

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

1.3

commune de :

VARENNES SUR MORGE

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 : 18 décembre 2000

- Arrêt du projet

Délibération du conseil municipal
du : 26 mars 2004

- Approbation

Délibération du conseil municipal
du : 16 février 2005

MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

- 1 révision simplifiée n°1 app. par délib. du CM du 19/03/2011
- 2 modification n°1 app. par délib. du CM en date du 19/03/2011
- 3 révision simplifiée n°2 app. par délib. du CM du 27/11/2010
- 4 _____
- 5 _____
- 6 _____

TABLE DES MATIERES

■ Dispositions générales	3
Champ d'application	
Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	
Division du territoire en zones	
Adaptations mineures	
■ Dispositions applicables aux zones urbaines	6
Zone du centre ancien Ud	7
Zone urbaine en périphérie du centre ancien de Varennes sur Morge Ug	11
■ Dispositions applicables à la zone à urbaniser	16
Zone d'urbanisation 1AUg	17
Zone d'urbanisation 2AUg	22
Zone d'urbanisation pour les activités artisanales AUi	26
Zone d'urbanisation pour les activités de toutes natures AUj	30
■ Dispositions applicables à la zone agricole	34
Zone agricole A	35
■ Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière	38
Zone naturelle et forestière N	39

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 emplacements réservés et des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Les préconisations de la Charte Architecturale et Paysagère de la Communauté de Communes du Canton d'Ennezat seront respectées.

1 - LES ZONES URBAINES

Elles comprennent les zones:

Ud
Ug

LA ZONE Ud est une zone de centre ancien 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.

LA ZONE Ug se situe principalement en périphérie des secteurs urbanisés. Elle est destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol modérée. Il est

souhaitable de favoriser l'animation de ces quartiers par l'implantation de commerces et de locaux professionnels à usage artisanal.

2 - LA ZONE A URBANISER

- **LA ZONE 1AUg** est insuffisamment équipée pour permettre son utilisation mais son urbanisation sous forme d'habitat est tout de même permise dans les conditions fixées par le règlement (aménagement de l'ensemble de la zone). Elle est destinée à devenir zone Ug. La zone 1AUG a fait l'objet d'une PVNR.
- **LA ZONE 2AUg** est insuffisamment équipée pour permettre son utilisation mais son urbanisation sous forme d'habitat est tout de même permise dans les conditions fixées par le règlement (aménagement de l'ensemble de la zone). Elle est destinée à devenir zone Ug.
- **LA ZONE AUi** est insuffisamment équipée pour permettre son utilisation mais son urbanisation pour les activités artisanales est tout de même permise dans les conditions fixées par le règlement. Elle est destinée à devenir zone Ui
- **LA ZONE AUj** est insuffisamment équipée pour permettre son utilisation mais son urbanisation pour les activités de toutes natures est tout de même permise dans les conditions fixées par le règlement. Elle est destinée à devenir zone Uj

3 - LA ZONE AGRICOLE

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

4 - LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

- **LA ZONE N** est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
Elle comprend la Morge

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

Ud
Ug

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE DU 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 activités de toutes nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...).

ARTICLE Ud2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

La réfection et l'extension des installations classées existantes interdites à l'article UD1 à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. 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. Ils sont limités à un seul par propriété.

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 aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies.

ARTICLE Ud5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE Ud6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les constructions doivent être :

- soit édifiées à l'alignement des voies publiques existantes
 - soit édifié en retrait en fonction du bâti avoisinant avec un maximum de 3m par rapport à l'alignement.
- Lorsque les constructions seront implantée en retrait la continuité du bâti le long de l'alignement sera assurée par un mur plein (1 m de hauteur minimum).

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

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures.
Cette hauteur ne peut excéder 9 mètres.

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.

Les préconisations de la Charte Architecturale et Paysagère de la Communauté de Communes du Canton d'Ennezat seront respectées.

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.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Règles particulières pour les constructions à usage d'habitation et annexes:

- Toitures et couvertures:
 - Les toitures des constructions seront à faible pente, recouverte de tuiles en terre cuite rouge uniforme .
 - 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.
- Façades:
 - Les bâtiments anciens devront être rénové en respectant leur aspect traditionnel. Les parements de qualité en pierre volcanique 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 dans les tons pastels, afin d'obtenir une couleur semblable à celle des mortiers traditionnels. Les maçonneries pourront recevoir un badigeon. Sous réserve de la qualité de l'ouvrage les maçonneries en galet de rivière seront conservées.
- Ouvertures et menuiseries :
 - Dans le cas général des constructions d'aspect traditionnel, les fenêtres devront être de proportions plus hautes que larges.
 - Les menuiseries devront être peintes ou imprégnées dans une gamme de couleurs traditionnelles excluant des couleurs trop vives.
- Clôture :
 - Elles seront constituées par des murs pleins, enduits dans les tons pastels en harmonie avec la continuité du bâti existant. Leur hauteur doit être comprise entre 1 et 2 mètres.

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 l'agrandissement, la rénovation ou la réfection des bâtiments existants, il ne sera pas exigé de places de stationnement

ARTICLE Ud13 - 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 .
- 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. Les préconisations de la Charte Architecturale et Paysagère de la Communauté de Communes du Canton d'Ennezat seront respectées.

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

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...).

ARTICLE Ug2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- La réfection et l'extension des installations classées existantes interdites à l'article Ug1 à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant une mission de services publics de production ou de distribution d'énergie (électricité, gaz,...) de télédiffusion, de radiodiffusion de télécommunications, de distribution d'eau et d'assainissement ne seront pas soumis aux règles figurant aux articles 5 à 12 et 14.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ug3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. 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. Ils sont limités à un seul par propriété.

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 aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies.

ARTICLE Uq5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE Uq6 - 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 des voies routières.

Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou de groupements d'habitations lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux.

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.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

ARTICLE Uq7 - 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.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

ARTICLE Uq8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE Uq9 - EMPRISE AU SOL

Non fixée

ARTICLE Uq10 - 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. Cette hauteur ne peut excéder 8m sur une verticale donnée.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

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 la Communauté de Communes du Canton d'Ennezat.

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.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Règles particulières pour les constructions à usage d'habitation et annexes:

Toitures et couvertures:

Les toitures seront à faible pente et recouvertes de tuiles en terre cuite, rouges uniformes.

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. La couleur sera rouge uniforme.

Les toitures terrasses de petites dimensions seront autorisées sous réserve qu'elles participent à l'adaptation au site et à l'architecture de la construction.

Façades :

Les enduits seront dans les tons de gris ou beiges ou ocres.

Ouvertures :

Les menuiseries des ouvertures seront de teinte discrètes

Clôtures:

Les clôtures ne devront pas dénaturer le bâti traditionnel existant (les pilastres en fausse pierre, les éléments préfabriqués en béton....)

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 clôtures seront constituées d'un muret surmonté éventuellement d'un grillage ou de ferronnerie ou d'une clôture légère en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales.

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 Ug12 - 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.

ARTICLE Ug13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

Les préconisations de la Charte Architecturale et Paysagère de la Communauté de Communes du Canton d'Ennezat seront respectées.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ug14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est égal à 0,30. Toutefois, il est fixé à 0,50 pour les activités.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

**1AUg
2AUg
AUi
AUj**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION

1AUg

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUg

La zone 1AUg est insuffisamment équipée pour permettre son utilisation, mais son urbanisation est tout de même permise dans les conditions fixées par le règlement (aménagement de l'ensemble de la zone). Elle est destinée à devenir zone Ug. Cette zone a fait l'objet d'un dossier de PVNR.

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

ARTICLE 1AUg 1 - SONT INTERDITS

- a) Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article 1AUg 2 ci-après.

ARTICLE 1AUg 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- 1) Les habitation, les bureaux, les commerces et les activités qui ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs) sous réserve d'être compatibles avec le principe d'aménagement du secteur qui figure au document graphique. Selon le principe énoncé dans le Projet d' Aménagement et de Développement Durable la zone doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble et pourra se réaliser en 1, 2 ou 3 phase.
- 2) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- 3) Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant une mission de services publics de production ou de distribution d'énergie (électricité, gaz...) de télédiffusion, de radiodiffusion de télécommunications, de distribution d'eau et d'assainissement ne seront pas soumis aux règles figurant aux articles 5 à 12 et 14.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUg 3 - 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 1AUg 4 - 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 aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies.

ARTICLE 1AUg 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE 1AUg 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite des voies routières.

Des implantations libres par rapport à l'espace public nouvellement créé (place) seront autorisées.

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.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

ARTICLE 1AUg 7 - 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.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

ARTICLE 1AUg 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE 1AUg 9 - EMPRISE AU SOL

Non fixée.

ARTICLE 1AUg 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point de l'égout des toitures par rapport au sol existant ne peut excéder 6 m.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

ARTICLE 1AUg 11 - 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 la Communauté de Communes du Canton d'Ennezat.

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.

- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Règles particulières pour les constructions à usage d'habitation et annexes:

Toitures et couvertures:

Les toitures seront à faible pente et recouvertes de tuiles en terre cuite, rouges uniformes,.

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. La couleur sera rouge uniforme.

Les toitures terrasses de petites dimensions seront autorisées sous réserve qu'elles participent à l'adaptation au site et à l'architecture de la construction.

Façades :

Les enduits seront dans les tons de gris ou beiges ou ocres.

Ouvertures :

Les menuiseries des ouvertures seront de teinte discrète

Clôtures:

Les clôtures ne devront pas dénaturer le bâti traditionnel existant (les pilastres en fausse pierre, les éléments préfabriqués en béton....)

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 clôtures seront constituées d'un muret surmonté éventuellement d'un grillage ou de ferronnerie ou d'une clôture légère en grillage doublée de haies composées essentiellement d'essences locales.

Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.

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

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

ARTICLE 1AUg 12 - 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.

ARTICLE 1AUg 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement à l'air libre seront accompagnées d'un aménagement paysagé et reprendront les préconisations de la Charte Architecturale et Paysagère de la Communauté de Communes du Canton d'Ennezat.

Dans la bande des 20m voire un peu plus afin de ne pas avoir un front uniforme de végétaux, il sera demandé un aménagement paysager dense qui utilisera de préférence des essences locales.

Liste des végétaux préconisés pour satisfaire aux articles relatifs à la qualité paysagère et aux nuisances : noisetier, charme, aubépine, alisier blanc, houx, saule marsault, saule des vanniers, sorbier des oiseleurs, sureau noir, sureau rouge, viorne obier, églantier, lilas commun.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUg 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est égal à 0,30. Toutefois, il est fixé à 0,50 pour les activités.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION

2AUg

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUg

La zone 2AUg est insuffisamment équipée pour permettre son utilisation, mais son urbanisation est tout de même permise dans les conditions fixées par le règlement (aménagement de l'ensemble de la zone). Elle est destinée à devenir zone Ug.

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

ARTICLE 2AUg 1 - SONT INTERDITS

Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article 2AUg 2 ci-après.

ARTICLE 2AUg 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- 1) 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) sous réserve qu'un plan d'aménagement d'ensemble soit réalisé.
- 2) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- 3) Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant une mission de services publics de production ou de distribution d'énergie (électricité, gaz...) de télédiffusion, de radiodiffusion de télécommunications, de distribution d'eau et d'assainissement ne seront pas soumis aux règles figurant aux articles 5 à 12 et 14.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUg 3 - 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 2AUg 4 - 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 aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies.

ARTICLE 2AUg 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE 2AUg 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite des voies routières.

Des implantations en limite d'espace public nouvellement créé (place) seront autorisées.

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.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

ARTICLE 2AUg 7 - 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.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

ARTICLE 2AUg 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE 2AUg 9 - EMPRISE AU SOL

Non fixée.

ARTICLE 2AUg 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point de l'égout des toitures par rapport au sol existant ne peut excéder 6 m.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

ARTICLE 2AUg 11 - 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 la Communauté de Communes du Canton d'Ennezat.

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.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Règles particulières pour les constructions à usage d'habitation et annexes:

- **Toitures et couvertures:**
Les toitures seront à faible pente et recouvertes de tuiles en terre cuite, rouges uniformes,.
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. La couleur sera rouge uniforme.
Les toitures terrasses de petites dimensions seront autorisées sous réserve qu'elles participent à l'adaptation au site et à l'architecture de la construction.
- **Façades :**
Les enduits seront dans les tons de gris ou beiges ou ocres.
- **Ouvertures :**
Les menuiseries des ouvertures seront de teinte discrètes
- **Clôtures:**
Les clôtures ne devront pas dénaturer le bâti traditionnel existant (les pilastres en fausse pierre, les éléments préfabriqués en béton....)
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 clôtures seront constituées d'un murets surmonté éventuellement d'un grillage ou de ferronnerie ou d'une clôture légère en grillage doublée de haies composées essentiellement d'essences locales.
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.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

ARTICLE 2AUg 12 - 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.

ARTICLE 2AUg 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement à l'air libre seront accompagnées d'un aménagement paysagé et reprendront les préconisations de la Charte Architecturale et Paysagère de la Communauté de Communes du Canton d'Ennezat.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AUg 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable est égal à 0,30. Toutefois, il est fixé à 0,50 pour les activités.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITES ARTISANALES

AUi

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi

La zone AUi est insuffisamment équipée pour permettre son utilisation immédiate sous forme d'activités artisanales, commerciales et de services. Elle est destinée à devenir une zone Ui

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

ARTICLE AUi 1 - SONT INTERDITS

- a) Toute construction à usage d'hébergement collectif, d'habitation, à l'exception de celles liées à la direction et au gardiennage des établissements à condition d'être dans le volume du bâtiment à usage d'activités.
- b) Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs...)
- c) les campings et caravanings, le stationnement isolé de caravane, les parcs résidentiels de loisirs.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrière.

ARTICLE AUi 2 SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- a) L'adaptation des constructions existantes dans le respect des interdictions visées à l'article 1
- b) La réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'utilisation de la zone
- c) Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant une mission de services publics de production ou de distribution d'énergie (électricité, gaz...) de télédiffusion, de radiodiffusion de télécommunications, de distribution d'eau et d'assainissement ne seront pas soumis aux règles figurant aux articles 5 à 12 et 14.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUi 3 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 AUi 4 - 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 résiduaires industrielles peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

- Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies.

ARTICLE AUi 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE AUi 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les bâtiments devront être implantés avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite des voies routières

Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de constructions faisant partie de lotissements lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs architecturaux ou urbanistiques.

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.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

ARTICLE AUi 7 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.

Les bâtiments doivent être implantées en fonction de l'emplacement réservé pour plantation de noyers.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

ARTICLE AUi 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE AUi 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE AUi 10 – 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. Cette hauteur ne peut excéder 10 m sur une verticale donnée.

Cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés aux activités.

ARTICLE AUi 11 - 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.

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.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Règles particulières :

- Les couvertures seront en matériaux rappelant les toits traditionnels de couleur rouge uniforme et de faible pente.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les matériaux employés pour les murs seront de couleur adaptée au paysage (Voir préconisation de la Charte Architecturale et Paysagère de la Communauté de Communes du Canton d'Ennezat)
- Les bardages métalliques seront pré laqués d'usine .
- 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 et reprendront les préconisations de la Charte Architecturale et Paysagère de la Communauté de Communes du Canton d'Ennezat.

ARTICLE AUi 12 - 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'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 constructions à usage d'habitation : 2 place de stationnement par logement

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

ARTICLE AUi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- a) Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.
Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.
- b). les aires de stationnement à l'air libre feront l'objet d'un aménagement paysagé. Voir préconisation de la Charte Architecturale et Paysagère de la Communauté de Communes du Canton d'Ennezat.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'ACTIVITES DE TOUTES NATURES

AUj

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUj

La zone AUj est insuffisamment équipée pour permettre son utilisation immédiate sous forme d'activités artisanales, commerciales et de services. Elle est destinée à devenir une zone Uj

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

ARTICLE AUj 1 - SONT INTERDITS

- a) Toute construction à usage d'hébergement collectif, d'habitation, à l'exception de celles liées à la direction et au gardiennage des établissements.
- b) les campings et caravanings, le stationnement isolé de caravane, les parcs résidentiels de loisirs.
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrière.

ARTICLE AUj 2 SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- a) L'adaptation des constructions existantes dans le respect des interdictions visées à l'article 1
- b) La réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre l'utilisation de la zone
- c) Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant une mission de services publics de production ou de distribution d'énergie (électricité, gaz...) de télédiffusion, de radiodiffusion de télécommunications, de distribution d'eau et d'assainissement ne seront pas soumis aux règles figurant aux articles 5 à 12 et 14.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUj 3 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 AUj 4 - 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 résiduaires industrielles peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

- Eaux pluviales
Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies.

ARTICLE AUj 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE AUj 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les bâtiments devront être implantés avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite des voies routières

Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de constructions faisant partie de lotissements lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs architecturaux ou urbanistiques.

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.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

ARTICLE AUj 7 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

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

ARTICLE AUj 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE AUj 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE AUj 10 – 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. Cette hauteur ne peut excéder 10 m sur une verticale donnée.

Cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés aux activités.

ARTICLE AUj 11 - 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.

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.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Règles particulières :

- Les couvertures seront en matériaux rappelant les toits traditionnels de couleur rouge uniforme et de faible pente.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les matériaux employés pour les murs seront de couleur adaptée au paysage (Voir préconisation de la Charte Architecturale et Paysagère de la Communauté de Communes du Canton d'Ennezat)
- Les bardages métalliques seront pré laqués d'usine .
- 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 et reprendront les préconisations de la Charte Architecturale et Paysagère de la Communauté de Communes du Canton d'Ennezat.

ARTICLE AUj 12 - 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'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 constructions à usage d'habitation : 2 place de stationnement par logement

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

ARTICLE AUj 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

a) Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.

b) les aires de stationnement à l'air libre feront l'objet d'un aménagement paysagé. Voir préconisation de la Charte Architecturale et Paysagère de la Communauté de Communes du Canton d'Ennezat.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUj 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

A

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 nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit, à l'exception de ceux visés à l'article A2 ci-après.

ARTICLE A2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- a) Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, y compris les constructions à usage d'habitation et annexes liées à l'exploitation agricole.
- b) L'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions et activités existantes, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'utilisation de la zone.
- c) Les constructions et installations à usage d'équipement collectif correspondant aux superstructures d'intérêt général.
- d) Les clôtures.
- e) Les exhaussements et affouillements.
- f) Les démolitions dans les conditions prévues aux articles L430-1 à L430-9 du Code de l'Urbanisme.
- g) La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.
- h) Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant une mission de services publics de production ou de distribution d'énergie (électricité, gaz...) de télédiffusion, de radiodiffusion de télécommunications, de distribution d'eau et d'assainissement ne seront pas soumis aux règles figurant aux articles 5 à 12 et 14.

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.

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 aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite des voies routières ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.
Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'extension de bâtiments édifiés dans la marge de recul précitée.

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.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

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 trois mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

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.

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.

L'architecture devra respecter les préconisations de la de la Charte Architecturale et Paysagère de la Communauté de Communes du Canton d'Ennezat

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.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Règles particulières pour les bâtiments d'exploitation et annexes:

- Les couvertures seront en matériaux rappelant les toits traditionnels de couleur rouge uniforme et de faible pente.
- Les matériaux employés pour les murs seront de couleur adaptée au paysage
- Les bardages métalliques seront pré laqués d'usine.
- L'emploi de matériaux brillant ou réfléchissant sera proscrit en toiture ainsi qu'en bardage.
- le bardage bois est autorisé.
- 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.

Pour les maisons d'habitations et annexes : il sera appliqué le règlement de la zone Ug

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

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.

Les constructions nouvelles nécessiteront un accompagnement végétal d'essences locales.

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

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. Une attention particulière sera portée aux risques d'inondabilité.

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.

ARTICLE N2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- 1) Les constructions et installations à usage d'équipement collectif correspondant aux superstructures techniques d'intérêt général.
- 2) L'adaptation, la réfection des constructions et activités existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.
- 3) Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant une mission de services publics de production ou de distribution d'énergie (électricité, gaz...) de télédiffusion, de radiodiffusion de télécommunications, de distribution d'eau et d'assainissement ne seront pas soumis aux règles figurant aux articles 5 à 12 et 14.

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 aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité 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 des 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.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

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.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou en assurant la mission, ne sont pas soumises aux dispositions du présent article.

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

Non fixée

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.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 - 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 N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé.