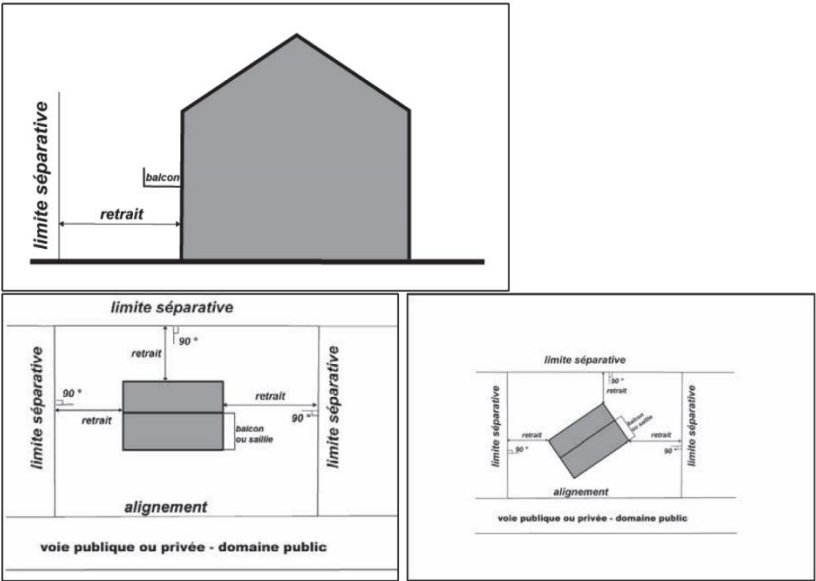
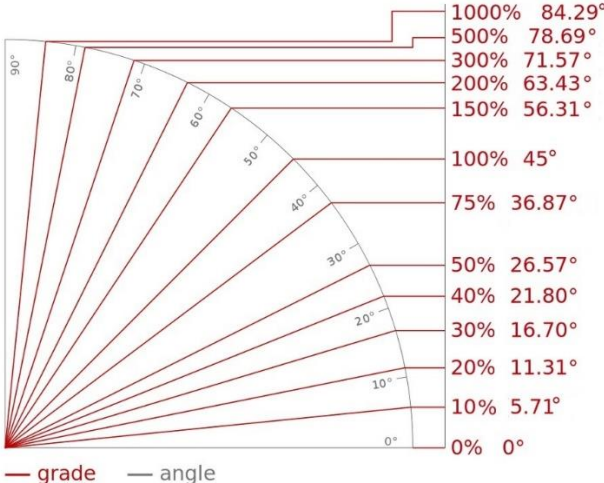


Illustration non opposable

Niveau	Un niveau est l'espace compris entre le plancher et le plafond dans un bâtiment. Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol.
Ouvertures	Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure.
Parcelle en drapeau	Parcelle située en arrière d'une autre et ayant un accès sur le domaine public.
Recul (par rapport à l'alignement)	Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées) ou d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie publique ou privée ou d'emplacement réservé en tout point de la construction. Illustration non opposable

	 <i>Illustration non opposable</i>
Réhabilitation	Correspond à une remise en état profond d'une construction ancienne sans procéder à une démolition reconstruction.
Retrait (par rapport aux limites séparatives)	Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative relativement au plan des façades (hors saillies).  <i>Illustration non opposable</i>
Saillie	On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuel qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher. Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.
Sol naturel	Niveau de terrain pris comme référence pour les différentes cotes de niveau d'une construction. Le sol naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.
Surélévation	Le terme « surélévation » d'une construction signifie toute augmentation de la hauteur de la construction.
Surface de plancher	La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction : 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ; 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ; 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ; 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ; 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ; 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ; 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. (Article R111-22 du code de l'urbanisme)

Equivalence / Degré / Pourcentage pour les pentes de toiture	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>grade</th> <th>angle</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1000%</td><td>84.29°</td></tr> <tr><td>500%</td><td>78.69°</td></tr> <tr><td>300%</td><td>71.57°</td></tr> <tr><td>200%</td><td>63.43°</td></tr> <tr><td>150%</td><td>56.31°</td></tr> <tr><td>100%</td><td>45°</td></tr> <tr><td>75%</td><td>36.87°</td></tr> <tr><td>50%</td><td>26.57°</td></tr> <tr><td>40%</td><td>21.80°</td></tr> <tr><td>30%</td><td>16.70°</td></tr> <tr><td>20%</td><td>11.31°</td></tr> <tr><td>10%</td><td>5.71°</td></tr> <tr><td>0%</td><td>0°</td></tr> </tbody> </table> — grade — angle	grade	angle	1000%	84.29°	500%	78.69°	300%	71.57°	200%	63.43°	150%	56.31°	100%	45°	75%	36.87°	50%	26.57°	40%	21.80°	30%	16.70°	20%	11.31°	10%	5.71°	0%	0°
grade	angle																												
1000%	84.29°																												
500%	78.69°																												
300%	71.57°																												
200%	63.43°																												
150%	56.31°																												
100%	45°																												
75%	36.87°																												
50%	26.57°																												
40%	21.80°																												
30%	16.70°																												
20%	11.31°																												
10%	5.71°																												
0%	0°																												
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 contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.																												
Voie	Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain et desservant plus d'une propriété.																												