

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

1.3

commune de :

MALAUZAT

SCP D'ARCHITECTURE DESCOEUR F&C
DEA D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
49 rue des Salins
63 000 Clermont-Ferrand
TEl: 04-73-35-16-26
Fax: 04-73-34-26-65
E-Mail: SCP.DESCOEUR@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement d'urbanisme

- Prescription

Délibération du conseil municipal
du : 13 septembre 2005

- Arrêt du projet

Délibération du conseil municipal
du : 29 juin 2007

- Approbation

Délibération du conseil municipal
du : 23 mai 2008

MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

- ___ 1 Révision simplifiée n°1 app. par délib. CM du 28/01/2011
- ___ 2 Modification n°1 app. par délib. CM du 28/01/2011
- ___ 3 ~~Modification n°2 app. par délib. CM du~~
- ___ 4 Modification n°3 app. par délib. CM du 29/02/2012
- ___ 5 Modification n°4 app. par délib. CM du 12/11/2012
- ___ 6 _____

TABLE DES MATIERES

<p>■ Dispositions générales.....</p> <p style="padding-left: 20px;">Champ d'application</p> <p style="padding-left: 20px;">Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol</p> <p style="padding-left: 20px;">Division du territoire en zones</p> <p style="padding-left: 20px;">Adaptations mineures</p>	<p>3</p>
<p>■ Dispositions applicables aux zones urbaines</p> <p style="padding-left: 40px;">Ud.....</p> <p style="padding-left: 40px;">Ug.....</p> <p style="padding-left: 40px;">Ue.....</p> <p style="padding-left: 40px;">Ui.....</p> <p style="padding-left: 40px;">Uia.....</p> <p style="padding-left: 40px;">Us.....</p>	<p>7</p> <p>8</p> <p>13</p> <p>17</p> <p>21</p> <p>25</p> <p>29</p>
<p>■ Dispositions applicables à la zone à urbaniser</p> <p style="padding-left: 40px;">AUg.....</p> <p style="padding-left: 40px;">AU.....</p> <p style="padding-left: 40px;">AUi.....</p>	<p>33</p> <p>34</p> <p>38</p> <p>40</p>
<p>■ Dispositions applicables à la zone agricole</p> <p style="padding-left: 20px;">A</p>	<p>44</p>
<p>■ Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière</p> <p style="padding-left: 20px;">N.....</p> <p style="padding-left: 20px;">Nh.....</p> <p style="padding-left: 20px;">Np.....</p>	<p>48</p> <p>49</p> <p>53</p> <p>57</p>

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

- 1) Les dispositions des articles ci-après du Code de l'Urbanisme:
L111-9, L111-10, L421-3, L421-4, L421-5, L441-2
R111-2, R111-3-2, R111-4, R111-14-2, R111-15, R111-21, R442-2
- 2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe 2.2 du dossier.
- 3) Les législations visées à l'article R123-13 et R123-14 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Les dispositions induites par:
 - les articles L145-1 et suivants et R145-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions spécifiques aux zones de montagne)
 - les articles L146-1 et suivants et R146-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions spécifiques aux zones littorales)
 - les articles L147-1 et suivants et R147-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions spécifiques aux zones de bruit au voisinage des aéroports)
- 5) En application des dispositions du livre V du Code du Patrimoine, les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement de mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ; ces mesures sont prescrites par le préfet de Région.
- 6) Toute découverte fortuite devra être signalée sans délai au Service Régional de l'Archéologie (DRAC Auvergne) conformément à l'article L 531.14 du Code du Patrimoine.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire visé à l'article 1 en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières, certaines de ces zones étant elles-mêmes découpées en secteurs. Il comporte également l'indication des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

1 - LES ZONES URBAINES

Elles comprennent les zones:

Ud
Ug
Ue
Ui
Uia
Us

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. Elle remplit plusieurs fonctions : habitat, commerces, services.

LA ZONE Ug est destinée principalement à la construction d'habitations construites généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Elle correspond aux secteurs périphériques du bourg et des

hameaux. Il est souhaitable de favoriser l'animation de ces quartiers par l'implantation de commerces et de locaux professionnels à usage artisanal ou de service.

LA ZONE Ue est réservée à l'implantation d'équipements publics ou de constructions d'intérêt collectif liées aux activités administratives, culturelles, sportives et de loisirs

LA ZONE Ui est réservée à l'implantation d'activités artisanales, de services ou industrielles. Les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées au règlement.

LA ZONE Uia est une zone d'activités existantes à usage de commerce, d'artisanat et de services.

LA ZONE Us est une zone destinée à l'implantation d'équipements ou de constructions d'intérêt collectif liés aux activités sportives, culturelles ou de loisirs.

2 - LES ZONES A URBANISER

LA ZONE AUg est une zone à urbaniser pour laquelle les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Un plan d'aménagement global devra être réalisé sur l'ensemble de chaque zone et sur l'ensemble des deux zones AUg contiguës situées au Sud du bourg de Malauzat. Les constructions y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes en fonction d'un aménagement d'ensemble.

LA ZONE AU est une zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état. Elle pourra être urbanisée à condition d'accueillir une ou des opérations d'ensemble portant sur la totalité de la zone. Elle devra faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble et sera alors soumise à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

LA ZONE AUi est une zone insuffisamment équipée pour permettre son utilisation (activités secondaires et tertiaires). Elle devra faire l'objet d'une étude d'aménagement globale sur l'ensemble de la zone avec identification de la viabilité. Elle devra faire l'objet d'une procédure de modification pour son ouverture à l'urbanisation. Elle est destinée à devenir une zone Ui.

3 - LA ZONE AGRICOLE

LA ZONE A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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. Cette zone peut comporter des bâtiments sur les quels il sera possible d'intervenir.

LA ZONE Nh est une zone existante d'habitat limitée dans laquelle il est nécessaire d'autoriser l'évolution de celui-ci pour conforter ou préserver une qualité paysagère.

LA ZONE Np 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. Elle est constituée dans le but de protéger certains espaces naturels.

D'une manière générale, les recommandations de la Charte Architecturale et Paysagère de Riom Communauté seront respectées, ainsi que de la Charte Architecturale et Paysagère de la zone d'activité "Espace Mozac".

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

L123-1 - "...Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes..."

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

U

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. Elle remplit plusieurs fonctions : habitat, commerces, services.

LA ZONE Ug est destinée principalement à la construction d'habitations construites généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Elle correspond aux secteurs périphériques du bourg et des hameaux. Il est souhaitable de favoriser l'animation de ces quartiers par l'implantation de commerces et de locaux professionnels à usage artisanal ou de service.

LA ZONE Ue est réservée à l'implantation d'équipements publics ou de constructions d'intérêt collectif liées aux activités administratives, culturelles, sportives et de loisirs

LA ZONE Ui est réservée à l'implantation d'activités artisanales, de services ou industrielles. Les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées au règlement.

LA ZONE Uia est une zone d'activités existantes à usage de commerce, d'artisanat et de services.

LA ZONE Us est une zone destinée à l'implantation d'équipements ou de constructions d'intérêt collectif liés aux activités sportives, culturelles ou de loisirs.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE CENTRE ANCIEN

Ud

DISPOSITIONS APPLICABLES A 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. Elle remplit plusieurs fonctions : habitat, commerces, services.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ud1 - SONT INTERDITS

- Les constructions et installations non compatibles avec la vocation de la zone.
- Les activités de toutes nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...).
- Les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux.
- Les carrières
- Toute nouvelle construction en zone inondable.

ARTICLE Ud2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les locaux professionnels à usage artisanal sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances excessives pour le voisinage.
- En zone inondable, les extensions, modifications et changements de destination des bâtiments existants, sous réserve de prendre en compte le risque.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ud4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées
Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts d'eau pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront contenues sur le terrain. Lorsque la rétention de la totalité des eaux pluviales ne peut pas être assurée sur la parcelle, l'excès de ruissellement pourra être rejeté dans le réseau collectif.

En cas d'insuffisance du réseau collecteur à recueillir les eaux pluviales supplémentaires, ou en cas d'absence de réseau, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

ARTICLE Ud5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE Ud6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement. Lorsqu'elles seront implantées en retrait, l'alignement sera préservé par une clôture pleine, l'important étant d'assurer la continuité du domaine bâti.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur des voies.

ARTICLE Ud7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation libre.

ARTICLE Ud8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE Ud9 - EMPRISE AU SOL

Non fixée

ARTICLE Ud10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- soit le terrain naturel si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé,
- soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel.

La hauteur de tout point de l'égout des toitures par rapport au sol existant ne peut excéder 9 m pour les bourgs de St Genès l'enfant et les moulins blancs et de 12m pour le bourg de Malauzat.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre

ARTICLE Ud11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et reprendront les préconisations de la Charte Architecturale et Paysagère de Riom Communauté

Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les maisons de vigneronnes devront garder leur caractère spécifique.

- Eléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable :
 - Chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, éolienne individuelle ou groupées, réserve d'eau, géothermie.....devront faire l'objet d'une bonne intégration à l'architecture et aux paysages.

Règles particulières :

- Toitures et couvertures :
 - Les couvertures devront être en tuiles rouges uniformes soit creuses soit romane sur toiture à faible pente (20° ou 35 %).
 - Les éléments pour une énergie renouvelable pourront être d'une couleur différente sous réserve d'une bonne intégration à l'architecture.
 - Les débords de toit seront interdits en pignon.
 - Les serres ou vérandas pourront recevoir un autre matériau sous réserve d'une bonne intégration à l'architecture existante.
 - Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les annexes et les extensions de petites dimensions sous réserve de participer à l'adaptation au site du bâtiment principal.
 - Les cheminées seront regroupées près du faîtage afin de former des souches épaisses.
 - Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.
- Façades:
 - Les bâtiments anciens devront être rénovés en respectant leur aspect traditionnel. Les parements de qualité en pierre de taille devront être conservés. Les maçonneries extérieures existantes ou faisant l'objet d'extension pourront être enduites ou rejointoyées suivant la qualité de l'appareillage. Le rejointoiement des pierres devra être réalisé au mortier de chaux teinté, afin d'obtenir une couleur semblable à celle des mortiers traditionnels. Les enduits de maçonnerie seront réalisés à base de chaux avec finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon. Le blanc et les couleurs réfléchissantes sont interdits
- Ouvertures et menuiseries :
 - Dans le cas général des constructions d'aspect traditionnel, les fenêtres devront être de proportion plus hautes que larges.
- Clôture :
 - Lorsque celle-ci seront constituées par un mur plein celui-ci devra avoir au moins 1m de haut. Il sera alors en harmonie avec les façades du bâti existant.
 - Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.
 - Lorsque les clôtures seront végétales, celles-ci seront dans la plus grande proportion d'essence locale.

ARTICLE Ud12 - STATIONNEMENT

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

Sous réserve des dispositions de l'article L421-3 alinéas 4 - 5 et 9 à 13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé:

- pour les constructions à usage d'habitation: 1 place de stationnement par logement.
- pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités : 1 place pour 50m² de surface hors œuvre nette.
- pour la rénovation de bâtiment à usage d'habitation jusqu'à 40 m² de surface habitable il ne sera pas exigé de place de stationnement.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ud13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement seront accompagnées d'un aménagement paysagé.
- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
EN PERIPHERIE DU CENTRE ANCIEN**

Ug

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug

LA ZONE Ug est destinée principalement à la construction d'habitations construites généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Elle correspond aux secteurs périphériques du bourg et des hameaux. Il est souhaitable de favoriser l'animation de ces quartiers par l'implantation de commerces et de locaux professionnels à usage artisanal ou de service.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ug1 - SONT INTERDITS

- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...).
- Les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme) ainsi que les mobiles home.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux.
- Les carrières

ARTICLE Ug2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les locaux professionnels à usage artisanal ou de service sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances excessives pour le voisinage.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ug3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ug4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts d'eau pluviales est interdite.

- Eaux pluviales
Les eaux pluviales seront contenues sur le terrain. Lorsque la rétention de la totalité des eaux pluviales ne peut pas être assurée sur la parcelle, l'excès de ruissellement pourra être rejeté dans le réseau collectif.
En cas d'insuffisance du réseau collecteur à recueillir les eaux pluviales supplémentaires, ou en cas d'absence de réseau, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

ARTICLE Ug5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ug6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les constructions, assimilables aux bâtiments, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite de parcelle avec les voies routières.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L$). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur des voies.

ARTICLE Ug7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété 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.

Lotissement « le Peyrat » : pour les parcelles AR4 et AR8, les constructions doivent être implantées avec une marge de recul de 8 m par rapport à la limite Est de l'AFU.

ARTICLE Ug8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE Ug9 - EMPRISE AU SOL

Non fixée

ARTICLE Ug10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus.

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- soit le terrain naturel si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé,
- soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel.

Cette hauteur ne peut excéder 8 m sur une verticale donnée.

Pour les constructions en limite séparative, la hauteur ne devra pas dépasser 5 m.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

ARTICLE Ug11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et reprendront les préconisations de la Charte Architecturale et Paysagère de Riom Communauté

Règles générales:

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Eléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable :
 - Chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, éolienne individuelle ou groupées, réserve d'eau, géothermie.....devront faire l'objet d'une bonne intégration à l'architecture et aux paysages.

Règles particulières:

- Toitures et couvertures:
 - Les couvertures devront être en tuiles rouges (couleur uniforme) soit creuses soit romane sur toiture à faible pente (20° ou 35%).
L'emploi d'autres matériaux de couverture pourra être autorisé sous réserve qu'ils s'harmonisent par leur forme, leur aspect et leur tonalité avec ceux des constructions environnantes.
 - Les toitures terrasses et toitures végétales sont autorisées.
 - Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.
- Façades:
 - Les enduits blancs sont interdits.
 - Les bardages partiels en bois ou autre matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux blanc, brillants ou réfléchissants.
- Clôture :
 - Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.
 - Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.
 - De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion d'essence locale.

ARTICLE Uq12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles (ainsi que pour les adaptations et les modifications) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sous réserve des dispositions de l'article L421-3 alinéas 4 - 5 et 9 à 13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé:

- pour les constructions à usage d'habitation: 2 place de stationnement par logement
- pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités: 1 place pour 50m² de surface hors œuvre nette.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uq13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement devront recevoir un traitement destiné à donner un caractère paysager.
- Pour les opérations d'ensemble (lotissement, permis groupés), des espaces plantés seront aménagés selon un plan d'aménagement d'ensemble.
- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Uq14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable est égal à 0,30. Toutefois, il est fixé à 0,40 pour les activités.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'EQUIPEMENT

Ue

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

LA ZONE Ue est réservée à l'implantation d'équipements publics ou de constructions d'intérêt collectif liées aux activités administratives, culturelles, sportives et de loisirs

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue1 - SONT INTERDITS

- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...).
- Les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme), ainsi que les mobil home.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux.
- Les carrières.

ARTICLE Ue2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les travaux d'aménagement ou d'équipement destinés à faciliter l'accessibilité du site aux personnes ou sa mise en valeur, ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires.
- Les constructions, aménagement et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs : administratifs, culturels, sportifs, touristiques ou de loisirs
- Les constructions à usage d'hébergement collectif, d'habitation, sous réserve qu'elles soient liées aux équipements ou activités autorisées
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Il sera fait référence à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ue4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts d'eau pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront contenues sur le terrain. Lorsque la rétention de la totalité des eaux pluviales ne peut pas être assurée sur la parcelle, l'excès de ruissellement pourra être rejeté dans le réseau collectif.

En cas d'insuffisance du réseau collecteur à recueillir les eaux pluviales supplémentaires, ou en cas d'absence de réseau, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

ARTICLE Ue5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ue6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les constructions, assimilables aux bâtiments, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite de parcelle avec les voies routières.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur des voies.

ARTICLE Ue7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété 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 cinq mètres.

ARTICLE Ue8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE Ue9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

ARTICLE Ue10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus.

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- soit le terrain naturel si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé,
- soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel.

Cette hauteur ne peut excéder 8.00 m sur une verticale donnée.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

ARTICLE Ue11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et reprendront les préconisations de la Charte Architecturale et Paysagère Riom Communauté.

Règles générales:

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Eléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable :
 - Chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, éolienne individuelle ou groupées, réserve d'eau, géothermie.....devront faire l'objet d'une bonne intégration à l'architecture et aux paysages.

Règles particulières:Toitures et couvertures:

Les couvertures pourront être en tuiles rouges soit creuses soit romane sur toiture à faible pente.

L'emploi d'autres matériaux de couverture pourra être autorisé sur les bâtiments autres qu'habitation sous réserve qu'ils s'harmonisent par leur forme, leur aspect et leur tonalité avec ceux des constructions environnantes.

Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.

- Façades :

Les bardages en bois ou autre matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux blancs,

- Clôtures:

Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.

Les murs pleins maçonnés identiques à ceux existant sont autorisés.

Les couleurs seront en harmonie avec le bâtiment.

Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.

De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion d'essence locale.

ARTICLE Ue12 - STATIONNEMENT

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

Sous réserve des dispositions de l'article L421-3 alinéas 4 - 5 et 9 à 13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé:

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement
- pour les autres constructions: 1 place pour 25m² de surface hors œuvre nette.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement devront recevoir un traitement destiné à donner un caractère paysager.
- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ue14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITES

Ui

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

LA ZONE Ui est réservée à l'implantation d'activités artisanales, de services ou industrielles. Les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées au règlement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ui1 - SONT INTERDITS

- Toute construction à usage d'hébergement collectif ou d'habitation individuelle
- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...)
- Les campings et caravanings, le stationnement isolé de caravane (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme), ainsi que les mobil home et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

ARTICLE Ui2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation liées à la direction ou au gardiennage des établissements et contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ui4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées
Toute construction doit être raccordée au réseau public.
Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en fonction des besoins et en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront contenues sur le terrain. Lorsque la rétention de la totalité des eaux pluviales ne peut pas être assurée sur la parcelle, l'excès de ruissellement pourra être rejeté dans le réseau collectif.

En cas d'insuffisance du réseau collecteur à recueillir les eaux pluviales supplémentaires, ou en cas d'absence de réseau, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

ARTICLE Ui5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE Ui6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les bâtiments doivent être implantés par rapport à la limite de la parcelle avec la voie routière avec un retrait minimum de 5m pour les logements et bureaux et de 10 m pour les autres constructions.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur des voies.

ARTICLE Ui7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété 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 cinq mètres.

ARTICLE Ui8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE Ui9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

ARTICLE Ui10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus.

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- soit le terrain naturel si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé,
- soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel.

Cette hauteur ne peut excéder 10.00 m sur une verticale donnée.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

ARTICLE Ui11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**Règles générales :**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Eléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable :
 - Chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, éolienne individuelle ou groupées, réserve d'eau, géothermie.....devront faire l'objet d'une bonne intégration à l'architecture et aux paysages.

Règles particulières :

- Les couvertures seront de teinte rouge sur des toitures à faible pente.
- Les bardages métalliques seront pré laqués d'usine. Les bardages bois sont autorisés
- L'emploi de matériaux brillant ou réfléchissant sera proscrit en toiture ainsi qu'en bardage.
- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives doivent être constituées par des haies vives (dans la plus grande proportion d'essences locales) ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur-bahut, d'une hauteur maxima de 0,30 m. La hauteur totale de la clôture, quelle que soit sa composition, ne sera pas supérieure à 2m50.
- Lorsque l'établissement réalisé nécessitera la création de surfaces de stockage de matériaux, de matières premières, de ferraille ou de véhicules et carcasses automobiles, toute précaution devra être prise pour que ces surfaces de stockage ne soit pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales ou de masques bâtis appropriés; Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.

ARTICLE Ui12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules 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'activités ; 1 place pour 50m² de surface hors œuvre nette.
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 25m² de surface de vente.
pour les dépôts et autres installations, il est exigé 1 place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, la stationnement est libre.

ARTICLE Ui13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront accompagnées d'un aménagement paysagé.
- Les clôtures seront constituées par une haie mixte composée d'essences locales éventuellement doublée par une grille d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.
- Aucun dispositif publicitaire ne pourra être implanté dans les marges de recul par rapport aux voies et par rapport aux limites de la zone Ui.
- Les dépôts à l'air libre seront interdits dans les marges de recul paysagées. Il seront disposés de manière à ne pas être perçus de la route départementale.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ui14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'EQUIPEMENT

Uia

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uia

LA ZONE Uia est une zone d'activités existantes à usage de commerce, d'artisanat et de services.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uia1 - SONT INTERDITS

- Les constructions et installations non compatibles avec la vocation de la zone.
- Les activités de toutes nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...).
- Les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).
- Toutes constructions sur la parcelle 490 .
- Les carrières

ARTICLE Uia2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage de commerce d'artisanat ou de services
- Les habitations sous réserve qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment principal.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elle n'entraîne, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux, sous réserve de ne pas être vu de la voie publique.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uia3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Uia4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées
Toute construction doit être raccordée au réseau public.
Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire.
Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts d'eau pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront contenues sur le terrain. Lorsque la rétention de la totalité des eaux pluviales ne peut pas être assurée sur la parcelle, l'excès de ruissellement pourra être rejeté dans le réseau collectif.

En cas d'insuffisance du réseau collecteur à recueillir les eaux pluviales supplémentaires, ou en cas d'absence de réseau, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

ARTICLE Uia5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE Uia6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les constructions assimilables aux bâtiments, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par la limite de parcelle avec les voies routières.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L).

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur des voies.

ARTICLE Uia7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété 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 cinq mètres.

ARTICLE Uia8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE Uia9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE Uia10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- soit le terrain naturel si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé,
- soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel.

La hauteur de tout point de l'égout des toitures par rapport au sol existant ne peut excéder 10 m.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre

ARTICLE Uia11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et reprendront les préconisations de la Charte Architecturale et Paysagère de Riom Communauté

Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

- Eléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable :
 - Chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, éolienne individuelle ou groupées, réserve d'eau, géothermie.....devront faire l'objet d'une bonne intégration à l'architecture et aux paysages.

Règles particulières :

- Toitures et couvertures :
 - Les couvertures seront de teinte rouge sur des toitures à faible pente.
 - Les bardages métalliques seront pré laqués d'usine. Les bardages bois sont autorisés
 - L'emploi de matériaux brillant ou réfléchissant sera proscrit en toiture ainsi qu'en bardage.
 - Dans le cas de réfection de toiture de bâtiments existants, la pente du toit pourra être conservée et des matériaux similaires à ceux existants pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.
- Façades:
 - Les teintes des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.
 - Les bardages bois seront acceptés.

Clôture :

Les clôtures seront à dominante végétale. Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites. De forme libre, les haies seront composées d'essences en majorité locale.

ARTICLE Uia12 - STATIONNEMENT

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

Sous réserve des dispositions de l'article L421-3 alinéas 4 - 5 et 9 à 13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé:

- pour les constructions à usage d'habitation: 2 place de stationnement par logement.
- pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités :
1 place pour 50m² de surface hors œuvre nette.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uia13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront accompagnées d'un aménagement paysagé.
- Les clôtures seront constituées par une haie mixte composée d'essences locales éventuellement doublée par une grille d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.
- Aucun dispositif publicitaire ne pourra être implanté dans les marges de recul par rapport aux voies et par rapport aux limites de la zone Uia.
- Les dépôts à l'air libre seront interdits dans les marges de recul paysagées. Il seront disposés de manière à ne pas être perçus de la route départementale.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uia14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS
OU DE CONSTRUCTIONS D'INTERET COLLECTIF LIES AUX ACTIVITES
SPORTIVES, CULTURELLES OU DE LOISIRS**

Us

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us

LA ZONE Us est une zone destinée à l'implantation d'équipements ou de constructions d'intérêt collectif liés aux activités sportives, culturelles ou de loisirs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Us1 - SONT INTERDITS

- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...).
- Les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme), ainsi que les mobil home.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux.
- Les carrières.

ARTICLE Us2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les travaux d'aménagement ou d'équipement destinés à faciliter l'accessibilité du site aux personnes ou sa mise en valeur, ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires.
- Les constructions, aménagement et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs : administratifs, culturels, sportifs, touristiques et de loisirs
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient liées aux équipements ou activités autorisées et sous réserve d'être intégré à l'architecture.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Us3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Us4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts d'eau pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront contenues sur le terrain. Lorsque la rétention de la totalité des eaux pluviales ne peut pas être assurée sur la parcelle, l'excès de ruissellement pourra être rejeté dans le réseau collectif.

En cas d'insuffisance du réseau collecteur à recueillir les eaux pluviales supplémentaires, ou en cas d'absence de réseau, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

ARTICLE Us5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Us6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les constructions assimilables aux bâtiments doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite de parcelle avec les voies routières.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur des voies.

ARTICLE Us7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété 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 cinq mètres.

ARTICLE Us8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE Us9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Us10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

ARTICLE Us11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et reprendront les préconisations de la Charte Architecturale et Paysagère de Riom Communauté

Règles générales:

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Eléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable :
 - Chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, éolienne individuelle ou groupées, réserve d'eau, géothermie.....devront faire l'objet d'une bonne intégration à l'architecture et aux paysages.

ARTICLE Us12 - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, la stationnement est libre.

ARTICLE Us13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement devront recevoir un traitement destiné à donner un caractère paysager.
- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Us14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU

LA ZONE AUg est une zone à urbaniser pour laquelle les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Un plan d'aménagement global devra être réalisé sur l'ensemble de chaque zone et sur l'ensemble des deux zones AUg contigües situées au Sud du bourg de Malauzat. Les constructions y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes en fonction d'un aménagement d'ensemble.

LA ZONE AU est une zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état. Elle pourra être urbanisée à condition d'accueillir une ou des opérations d'ensemble portant sur la totalité de la zone. Elle devra faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble et sera alors soumise à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

LA ZONE AUi est une zone insuffisamment équipée pour permettre son utilisation (activités secondaires et tertiaires). Elle devra faire l'objet d'une étude d'aménagement globale sur l'ensemble de la zone avec identification de la viabilité. Elle devra faire l'objet d'une procédure de modification pour son ouverture à l'urbanisation. Elle est destinée à devenir une zone Ui.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'URBANISATION

AUg

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUg

LA ZONE AUg est une zone à urbaniser pour laquelle les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Un plan d'aménagement global devra être réalisé sur l'ensemble de chaque zone et sur l'ensemble des deux zones AUg contiguës situées au Sud du bourg de Malauzat.

Les constructions y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes en fonction d'un aménagement d'ensemble.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUg1 - SONT INTERDITS

- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...).

ARTICLE AUg2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Sous réserve d'un plan d'aménagement d'ensemble :
 - Les habitations, les bureaux, les commerces, les bâtiments annexes, les piscines et les activités qui ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs).
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUg3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés conformément aux dispositions figurant au document graphique.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

ARTICLE AUg4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées
Toute construction doit être raccordée au réseau public.
Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.
- Eaux pluviales
Les eaux pluviales seront contenues sur le terrain. Lorsque la rétention de la totalité des eaux pluviales ne peut pas être assurée sur la parcelle, l'excès de ruissellement pourra être rejeté dans le réseau collectif.

En cas d'insuffisance du réseau collecteur à recueillir les eaux pluviales supplémentaires, ou en cas d'absence de réseau, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

ARTICLE AUg5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE AUg6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les constructions, assimilables aux bâtiments, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite de parcelle avec les voies routières.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L$). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur des voies.

ARTICLE AUg7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété 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

ARTICLE AUg8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE AUg9 - EMPRISE AU SOL

Non fixée.

ARTICLE AUg10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus.

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- soit le terrain naturel si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé,
- soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel.

Cette hauteur ne peut excéder 8m sur une verticale donnée.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, la hauteur des constructions est libre.

ARTICLE AUg11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et reprendront les préconisations de la Charte Architecturale et Paysagère de Riom Communauté

Règles générales:

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable :
 - Chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, éolienne individuelle ou groupées, réserve d'eau, géothermie.....devront faire l'objet d'une bonne intégration à l'architecture et aux paysages.

Règles particulières:

- Toitures et couvertures:
 - Les couvertures devront être en tuiles rouges (couleur uniforme) soit creuses soit romane sur toiture à faible pente.
L'emploi d'autres matériaux de couverture pourra être autorisé sous réserve qu'ils s'harmonisent par leur forme, leur aspect et leur tonalité avec ceux des constructions environnantes.
 - Les toitures terrasses et toitures végétales sont autorisées.
 - Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.
- Façades:
 - Les enduits blancs sont interdits.
 - Les bardages partiels en bois ou autre matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux blanc, brillants ou réfléchissants.
- Clôture :
 - Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.
 - Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.
 - De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion d'essence locale.

ARTICLE AUg12 - STATIONNEMENT

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

Sous réserve des dispositions de l'article L421-3 alinéas 4 - 5 et 9 à 13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé:

- pour les constructions à usage d'habitation: 2 place de stationnement par logement
- pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités: 1 place pour 50m² de surface hors œuvre nette.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUg13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement à l'air libre seront accompagnées d'un aménagement paysagé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUg14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable est égal à 0,30. Toutefois, il est fixé à 0,40 pour les activités.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'URBANISATION

AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

LA ZONE AU est une zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état. Elle pourra être urbanisée à condition d'accueillir une ou des opérations d'ensemble portant sur la totalité de la zone. Elle devra faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble et sera alors soumise à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1 - SONT INTERDITS

Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article AU2 ci-après.

ARTICLE AU2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Sous réserve d'un plan d'aménagement d'ensemble et sous réserve que la zone soit soumise à une modification du Plan Local d'Urbanisme :
 - Les habitations, les bureaux, les commerces et les activités qui ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs).
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'URBANISATION

AUi

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

LA ZONE AUi est une zone insuffisamment équipée pour permettre son utilisation (activités secondaires et tertiaires). Elle devra faire l'objet d'une étude d'aménagement globale sur l'ensemble de la zone avec identification de la viabilité.

Elle devra faire l'objet d'une procédure de modification pour son ouverture à l'urbanisation.

Elle est destinée à devenir une zone Ui.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUi1 - SONT INTERDITS

- Toute construction à usage d'hébergement collectif ou d'habitation individuelle
- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...)
- Les campings et caravanings, le stationnement isolé de caravane (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme), ainsi que les mobil home et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

ARTICLE AUi2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve que la zone soit soumise à une modification du Plan Local d'Urbanisme :

- Les constructions à usage d'habitation liées à la direction ou au gardiennage des établissements et contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUi3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

ARTICLE AUi4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées
Toute construction doit être raccordée au réseau public.
Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire.
Cette installation devra être conçue en fonction des besoins et en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront contenues sur le terrain. Lorsque la rétention de la totalité des eaux pluviales ne peut pas être assurée sur la parcelle, l'excès de ruissellement pourra être rejeté dans le réseau collectif.

En cas d'insuffisance du réseau collecteur à recueillir les eaux pluviales supplémentaires, ou en cas d'absence de réseau, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

ARTICLE AUI5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE AUI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les bâtiments doivent être implantés par rapport à la limite de parcelle avec la voie routière avec un retrait minimum de 5m pour les logements et bureaux et de 10 m pour les autres constructions.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur des voies.

ARTICLE AUI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété 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 cinq mètres.

ARTICLE AUI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE AUI9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

ARTICLE AUI10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus.

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- soit le terrain naturel si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé,
- soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel.

Cette hauteur ne peut excéder 10.00 m sur une verticale donnée.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

ARTICLE AUI11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable :

- Chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, éolienne individuelle ou groupées, réserve d'eau, géothermie.....devront faire l'objet d'une bonne intégration à l'architecture et aux paysages.

Règles particulières :

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les bardages métalliques seront pré laqués d'usine. Les bardages bois sont autorisés
- L'emploi de matériaux brillant ou réfléchissant sera proscrit en toiture ainsi qu'en bardage.
- Les clôtures seront à dominante végétale. Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites. De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion d'essence locale.

ARTICLE AUi12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules 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'activités ; 1 place pour 50m² de surface hors œuvre nette.
- pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 25m² de surface de vente.
- pour les dépôts et autres installations, il est exigé 1 place pour 100 m² de surface hors œuvre nette.
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement

Pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, la stationnement est libre.

ARTICLE AUi13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.
- Les aires de stationnement à l'air libre seront accompagnées d'un aménagement paysagé.
- Les clôtures seront constituées par une haie mixte composée d'essences locales éventuellement doublée par une grille d'une hauteur maximale de 2,5 mètres.
- Aucun dispositif publicitaire ne pourra être implanté dans les marges de recul par rapport aux voies et par rapport aux limites de la zone AUi.
- Les dépôts à l'air libre seront interdits dans les marges de recul paysagées. Il seront disposés de manière à ne pas être perçus des voies publiques.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUi14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

LA ZONE A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

LA ZONE A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - SONT INTERDITS

Toute construction non compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE A2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve d'être implantées à un minimum de 100m de la limite des autres zones définies au PLU.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires aux activités agricoles.
- Les démolitions dans les conditions prévues aux articles L430-1 à L430-9 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire et le débit et la qualité des eaux ainsi obtenus devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront contenues sur le terrain. Lorsque la rétention de la totalité des eaux pluviales ne peut pas être assurée sur la parcelle, l'excès de ruissellement pourra être rejeté dans le réseau collectif.

En cas d'insuffisance du réseau collecteur à recueillir les eaux pluviales supplémentaires, ou en cas d'absence de réseau, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**1 - Recul**

Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement existant.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur des voies.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété 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 cinq mètres.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Non fixée.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est assurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 8,00 m sur une verticale donnée, sauf pour les bâtiments d'exploitation pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 10 m, celle-ci pouvant être dépassée pour les silos.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif, la hauteur des bâtiments est libre.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et reprendront les préconisations de la Charte Architecturale et Paysagère de Riom Communauté

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE 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. Cette zone peut comporter des bâtiments sur les quels il sera possible d'intervenir.

LA ZONE Nh est une zone existante d'habitat limitée dans laquelle il est nécessaire d'autoriser l'évolution de celui-ci pour conforter ou préserver une qualité paysagère.

LA ZONE Np 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. Elle est constituée dans le but de protéger certains espaces naturels.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

N

DISPOSITIONS APPLICABLES A 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.
Cette zone peut comporter des bâtiments sur les quels il sera possible d'intervenir.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 - SONT INTERDITS

- Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article N2 ci-après.
- Les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme), ainsi que les mobil home.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux.

ARTICLE N2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations à usage d'équipement collectif correspondant aux superstructures techniques d'intérêt général.
- L'adaptation, la réfection, le changement de destination des constructions et activités existantes, l'aménagement de terrains nécessaires au stationnement public, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.
- L'extension jusqu'à 30% de la surface hors œuvre brute existante et l'aménagement des constructions existantes sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'utilisation de la zone.
- Les démolitions dans les conditions prévues aux articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattage d'arbres ainsi que les défrichements, conformément aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.
- L'exploitation des richesses du sous-sol (carrières existantes et futures extensions) sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et à leur intérêt esthétique ou écologique.
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.
- En zone inondable, les extensions, modifications et changements de destination des bâtiments existants, sous réserve de prendre en compte le risque.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite publique de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions ou installations doit être réalisée par captages, forages ou puits particuliers et la distribution doit s'effectuer par l'intermédiaire de canalisations.

Les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire, et le débit et la qualité des eaux ainsi obtenus devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

2 - Assainissement

- Eaux usées
 - Toute construction doit être raccordée au réseau public.
 - Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire.
 - Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.
- Eaux pluviales
 - Les eaux pluviales seront contenues sur le terrain. Lorsque la rétention de la totalité des eaux pluviales ne peut pas être assurée sur la parcelle, l'excès de ruissellement pourra être rejeté dans le réseau collectif.
 - En cas d'insuffisance du réseau collecteur à recueillir les eaux pluviales supplémentaires, ou en cas d'absence de réseau, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les constructions assimilables aux bâtiments, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite de parcelle avec les voies routières ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur des voies.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété 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.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Non fixée.

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les nouvelles constructions autorisées la hauteur maximum au sommet de celles-ci sera de 4 mètres.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et reprendront les préconisations de la Charte Architecturale et Paysagère de Riom Communauté

- Eléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable :
 - Chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, éolienne individuelle ou groupées, réserve d'eau, géothermie.....devront faire l'objet d'une bonne intégration à l'architecture et aux paysages.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

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

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés situés en zone N devront être entretenus.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITAT LIMITE

Nh

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

LA ZONE Nh est une zone existante d'habitat limitée dans laquelle il est nécessaire d'autoriser l'évolution de celui-ci pour conforter ou préserver une qualité paysagère.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Nh1 - SONT INTERDITS

Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article Nh2 ci-après.

ARTICLE Nh2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- L'adaptation, la réfection, le changement de destination des constructions et activités existantes, la construction de piscine avec local technique, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.
- L'extension et l'aménagement des constructions existantes sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'utilisation de la zone.
- Les démolitions dans les conditions prévues aux articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

ARTICLE Nh4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite publique de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions ou installations doit être réalisée par captages, forages ou puits particuliers et la distribution doit s'effectuer par l'intermédiaire de canalisations.

Les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire, et le débit et la qualité des eaux ainsi obtenus devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront contenues sur le terrain. Lorsque la rétention de la totalité des eaux pluviales ne peut pas être assurée sur la parcelle, l'excès de ruissellement pourra être rejeté dans le réseau collectif.

En cas d'insuffisance du réseau collecteur à recueillir les eaux pluviales supplémentaires, ou en cas d'absence de réseau, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

ARTICLE Nh5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE Nh6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les constructions assimilables aux bâtiments, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite de parcelle avec les voies routières ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur des voies.

ARTICLE Nh7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété 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.

ARTICLE Nh8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE Nh9 - EMPRISE AU SOL

Non fixée.

ARTICLE Nh10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non fixée

ARTICLE Nh11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En zone Nh l'article Ug11 s'applique.

ARTICLE Nh12 - STATIONNEMENT

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

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nh13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE
DE PROTECTION ABSOLUE**

Np

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Np

LA ZONE Np 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. Elle est constituée dans le but de protéger certains espaces naturels.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Np1 - SONT INTERDITS

Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article Np2 ci-après.

ARTICLE Np2- SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Sont autorisés les aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Np3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

ARTICLE Np4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire, et le débit et la qualité des eaux ainsi obtenus devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

2 - Assainissement

- Eaux pluviales
Les eaux pluviales seront contenues sur le terrain. Lorsque la rétention de la totalité des eaux pluviales ne peut pas être assurée sur la parcelle, l'excès de ruissellement pourra être rejeté dans le réseau collectif.
En cas d'insuffisance du réseau collecteur à recueillir les eaux pluviales supplémentaires, ou en cas d'absence de réseau, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

ARTICLE Np5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE Np6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite de parcelle avec les voies routières ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

ARTICLE Np7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété 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.

ARTICLE Np8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE Np9 - EMPRISE AU SOL

Non fixée

ARTICLE Np10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non fixée.

ARTICLE Np11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, su site et des paysages.

ARTICLE Np12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE Np13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Np14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé