

COMMUNE DE BOUSSAC-BOURG (23)



Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

PIECE N° 4 : REGLEMENT

Arrêté par délibération du
conseil municipal en date du :

A Boussac-Bourg le :

Le Maire

Approuvé par délibération du
conseil municipal en date du :

A Boussac-Bourg le :

Le Maire

Modifications / mises en
compatibilité :

TABLE DES MATIERES

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN.....	3
ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
2.1 – Les différentes zones du PLU.....	3
<i>Zones urbaines</i>	3
<i>Zones à urbaniser</i>	3
<i>Zones agricoles</i>	3
<i>Zones Naturelles et forestières</i>	3
2.2 – Les emplacements réservés	3
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE	4
ZONE Ua :.....	5
ZONE Ub :.....	12
ZONE Uc :.....	20
ZONE Ui :.....	28
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	34
ZONE 1AU :	35
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	43
ZONE A :	44
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	51
ZONE N :.....	52
TITRE 6- LEXIQUE-ANNEXE	57

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Boussac-Bourg.

Le règlement peut être modifié ou révisé dans le cadre de la modification ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). En revanche, il ne peut être abrogé.

En cas d'annulation partielle ou totale du P.L.U., et notamment du règlement, c'est en principe le document approuvé qui lui est immédiatement antérieur qui redeviendra applicable durant le délai d'élaboration du nouveau P.L.U.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

2.1 – Les différentes zones du PLU

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines (suffisamment équipées pour y admettre immédiatement des constructions), en zones à urbaniser (insuffisamment ou non-équipées, destinées à un aménagement futur) en zones naturelles et forestières (protégées au titre de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages), et en zones agricoles. Chaque zone (qui peut contenir différents secteurs) est dotée d'un règlement propre.

ZONES URBAINES

- ★ Zone Ua Zone de Maison Dieu
- ★ Zone Ub Zone d'extension urbaine
- ★ Zone Uc Zone urbanisée du bourg et des hameaux
- ★ Zone Ui Zone à vocation d'activités économiques

ZONES A URBANISER

- ★ Zone 1AU Zone à urbaniser destinée à recevoir principalement de l'habitat, soumise à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

ZONES AGRICOLES

- ★ Zone A Zone à vocation agricole, incluant de l'habitat rural

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- ★ Zone N Zone naturelle protégée au titre de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, incluant de l'habitat rural
- ★ Secteur NI Secteur lié aux activités touristiques, sportives et de loisirs

2.2 – Les emplacements réservés

Ces emplacements figurent sur le plan de zonage. Leur liste, mentionnant l'affectation, la superficie et la collectivité bénéficiaire, figure dans un document annexe spécifique du P.L.U.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

ZONE Ua :
Zone de Maison Dieu

Caractère de la zone :

Essentiellement située dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et dans le site inscrit du Château de Boussac, il s'agit d'une zone d'habitat relativement dense, essentiellement composée de maisons de bourg. Ce secteur comporte une part importante de services publics. Les occupations du sol admises sont l'habitat, les commerces et l'artisanat, compatibles avec la vocation de la zone, et les services afin de maintenir et de conforter le cadre de vie et l'animation du secteur.

ARTICLE Ua 1..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement collectif ou isolé de caravanes. ;
- Le garage collectif de caravanes organisé en plein air.
- Les carrières.
- Les dépôts de déchets de toutes natures.

ARTICLE Ua 2..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les activités relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de présenter le caractère d'un service utile à la vie courante des habitants et compatible avec la vocation de la zone,
- La reconstruction à l'identique, à condition que la destruction du bâtiment ait eu lieu à l'occasion d'un sinistre.

Toutes les destinations de constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites au titre de l'article 1 et qui ne sont pas autorisées sous conditions au titre de l'article 2 sont autorisées.

ARTICLE Ua 3..... ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE Ua 4..... DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

B - Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau d'assainissement collectif.

Du fait de la présence d'un réseau séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

ARTICLE Ua 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ua 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- Soit à la limite d'une voie publique ou privée,
- Soit à 3 mètres minimum en retrait de la limite d'une voie publique ou privée, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement,

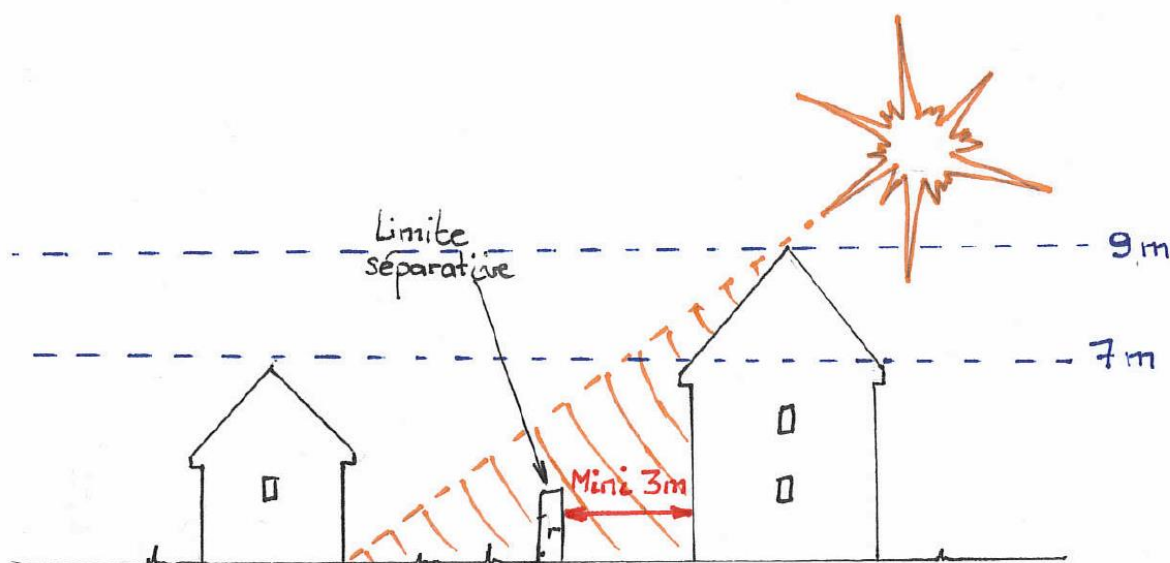
Les extensions de bâtiments existants implantés à moins de 3 mètres de la limite d'une voie publique ou privée pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

L'implantation sur limite de voie pourra être exigée afin de garantir le maintien des « effets de rue ».

ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute nouvelle construction devra être implantée soit en limite séparative, soit en respectant une distance de 3 mètres minimum mesurée à partir du nu de la façade.

De façon à préserver le cadre de vie (et éviter un effet "mur"), la notion de hauteur des bâtiments est prise en compte et pondère la règle générale décrite ci-dessus. Ainsi, les bâtiments dont la hauteur est supérieure ou égale à 7 mètres devront nécessairement s'implanter avec un éloignement minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. La règle générale ne s'applique donc que pour les bâtiments dont la hauteur est inférieure à 7 mètres (eux seuls peuvent s'implanter à l'alignement).



ARTICLE Ua 8.....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

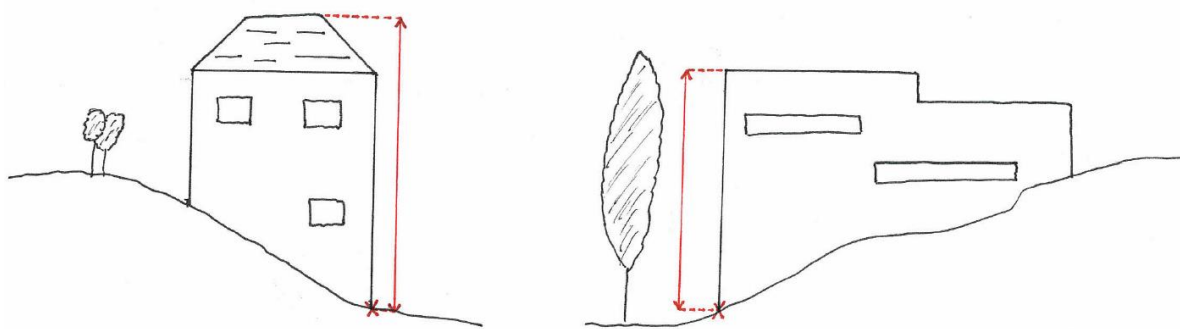
Non réglementé.

ARTICLE Ua 9.....EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faitage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 15 mètres.
Pour les annexes, la hauteur est limitée à 4 mètres.

ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

1 - Généralités

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

Les constructions devront être étroitement adaptées au profil du terrain naturel.

Tout pastiche d'architecture étrangère au site est interdit.

Les constructions seront restaurées en fonction de la nature de leurs matériaux de structure de manière à respecter le caractère traditionnel du bâtiment.

2 - Toitures

Quand les constructions voisines sont dans le même cas, les toitures auront un faitage parallèle à l'axe de la route.

La pente de la toiture des constructions à usage d'habitation ne pourra pas être inférieure à 35°, sauf pour des parties de faible importance en volumétrie et en surface par rapport à la construction principale. Les toitures plates ou faiblement inclinées ainsi que les toitures terrasses seront toutefois autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteintes à l'environnement local.

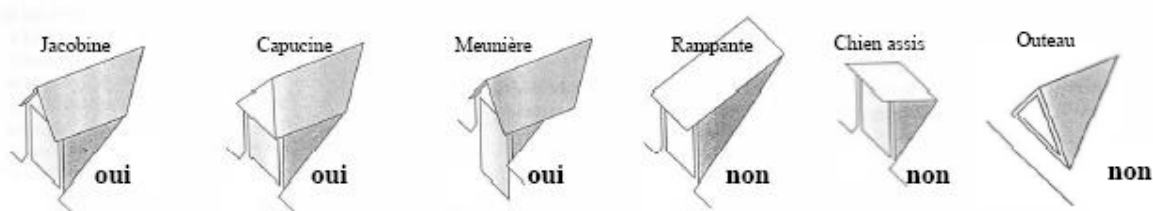
Les seules **teintes** de toiture autorisées sont le rouge vieilli et l'ardoise.

Quant aux ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, mini-éolienne, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

Les mini-éoliennes, antennes et paraboles doivent être installées en recul par rapport aux façades sur rue et sur un pan de toiture non visible depuis le domaine public. Elles devront avoir une teinte proche de celle du mur sur lequel elles sont apposées.

Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade.

Les lucarnes traditionnelles conserveront leur caractère architectural d'origine.

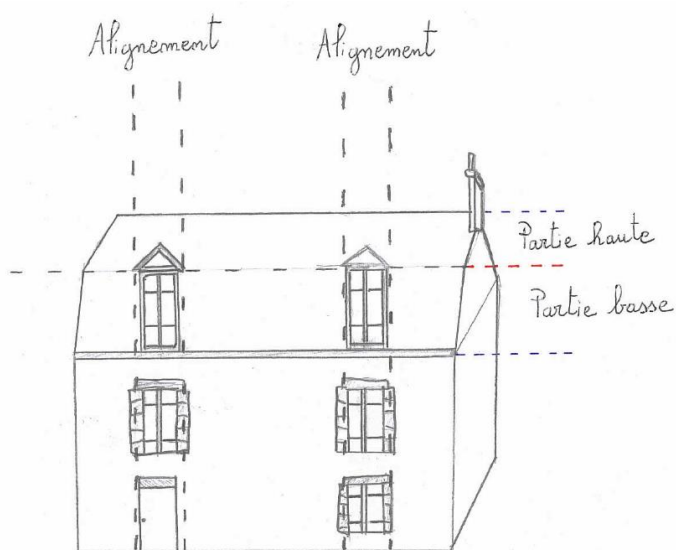


Les lucarnes à créer seront :

- de proportion toujours verticales,
- à « pignon » ou « capucines » (avec une toiture à 2 ou 3 versants)
- placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

Les fenêtres de toit à créer seront :

- placées dans la partie basse de la toiture, au droit des travées des baies de la façade ou sur l'axe d'un trumeau,
- d'une surface maximum de 0,80m² (0,80 x 1m), encastrées dans le plan de toiture, sans surépaisseur.



3 - Les façades

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas employés à nu.

Toute construction ou restauration devra répondre à l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

- Enduit plein, couvrant entièrement les parties en maçonneries.
- Enduit « à pierres vues » : brossé pour dégager le nez des moellons.
- Rejointoiement des pierres.

La couleur des façades doit être conforme au nuancier régional pour les murs, consultable en mairie.

Ces dispositions ne concernent pas les constructions en bois qui pourront ne recevoir aucun enduit ni bardage.

4 - Les menuiseries

Toutes les menuiseries de façades respecteront le style architectural du bâtiment, et les teintes seront en harmonie entre elles.

Persiennes et contrevents pleins :

- Conserver les persiennes et contrevents pleins existants, lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture de la façade.
- Les volets sont pleins, sans écharpe au rez-de-chaussée et persiennés à claire voie à la française à l'étage.
- Les volets pliants peuvent être autorisés sur les façades conçues pour les recevoir (fin XIX^e ou XX^e siècle).

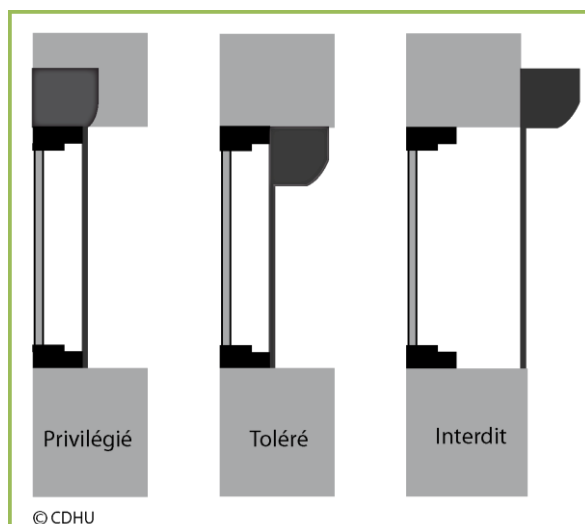
Portes d'entrée :

- Conserver les menuiseries de portes cohérentes avec l'architecture.

Teinte des menuiseries :

- Choisir une même teinte pour toutes les menuiseries de la façade, conforme aux prescriptions du nuancier départemental pour la restauration des menuiseries extérieures du bâti creusois, consultable en mairie.

Les volets roulants sont autorisés mais les coffres en saillie sont interdits. Les coffres devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement. Il est conseillé de placer les coffres coté intérieur des habitations lorsque cela est techniquement possible.



5 - Les clôtures

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées soit par :

- des haies naturelles composées d'espèces essentiellement locales,
- des grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut,
- des murs en pierres sèches, jointoyées, ou enduits.

Les matériaux destinés à être enduits (ex : parpaing) ne seront pas employés à nu.

D'autres modes de clôtures peuvent exceptionnellement être autorisés pour répondre à des obligations résultant de la nature de l'occupation ou du caractère de constructions édifiées sur la parcelle.

6 - Devantures commerciales

Les devantures à créer devront respecter le parcellaire : il est interdit de créer une devanture réunissant plusieurs immeubles. Les coffres des rideaux de sécurité ne doivent pas être en sailli.

ARTICLE Ua 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE Ua 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

ARTICLE Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Sans objet.

ARTICLE Ua 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Ua 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les branchements privés, électriques et de télécommunications, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou à l'extension d'une construction existante, à condition que sa destination reste inchangée.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et de fibre optique lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de façon à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux seront réalisés (en prévoyant les infrastructures comme les fourreaux et les chambres).

ZONE Ub :
Zone d'extension urbaine

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'habitat peu dense. Les occupations admises sont les commerces et l'artisanat, l'habitat, les services et les équipements divers compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE Ub 1.....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement collectif ou isolé de caravanes. ;
- Le garage collectif de caravanes organisé en plein air.
- Les carrières.
- Les dépôts de déchets de toutes natures.

ARTICLE Ub 2.....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ayant la destination suivante :

- Commerce, à condition qu'une unité commerciale ne dépasse pas 200 m² de surface de vente.
- .Entrepôt, à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 200 m².

Sont également admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les activités relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'il s'agisse d'une activité artisanale (et non industrielle), compatible avec la vocation de la zone,
- La reconstruction à l'identique, à condition que la destruction du bâtiment ait eu lieu à l'occasion d'un sinistre.

Toutes les destinations de constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites au titre de l'article 1 et qui ne sont pas autorisées sous conditions au titre de l'article 2 sont autorisées.

ARTICLE Ub 3.....ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Ces accès seront limités en nombre aux seuls besoins des immeubles à desservir.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 m au moins d'emprise.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de 6 mètres d'emprise. Pour chaque aménagement de voirie, un cheminement piétonnier sera envisagé.

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours de faire demi-tour.

Dans le cadre d'une opération groupée, les voies doivent disposer d'un trottoir et respecter les caractéristiques suivantes : un décaissement de 40 cm, 24 cm de 0.150, 10 cm de 0.315, 6 cm d'enrobé et une largeur d'emprise minimum de 6,5 mètres.

ARTICLE Ub 4..... DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

B - Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations sanitaires doivent être assainies par un système autonome adapté à la nature du terrain et conformes aux dispositions en vigueur au jour de délivrance du permis de construire. L'installation devra être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public d'assainissement susceptible d'être réalisé dans l'avenir.

a - Eaux usées

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales

En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, téléphone et tout autre réseau, devra être réalisée en priorité en réseau souterrain. Dans tous les cas, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.

ARTICLE Ub 5..... CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ub 6..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

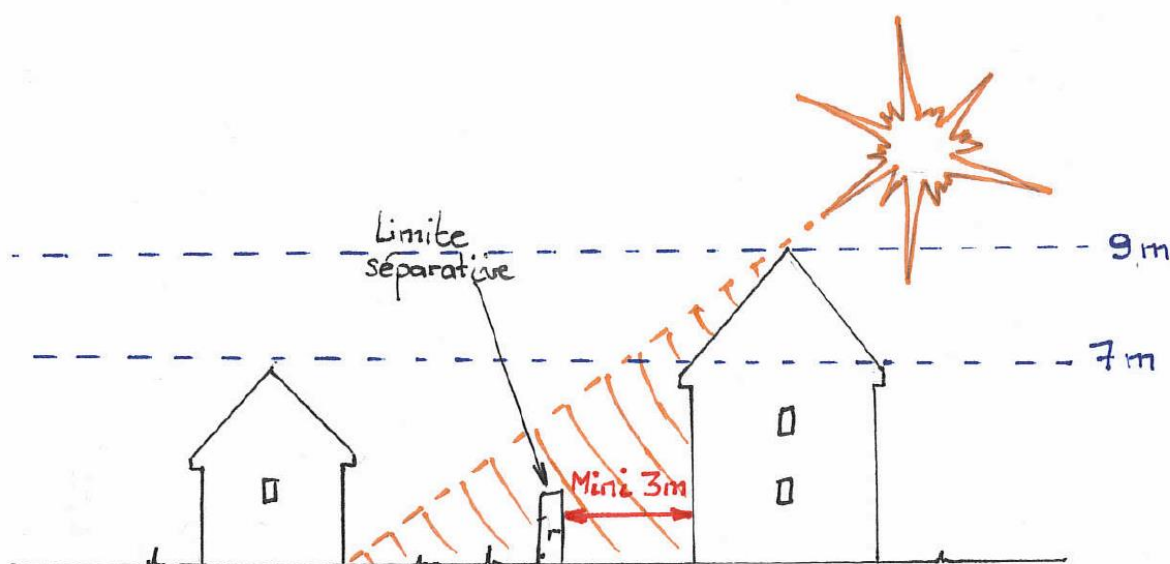
Toute construction nouvelle devra être implantée à 5 mètres minimum en retrait de la limite d'une voie publique ou privée, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement.

ARTICLE Ub 7..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute nouvelle construction devra être implantée soit en limite séparative, soit en respectant une distance de 3 mètres minimum mesurée à partir du nu de la façade.

De façon à préserver le cadre de vie (et éviter un effet "mur"), la notion de hauteur des bâtiments est prise en compte et pondère la règle générale décrite ci-dessus. Ainsi, les bâtiments dont la hauteur est comprise entre 7 et 9 mètres devront nécessairement s'implanter avec un éloignement minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Si la construction mesure 9 mètres de hauteur ou plus, un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives s'impose.

La règle générale ne s'applique donc que pour les bâtiments dont la hauteur est inférieure à 7 mètres (eux seuls peuvent s'implanter à l'alignement).



ARTICLE Ub 8..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

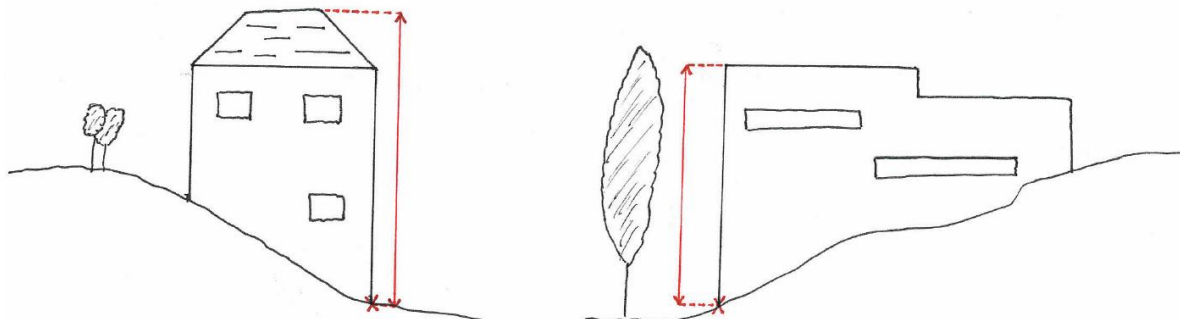
Non réglementé.

ARTICLE Ub 9..... EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ub 10..... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faitage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 9 mètres, à l'exception des constructions à usage collectif pour lesquelles la hauteur maximale admise sera portée à 13 mètres. Pour les annexes, la hauteur est limitée à 4 mètres.

ARTICLE Ub 11..... ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

1 - Généralités

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

Les constructions devront être étroitement adaptées au profil du terrain naturel.

Tout pastiche d'architecture étrangère au site est interdit.

Les constructions seront restaurées en fonction de la nature de leurs matériaux de structure de manière à respecter le caractère traditionnel du bâtiment.

2 - Toitures

Quand les constructions voisines sont dans le même cas, les toitures auront un faitage parallèle à l'axe de la route.

La pente de la toiture des constructions à usage d'habitation ne pourra pas être inférieure à 35°, sauf pour des parties de faible importance en volumétrie et en surface par rapport à la construction principale. Les toitures plates ou faiblement inclinées ainsi que les toitures terrasses seront toutefois autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteintes à l'environnement local.

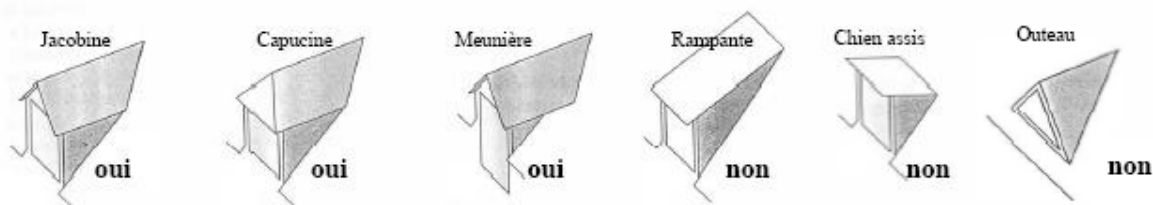
Les seules **teintes** de toiture autorisées sont le rouge vieilli et l'ardoise.

Quant aux ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, mini-éolienne, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

Les mini-éoliennes, antennes et paraboles doivent être installées en recul par rapport aux façades sur rue et sur un pan de toiture non visible depuis le domaine public. Elles devront avoir une teinte proche de celle du mur sur lequel elles sont apposées.

Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade. Ils seront accolés à la toiture, du mur gouttereau au faitage suivant un axe vertical.

Les lucarnes traditionnelles conserveront leur caractère architectural d'origine.

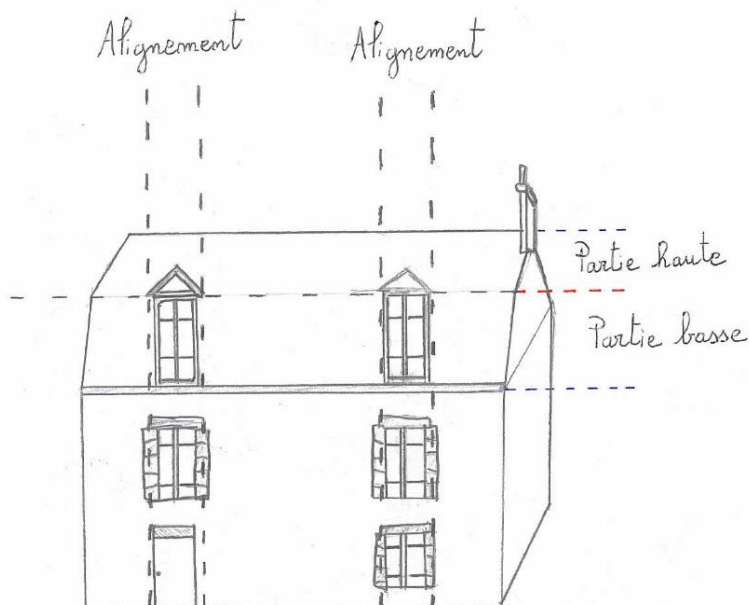


Les lucarnes à créer seront :

- de proportion toujours verticales,
- à « pignon » ou « capucines » (avec une toiture à 2 ou 3 versants)
- placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

Les fenêtres de toit à créer seront :

- placées dans la partie basse de la toiture, au droit des travées des baies de la façade ou sur l'axe d'un trumeau,
- d'une surface maximum de 0,80m² (0,80 x 1m), encastrées dans le plan de toiture, sans surépaisseur.



3 - Les façades

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas employés à nu.

Toute construction ou restauration devra répondre à l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

- Enduit plein, couvrant entièrement les parties en maçonneries.
- Enduit « à pierres vues » : brossé pour dégager le nez des moellons.
- Rejointoiement des pierres.

La couleur des façades doit être conforme au nuancier régional pour les murs, consultable en mairie.

Ces dispositions ne concernent pas les constructions en bois qui pourront ne recevoir aucun enduit ni bardage.

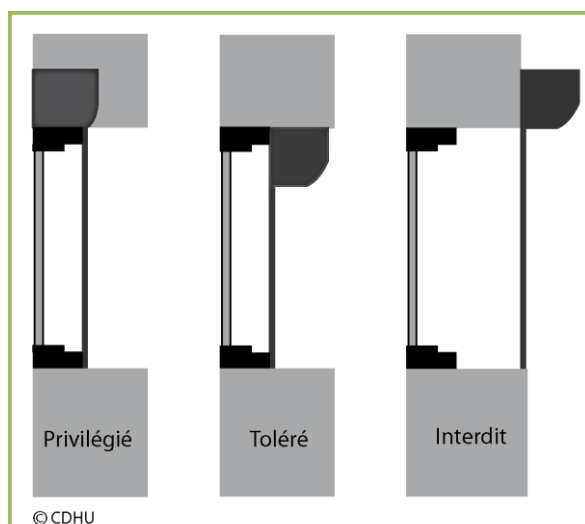
4 - Les menuiseries

Toutes les menuiseries de façades respecteront le style architectural du bâtiment, et les teintes seront en harmonie entre elles.

Teinte des menuiseries :

- Choisir une même teinte pour toutes les menuiseries de la façade, conforme aux prescriptions du nuancier départemental pour la restauration des menuiseries extérieures du bâti creusois, consultable en mairie.

Les volets roulants sont autorisés mais les coffres en saillie sont interdits. Les coffres devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement. Il est conseillé de placer les coffres coté intérieur des habitations lorsque cela est techniquement possible.



5 - Les clôtures

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées soit par :

- des haies naturelles composées d'espèces essentiellement locales,
- des grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut,
- des murs en pierres sèches, jointoyées, ou enduits.

Les matériaux destinés à être enduits (ex : parpaing) ne seront pas employés à nu.

D'autres modes de clôtures peuvent exceptionnellement être autorisés pour répondre à des obligations résultant de la nature de l'occupation ou du caractère de constructions édifiées sur la parcelle.

6 - Devantures commerciales

Les devantures à créer devront respecter le parcellaire : il est interdit de créer une devanture réunissant plusieurs immeubles. Les coffres des rideaux de sécurité ne doivent pas être en sailli.

ARTICLE Ub 12.....STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé une place de stationnement minimum par logement.

ARTICLE Ub 13..... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

ARTICLE Ub 14..... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Sans objet.

ARTICLE Ub 15..... PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Ub 16..... INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les branchements privés, électriques et de télécommunications, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou à l'extension d'une construction existante, à condition que sa destination reste inchangée.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et de fibre optique lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de façon à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux seront réalisés (en prévoyant les infrastructures comme les fourreaux et les chambres).

ZONE Uc :
Zone urbanisée du bourg et des hameaux

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'habitat à caractère rural. On observe parfois dans cette zone une forme de mixité entre habitat traditionnel et activité agricole.

ARTICLE Uc 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement collectif ou isolé de caravanes. ;
- Le garage collectif de caravanes organisé en plein air.
- Les carrières.
- Les dépôts de déchets de toutes natures.

ARTICLE Uc 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ayant la destination suivante :

- Commerce, à condition qu'une unité commerciale ne dépasse pas 200 m² de surface de vente.
- .Entrepôt, à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 200 m².

Sont également admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les activités relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de présenter le caractère d'un service utile à la vie courante des habitants et compatible avec la vocation de la zone,
- La reconstruction à l'identique, à condition que la destruction du bâtiment ait eu lieu à l'occasion d'un sinistre.

Toutes les destinations de constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites au titre de l'article 1 et qui ne sont pas autorisées sous conditions au titre de l'article 2 sont autorisées.

ARTICLE Uc 3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Ces accès seront limités en nombre aux seuls besoins des immeubles à desservir.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 m au moins d'emprise.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de 6 mètres d'emprise. Pour chaque aménagement de voirie, un cheminement piétonnier sera envisagé.

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours de faire demi-tour.

Dans le cadre d'une opération groupée, les voies doivent disposer d'un trottoir et respecter les caractéristiques suivantes : un décaissement de 40 cm, 24 cm de 0.150, 10 cm de 0.315, 6 cm d'enrobé et une largeur d'emprise minimum de 6,5 mètres.

ARTICLE Uc 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

B - Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations sanitaires doivent être assainies par un système autonome adapté à la nature du terrain et conformes aux dispositions en vigueur au jour de délivrance du permis de construire. L'installation devra être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public d'assainissement susceptible d'être réalisé dans l'avenir.

a - Eaux usées

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales

En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, téléphone et tout autre réseau, devra être réalisée en priorité en réseau souterrain. Dans tous les cas, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.

ARTICLE Uc 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Uc 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

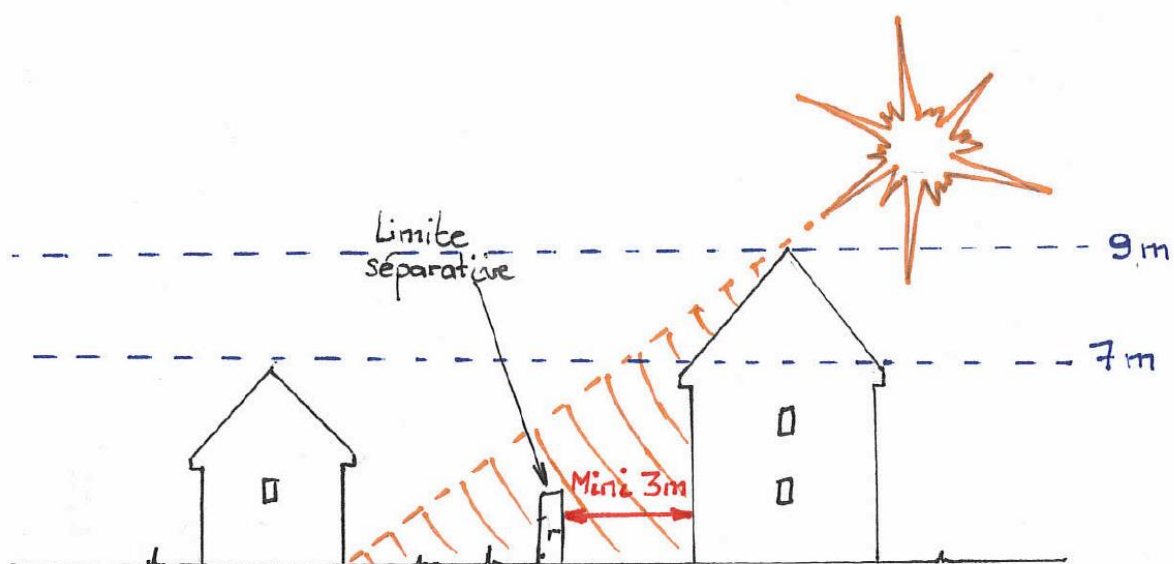
Toute construction nouvelle devra être implantée à 2 mètres minimum en retrait de la limite d'une voie publique ou privée, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement.

ARTICLE Uc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute nouvelle construction devra être implantée soit en limite séparative, soit en respectant une distance de 3 mètres minimum mesurée à partir du nu de la façade.

De façon à préserver le cadre de vie (et éviter un effet "mur"), la notion de hauteur des bâtiments est prise en compte et pondère la règle générale décrite ci-dessus. Ainsi, les bâtiments dont la hauteur est comprise entre 7 et 9 mètres devront nécessairement s'implanter avec un éloignement minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Si la construction mesure 9 mètres de hauteur ou plus, un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives s'impose.

La règle générale ne s'applique donc que pour les bâtiments dont la hauteur est inférieure à 7 mètres (eux seuls peuvent s'implanter à l'alignement).



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

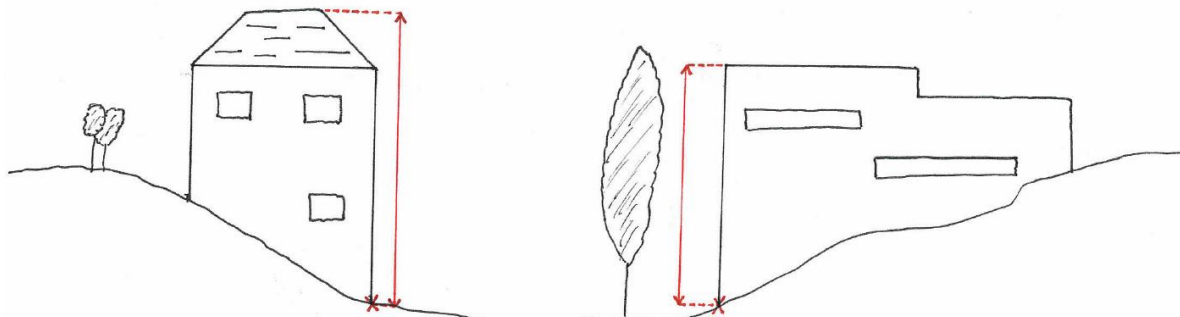
Non réglementé.

ARTICLE Uc 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Uc 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faitage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 9 mètres, à l'exception des constructions à usage collectif pour lesquelles la hauteur maximale admise sera portée à 13 mètres. Pour les annexes, la hauteur est limitée à 4 mètres.

ARTICLE Uc 11 ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

1 - Généralités

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

Les constructions devront être étroitement adaptées au profil du terrain naturel.

Tout pastiche d'architecture étrangère au site est interdit.

Les constructions seront restaurées en fonction de la nature de leurs matériaux de structure de manière à respecter le caractère traditionnel du bâtiment.

2 - Toitures

Quand les constructions voisines sont dans le même cas, les toitures auront un faitage parallèle à l'axe de la route.

La pente de la toiture des constructions à usage d'habitation ne pourra pas être inférieure à 35°, sauf pour des parties de faible importance en volumétrie et en surface par rapport à la construction principale. Les toitures plates ou faiblement inclinées ainsi que les toitures terrasses seront toutefois autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteintes à l'environnement local.

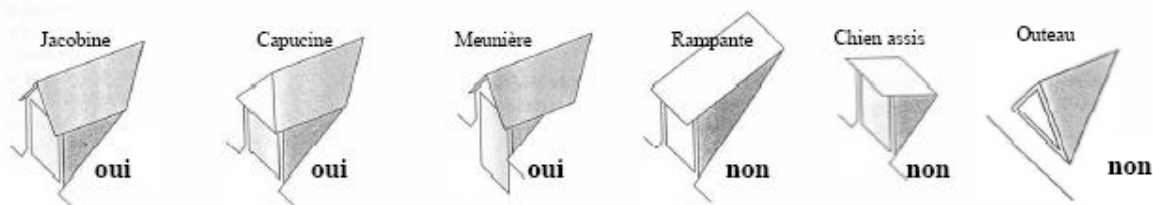
Les seules **teintes** de toiture autorisées sont le rouge vieilli et l'ardoise.

Quant aux ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, mini-éolienne, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

Les mini-éoliennes, antennes et paraboles doivent être installées en recul par rapport aux façades sur rue et sur un pan de toiture non visible depuis le domaine public. Elles devront avoir une teinte proche de celle du mur sur lequel elles sont apposées.

Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade. Ils seront accolés à la toiture, du mur gouttereau au faitage suivant un axe vertical.

Les lucarnes traditionnelles conserveront leur caractère architectural d'origine.

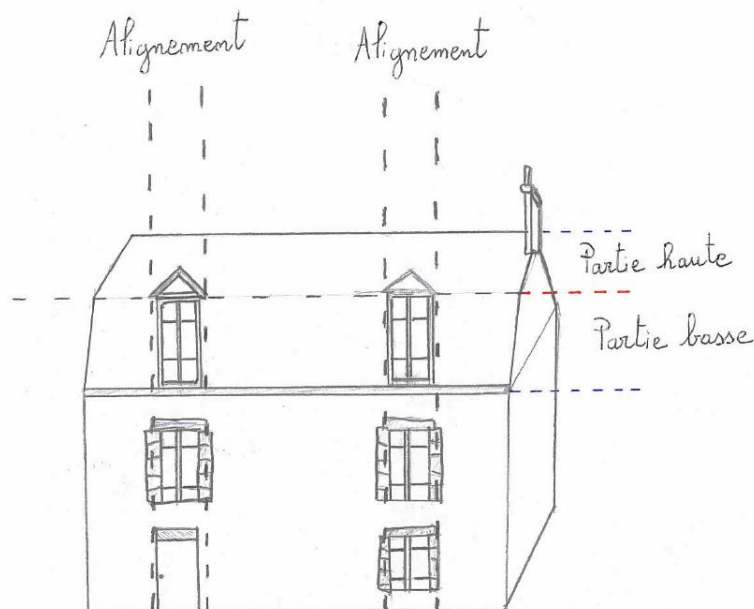


Les lucarnes à créer seront :

- de proportion toujours verticales,
- à « pignon » ou « capucines » (avec une toiture à 2 ou 3 versants)
- placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

Les fenêtres de toit à créer seront :

- placées dans la partie basse de la toiture, au droit des travées des baies de la façade ou sur l'axe d'un trumeau,
- d'une surface maximum de 0,80m² (0,80 x 1m), encastrées dans le plan de toiture, sans surépaisseur.



3 - Les façades

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas employés à nu.

Toute construction ou restauration devra répondre à l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

- Enduit plein, couvrant entièrement les parties en maçonneries.
- Enduit « à pierres vues » : brossé pour dégager le nez des moellons.
- Rejointoiement des pierres.

La couleur des façades doit être conforme au nuancier régional pour les murs, consultable en mairie.

Ces dispositions ne concernent pas les constructions en bois qui pourront ne recevoir aucun enduit ni bardage.

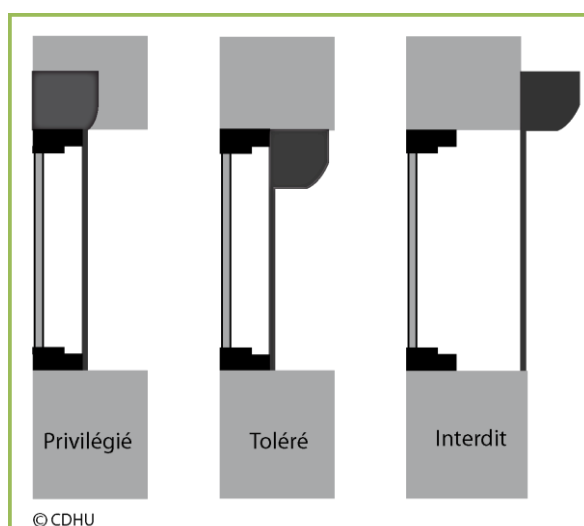
4 - Les menuiseries

Toutes les menuiseries de façades respecteront le style architectural du bâtiment, et les teintes seront en harmonie entre elles.

Teinte des menuiseries :

- Choisir une même teinte pour toutes les menuiseries de la façade, conforme aux prescriptions du nuancier départemental pour la restauration des menuiseries extérieures du bâti creusois, consultable en mairie.

Les volets roulants sont autorisés mais les coffres en saillie sont interdits. Les coffres devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement. Il est conseillé de placer les coffres coté intérieur des habitations lorsque cela est techniquement possible.



5 - Les clôtures

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées soit par :

- des haies naturelles composées d'espèces essentiellement locales,
- des grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut,
- des murs en pierres sèches, jointoyées, ou enduits.

Les matériaux destinés à être enduits (ex : parpaing) ne seront pas employés à nu.

D'autres modes de clôtures peuvent exceptionnellement être autorisés pour répondre à des obligations résultant de la nature de l'occupation ou du caractère de constructions édifiées sur la parcelle.

6 - Devantures commerciales

Les devantures à créer devront respecter le parcellaire : il est interdit de créer une devanture réunissant plusieurs immeubles. Les coffres des rideaux de sécurité ne doivent pas être en sailli.

ARTICLE Uc 12 STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé une place de stationnement minimum par logement.

ARTICLE Uc 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

ARTICLE Uc 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Sans objet.

ARTICLE Uc 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Uc 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les branchements privés, électriques et de télécommunications, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou à l'extension d'une construction existante, à condition que sa destination reste inchangée.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et de fibre optique lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de façon à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux seront réalisés (en prévoyant les infrastructures comme les fourreaux et les chambres).

ZONE Ui :
Zone à vocation d'activités économiques

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à vocation économique où la présence d'habitat reste marginale (logements liés à l'exploitation, la surveillance et le gardiennage).

Sont notamment admises dans cette zone les constructions ou réhabilitations des locaux existants à usage d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, de bureau ou de service.

Elle comporte un **secteur Uir** concerné par le risque technologique autour de l'entreprise DAGARD. A l'intérieur de ce secteur, s'appliquent les dispositions figurant dans le porter à connaissance des services de l'Etat relatif à ce risque, annexé au dossier de P.L.U.

ARTICLE Ui 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- . Commerce ;
- Hébergement hôtelier ;
- Exploitation agricole ou forestière.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement collectif ou isolé de caravanes.
- Le garage collectif de caravanes organisé en plein air.
- Les carrières.
- Les dépôts de déchets de toutes natures.

ARTICLE Ui 2.....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ayant la destination suivante :

- . Habitation, à condition que la présence permanente de leurs occupants soit indispensable à la surveillance, la sécurité ou la maintenance, dans le cadre des établissements autorisés, et dans la limite d'un logement par activité ;

Est également admise l'occupation ou utilisation du sol suivante :

- . Les dépôts de matériaux, à condition que les activités présentes dans la zone les rendent nécessaires.

Toutes les destinations de constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites au titre de l'article 1 et qui ne sont pas autorisées sous conditions au titre de l'article 2 sont autorisées.

ARTICLE Ui 3.....ACCES ET VOIRIE

A – Accès – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. La largeur d'emprise de cet accès sera de 5 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles d'un tonnage en rapport avec l'activité envisagée.

Les caractéristiques des accès doivent par ailleurs permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions et installations qu'ils doivent desservir et constituer la moindre gêne pour la circulation publique. Des conditions pourront assortir les autorisations de construire pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers (tendant notamment à limiter le nombre des accès sur une voie pour les regrouper par desserte indirecte) en tenant compte de l'importance du trafic ou des obstacles à la visibilité.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

B – Voirie – Les dimensions, formes et caractéristiques des voies à créer doivent être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir. Aucune d'entre elles ne

pourra avoir de largeur de chaussée inférieure à 6 mètres. Les voies se terminant en impasse devront rester l'exception. Lorsqu'elles ne pourront être évitées, elles devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules de reprendre la circulation en sens inverse dans des conditions suffisantes de sécurité et d'aisance.

ARTICLE Ui 4..... DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

B – Assainissement

b1 - Eaux usées de type sanitaire

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau d'assainissement collectif s'il est présent au droit de la parcelle. En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations sanitaires doivent être assainies par un système autonome adapté à la nature du terrain et conforme aux dispositions en vigueur au jour de délivrance du permis de construire.

Il sera obligatoire de raccorder les bâtiments au réseau collectif lorsqu'il sera procédé à une extension de ce dernier.

Lorsque le réseau collectif sera de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans un collecteur qui ne répond pas à leur nature.

b2 - Eaux usées de type industriel

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité industrielle pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b3 - Eaux pluviales

En l'absence de réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain.

Il pourra également être demandé des dispositifs de traitement (déshuileur, débourbeur...) avant rejet.

Si le réseau est présent, le raccordement est obligatoire.

ARTICLE Ui 5..... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ui 6..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

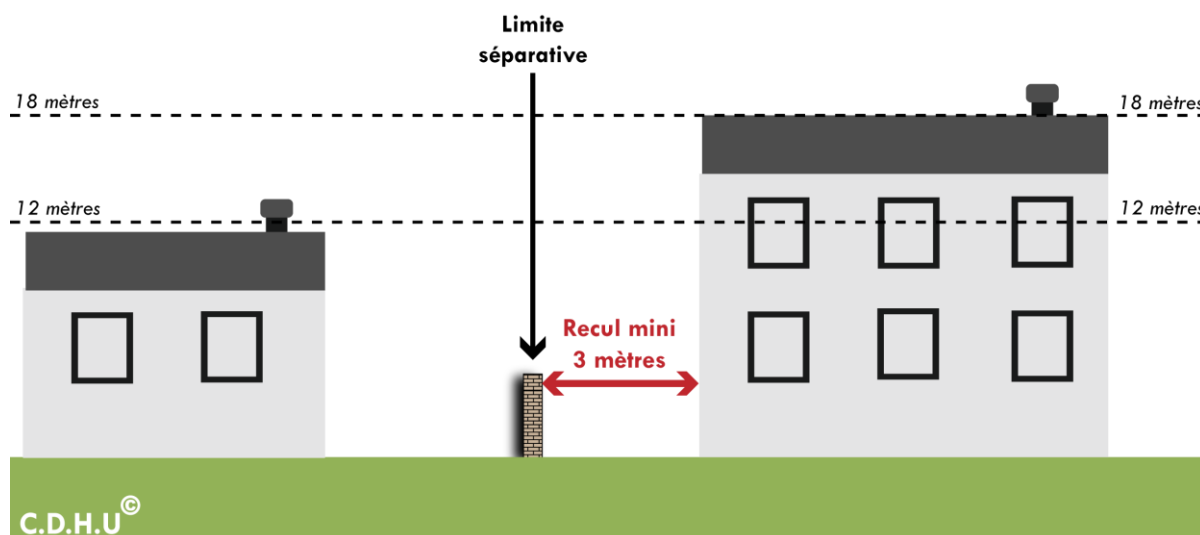
Toute construction nouvelle devra être implantée à 5 mètres minimum de l'alignement ou de la limite effective d'une voie publique ou privée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à cette règle, en s'implantant avec un recul de 1 mètre minimum.

ARTICLE Ui 7.....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute nouvelle construction devra être implantée soit en limite séparative, soit en respectant une distance de 3 mètres minimum mesurée à partir du nu de la façade.

Par ailleurs, la notion de hauteur des bâtiments est prise en compte et pondère la règle générale décrite ci-dessus. Ainsi, les bâtiments dont la hauteur est supérieure ou égale à 12 mètres devront nécessairement s'implanter avec un éloignement minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. La règle générale ne s'applique donc que pour les bâtiments dont la hauteur est inférieure à 12 mètres (eux seuls peuvent s'implanter à l'alignement).



Aussi, toute construction nouvelle devra respecter un recul de 8 mètres minimum par rapport à une zone à vocation d'habitat.

ARTICLE Ui 8.....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute construction nouvelle qui ne sera pas accolée à un autre bâtiment devra respecter vis-à-vis de celui-ci une distance minimum de 5 mètres. Sauf dans le cas où les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies sur locaux de travail. Dans cette hypothèse, il n'est pas fixé de règle de recul impératif.

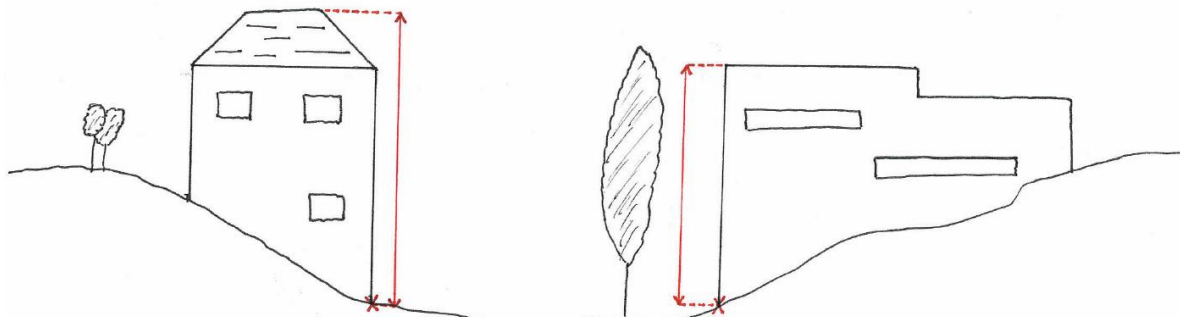
Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas où son application, conjuguée à celles des articles 6 et 7, rendrait impossible l'édification d'une construction (en raison d'une parcelle pas suffisamment grande).

ARTICLE Ui 9.....EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U1 10..... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faitage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



La hauteur des nouvelles constructions ne pourra excéder 18 mètres, à l'exception des éléments techniques justifiant une hauteur excédentaire (ex : cheminée industrielle, silo).

ARTICLE U1 11.....ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

Règles générales :

- les bâtiments devront privilégier la simplicité de volume et l'intégration des éléments techniques dans celui-ci ;
- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit ;
- les différentes façades seront toutes traitées avec une qualité égale (il n'y aura pas de notion de façade secondaire ou arrière) ;
- les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être en cohérence avec l'environnement bâti ou naturel.

Stockage :

- les stockages à l'air libre devront être protégés par des écrans visuels.

Couleur de façade :

Les teintes dominantes devront être conformes au nuancier régional pour les murs, consultable en mairie.

Les autres teintes seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers.

Toitures :

Toutes les toitures seront de teinte ardoise ou rouge vieilli.

L'apposition de panneaux solaires ou photovoltaïques est autorisée.

Clôtures :

Les clôtures sur rue devront être en harmonie avec l'environnement (bâti et végétation).

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées dans les zones déjà construites.

ARTICLE Ui 12..... STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé d'affecter au stationnement des aires aménagées d'une surface correspondant à :

- ✓ au minimum 1 place par employé quelle que soit l'activité.

ARTICLE Ui 13..... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions et d'installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Les choix des arbres et arbustes doivent s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale (et dont la liste figure en annexe du présent règlement).

ARTICLE Ui 14..... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

ARTICLE Ui 15..... PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Ui 16..... INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les branchements privés, électriques et de télécommunications, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou à l'extension d'une construction existante, à condition que sa destination reste inchangée.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et de fibre optique lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de façon à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux seront réalisés (en prévoyant les infrastructures comme les fourreaux et les chambres).

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU :

Zone à urbaniser destinée à recevoir principalement de l'habitat,
soumise à la réalisation d'un aménagement d'ensemble

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment ou non équipée, réservée pour l'extension urbaine à long terme. Afin de ne pas compromettre son aménagement futur, elle prendra après viabilisation, et en respectant les principes des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) s'y référant les caractéristiques d'une zone U.

Cela concerne le secteur de la Tuilerie ainsi que le bourg.

ARTICLE 1AU 1..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement collectif ou isolé de caravanes. ;
- Le garage collectif de caravanes organisé en plein air.
- Les carrières.
- Les dépôts de déchets de toutes natures.

ARTICLE 1AU 2..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ayant la destination suivante :

- Commerce, à condition qu'une unité commerciale ne dépasse pas 200 m² de surface de vente.
- .Entrepôt, à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 200 m².

Sont également admises les occupations et utilisations suivantes :

- Les activités relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de présenter le caractère d'un service utile à la vie courante des habitants et compatible avec la vocation de la zone,
- La reconstruction à l'identique, à condition que la destruction du bâtiment ait eu lieu à l'occasion d'un sinistre.

Toutes les destinations de constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites au titre de l'article 1 et qui ne sont pas autorisées sous conditions au titre de l'article 2 sont autorisées.

ARTICLE 1AU 3..... ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Ces accès seront limités en nombre aux seuls besoins des immeubles à desservir.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 m au moins d'emprise.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de 6 mètres d'emprise. Pour chaque aménagement de voirie, un cheminement piétonnier sera envisagé.

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours de faire demi-tour.

Dans le cadre d'une opération groupée, les voies doivent disposer d'un trottoir et respecter les caractéristiques suivantes : un décaissement de 40 cm, 24 cm de 0.150, 10 cm de 0.315, 6 cm d'enrobé et une largeur d'emprise minimum de 6,5 mètres.

ARTICLE 1AU 4..... DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

B - Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations sanitaires doivent être assainies par un système autonome adapté à la nature du terrain et conformes aux dispositions en vigueur au jour de délivrance du permis de construire. L'installation devra être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public d'assainissement susceptible d'être réalisé dans l'avenir.

a - Eaux usées

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales

En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, téléphone et tout autre réseau, devra être réalisée en priorité en réseau souterrain. Dans tous les cas, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.

ARTICLE 1AU 5..... CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

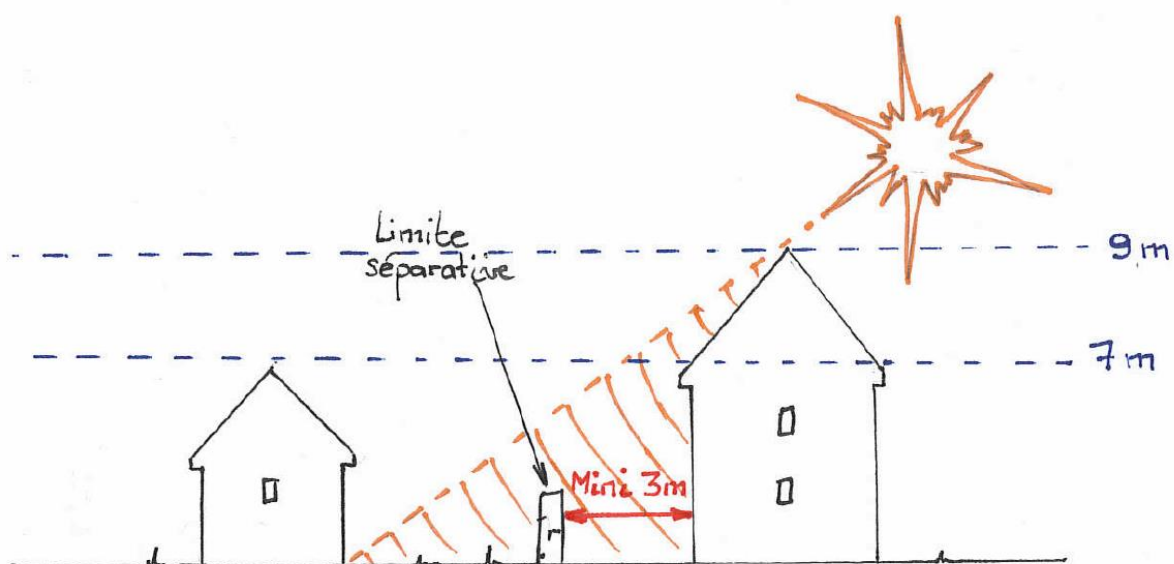
Toute construction nouvelle devra être implantée à 5 mètres minimum en retrait de la limite d'une voie publique ou privée, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement.

ARTICLE 1AU 7..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute nouvelle construction devra être implantée soit en limite séparative, soit en respectant une distance de 3 mètres minimum mesurée à partir du nu de la façade.

De façon à préserver le cadre de vie (et éviter un effet "mur"), la notion de hauteur des bâtiments est prise en compte et pondère la règle générale décrite ci-dessus. Ainsi, les bâtiments dont la hauteur est comprise entre 7 et 9 mètres devront nécessairement s'implanter avec un éloignement minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Si la construction mesure 9 mètres de hauteur ou plus, un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives s'impose.

La règle générale ne s'applique donc que pour les bâtiments dont la hauteur est inférieure à 7 mètres (eux seuls peuvent s'implanter à l'alignement).



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

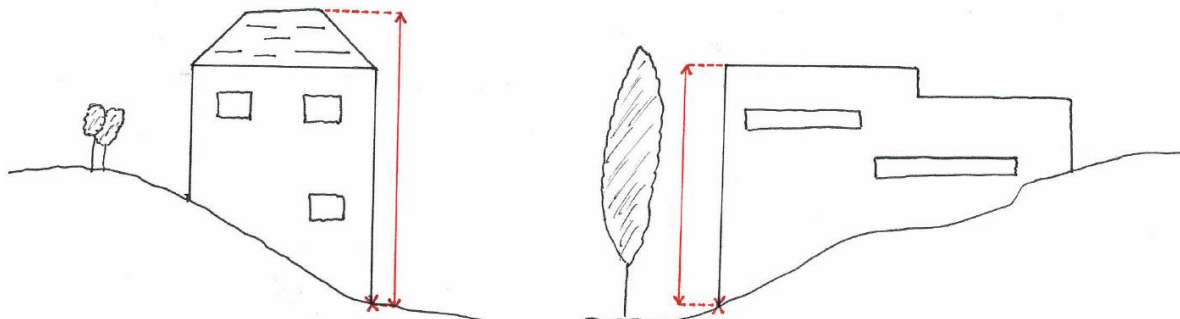
Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9..... EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10..... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faitage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 9 mètres, à l'exception des constructions à usage collectif pour lesquelles la hauteur maximale admise sera portée à 13 mètres. Pour les annexes, la hauteur est limitée à 4 mètres.

ARTICLE 1AU 11..... ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

1 - Généralités

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

Les constructions devront être étroitement adaptées au profil du terrain naturel.

Tout pastiche d'architecture étrangère au site est interdit.

2 - Toitures

Quand les constructions voisines sont dans le même cas, les toitures auront un faitage parallèle à l'axe de la route.

La pente de la toiture des constructions à usage d'habitation ne pourra pas être inférieure à 35°, sauf pour des parties de faible importance en volumétrie et en surface par rapport à la construction principale. Les toitures plates ou faiblement inclinées ainsi que les toitures terrasses seront toutefois autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteintes à l'environnement local.

Les seules **teintes** de toiture autorisées sont le rouge vieilli et l'ardoise.

Quant aux ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, mini-éolienne, etc.) devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

Les mini-éoliennes, antennes et paraboles doivent être installées en recul par rapport aux façades sur rue et sur un pan de toiture non visible depuis le domaine public. Elles devront avoir une teinte proche de celle du mur sur lequel elles sont apposées.

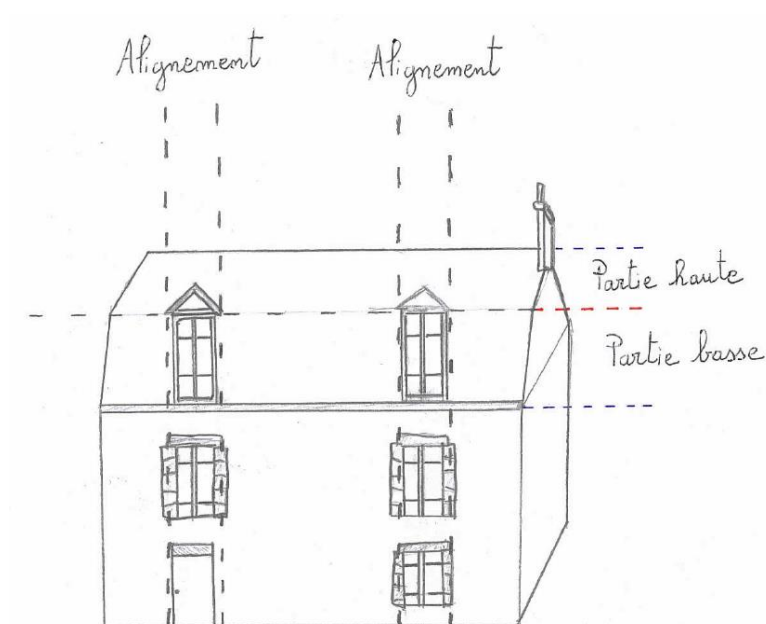
Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques doivent faire l'objet d'une mise en place esthétique réfléchie autant que peut l'être celle d'une composition de façade. Ils seront accolés à la toiture, du mur gouttereau au faitage suivant un axe vertical.

Les lucarnes à créer seront:

- de proportion toujours verticales,
- à « pignon » ou « capucines » (avec une toiture à 2 ou 3 versants)
- placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

Les fenêtres de toit à créer seront :

- placées dans la partie basse de la toiture, au droit des travées des baies de la façade ou sur l'axe d'un trumeau,
- d'une surface maximum de 0,80m² (0,80 x 1m), encastrées dans le plan de toiture, sans surépaisseur.



3 - Les façades

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas employés à nu.

Toute construction ou restauration devra répondre à l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

- Enduit plein, couvrant entièrement les parties en maçonneries.
- Enduit « à pierres vues » : brossé pour dégager le nez des moellons.
- Rejointoiement des pierres.

La couleur des façades doit être conforme au nuancier régional pour les murs, consultable en mairie.

Ces dispositions ne concernent pas les constructions en bois qui pourront ne recevoir aucun enduit ni bardage.

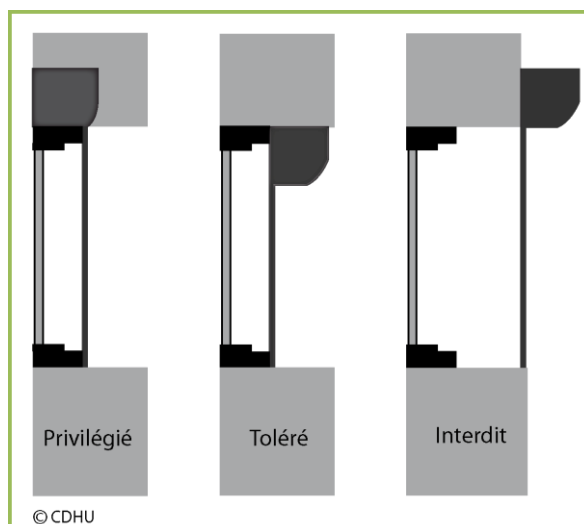
4 - Les menuiseries

Toutes les menuiseries de façades respecteront le style architectural du bâtiment, et les teintes seront en harmonie entre elles.

Teinte des menuiseries :

- Choisir une même teinte pour toutes les menuiseries de la façade, conforme aux prescriptions du nuancier départemental pour la restauration des menuiseries extérieures du bâti creusois, consultable en mairie.

Les volets roulants sont autorisés mais les coffres en saillie sont interdits. Les coffres devront être discrets et devront s'intégrer à l'architecture et à l'environnement. Il est conseillé de placer les coffres coté intérieur des habitations lorsque cela est techniquement possible.



5 - Les clôtures

Les clôtures devront par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées soit par :

- des haies naturelles composées d'espèces essentiellement locales,
- des grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut,
- des murs en pierres sèches, jointoyées, ou enduits.

Les matériaux destinés à être enduits (ex : parpaing) ne seront pas employés à nu.

D'autres modes de clôtures peuvent exceptionnellement être autorisés pour répondre à des obligations résultant de la nature de l'occupation ou du caractère de constructions édifiées sur la parcelle.

6 - Devantures commerciales

Les devantures à créer devront respecter le parcellaire : il est interdit de créer une devanture réunissant plusieurs immeubles. Les coffres des rideaux de sécurité ne doivent pas être en sailli.

ARTICLE 1AU 12.....STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé une place de stationnement minimum par logement.

ARTICLE 1AU 13..... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Sans objet.

ARTICLE 1AU 15..... PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16..... INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les branchements privés, électriques et de télécommunications, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou à l'extension d'une construction existante, à condition que sa destination reste inchangée.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et de fibre optique lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de façon à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux seront réalisés (en prévoyant les infrastructures comme les fourreaux et les chambres).

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A : Zone agricole

Caractère de la zone :

Il s'agit de terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone peut admettre les constructions liées aux exploitations existantes et nécessaires aux activités agricoles.

En dehors de ces constructions nécessaires aux activités agricoles, il est possible pour les maisons d'habitation de recourir à des réhabilitations, des changements de destination, des extensions limitées et la construction d'annexes, selon certaines conditions.

Elle comporte également des constructions repérées sur le plan de zonage par le caractère « * », correspondant aux bâtiments agricoles à caractère patrimonial ou architectural remarquable susceptibles de changer de destination.

ARTICLE A 1..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Entrepôt.

ARTICLE A 2..... OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ayant la destination suivante :

- Habitation, en zone "A", à condition d'être strictement liée et nécessaire à l'exercice de l'activité agricole, et d'être implantée aux abords immédiats (à entre 100 et 150 mètres) des bâtiments des sites d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires ;
- Commerce, à condition d'être en zone "A", qu'une unité commerciale ne dépasse pas 150 m² de surface de vente et qu'elle soit liée à l'activité agricole (ex : vente de produits de la ferme) ;
- Exploitation agricole et forestière, à condition d'être en zone "A" et d'éviter une implantation en crête ou sur un terrain dégagé.

Lors de la création d'un nouveau siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles doit précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation.

Sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La construction et l'extension d'annexes à l'habitation (ex : abris de jardin, garage non accolé), à condition de ne pas dépasser 30 m² de surface de plancher par annexe et dans la limite de trois annexes maximum par habitation.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, pour lesquelles la surface de plancher et le nombre ne sont pas limitées.
Aussi, les annexes à l'habitation (y compris les piscines) doivent être édifiées à l'intérieur d'un rayon de 30 mètres autour de chaque point de l'habitation (y compris si cette dernière se trouve en zone urbaine du PLU) ;
- Les extensions des constructions existantes autres qu'à usage agricole, à condition de ne pas excéder 60 m² de surface de plancher et de ne pas doubler la surface de plancher initiale ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, à condition qu'il ait été détruit par un sinistre.

Les changements de destination des bâtiments agricoles, à caractère patrimonial ou architectural remarquable, sont autorisés lorsque ces derniers sont repérés sur le plan de zonage par le caractère « * ».

Toutes les destinations de constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites au titre de l'article 1 et qui ne sont pas autorisées sous conditions au titre de l'article 2 sont autorisées.

ARTICLE A 3.....ACCES ET VOIRIE

Les accès nouveaux devront satisfaire aux conditions de sécurité (incendie, sécurité routière).

ARTICLE A 4.....DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public. Le cas échéant, le raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B – Assainissement

Tout dispositif d'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme. Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité agricole pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

C - Autres réseaux

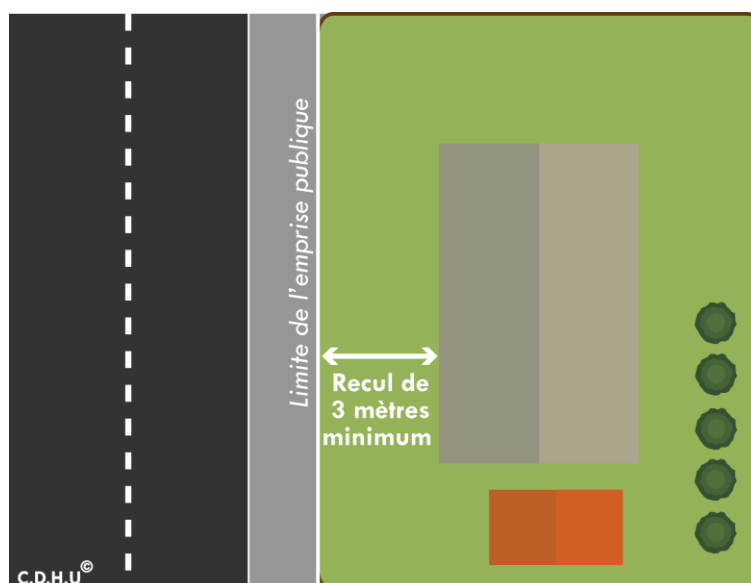
Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, téléphone et tout autre réseau, devra être réalisée en priorité en réseau souterrain. Dans tous les cas, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.

ARTICLE A 5.....CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

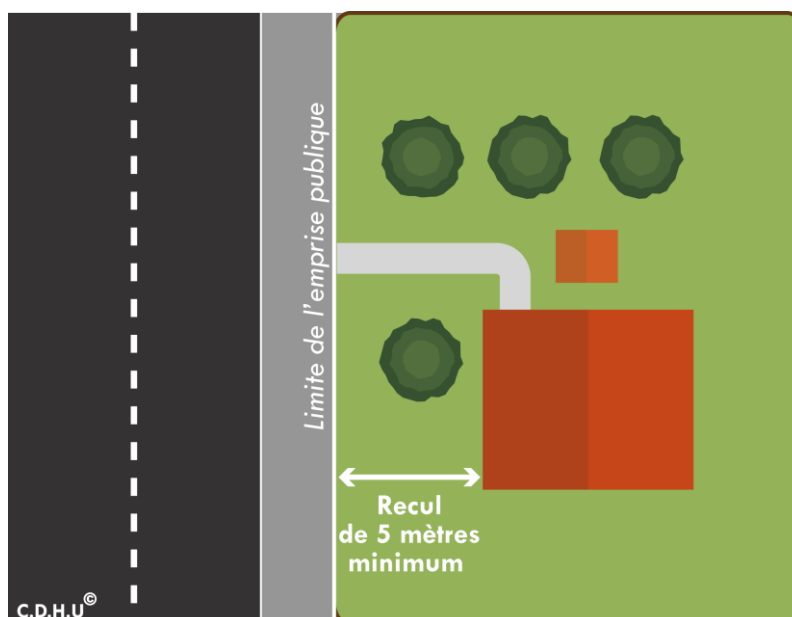
ARTICLE A 6.....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions à usage agricole seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.



Cette règle ne s'applique pas pour les travaux d'extension des constructions existantes qui devront être implantées dans le prolongement du bâtiment.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que les extensions et annexes devront être implantées à 5 mètres minimum en retrait de la limite d'une voie publique ou privée.



Là encore, il peut être dérogé à cette règle si la construction nouvelle est accolée à un bâtiment existant, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement.

ARTICLE A 7.....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A 8.....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

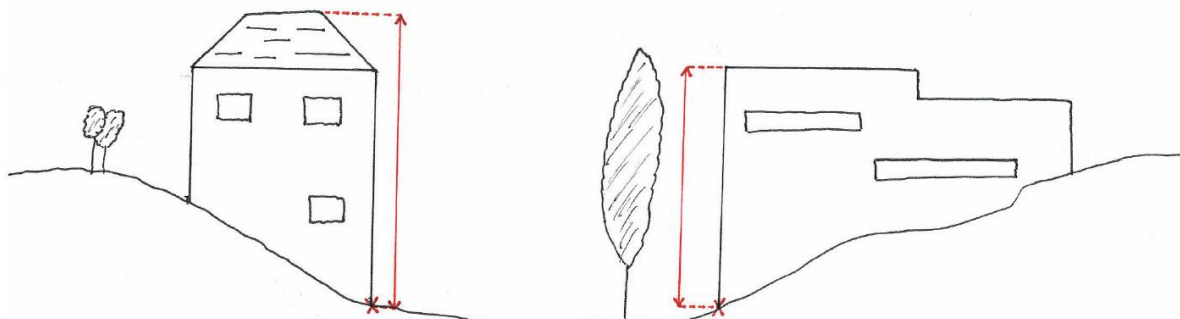
Non réglementé.

ARTICLE A 9.....EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faitage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



La hauteur maximale admise pour les nouvelles constructions principales en lien avec l'activité agricole est de 13 mètres (à l'exception des silos qui pourront déroger à cette limite de hauteur). Concernant les extensions des habitations existantes, elles se limiteront à 9 mètres de hauteur, sauf dans le cas d'un prolongement de bâtiment existant dépassant déjà cette hauteur maximale (auquel cas l'extension pourra se faire au même niveau que l'existant). Concernant les annexes, leur hauteur maximale a été fixée à 5 mètres.

Les ouvrages de transport d'électricité HTB sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

Règles générales :

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions devront être étroitement adaptées au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et de la végétation, de manière à assurer une certaine continuité.
- Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs. Le choix des couleurs tendra à s'inspirer du nuancier régional pour les murs, consultable en mairie.
- Les matériaux, destinés à être enduits ou recouverts d'un parement, laissés bruts sont interdits.
- Les constructions seront restaurées en fonction de la nature de leurs matériaux de structure.

Règles particulières :

1) Constructions à usage agricole :

- Les matériaux employés pour les murs seront de couleur foncée. Les matériaux pourront être diversifiés.
- Le matériau de couverture devra impérativement être de couleur sombre de manière à minimiser l'impact visuel depuis le domaine public.
- La réhabilitation des bâtiments à usage d'activité existants en maçonnerie de pierres sont soumises aux mêmes exigences que les autres constructions (voir ci-après).

2) Autres constructions :

- Façades

Les coloris de façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes.

- Toitures

La conservation des pentes existantes et les couvertures de couleur ardoise ou rouge vieilli sont recommandées. En tout état de cause, les pentes de toiture ne pourront être supérieures à 45%, exception faite pour les abris de jardin et les annexes attenantes à la construction principale. Les toitures terrasses non accessibles seront néanmoins admises.

Les antennes et appareillages en toiture devront être intégrés le plus discrètement possible à la construction. Les panneaux solaires doivent être intégrés à la construction, sans saillie apparente.

- Annexes

La construction des annexes sera réalisée de manière à limiter leur impact visuel depuis le domaine public (implantation, nature et couleur des matériaux).

- Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par tout autre dispositif à claire-voie comportant un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m. Celles-ci doivent être conçues pour s'harmoniser avec les façades de la (des) construction(s) principale(s). Les murets seront bâtis en pierre ou en maçonnerie enduite d'aspect traditionnel.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m au total sur une verticale donnée.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Sans objet.

ARTICLE A 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les constructions à usage d'habitation, les branchements privatifs, électriques et de télécommunications, doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou à l'extension d'une construction existante, à condition que sa destination reste inchangée.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et de fibre optique lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de façon à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux seront réalisés (en prévoyant les infrastructures comme les fourreaux et les chambres).

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N :
Zone naturelle protégée

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, incluant de l'habitat rural. A cet égard, elle doit demeurer par principe inconstructible, à l'exception des maisons d'habitation qui peuvent recourir à des réhabilitations, des changements de destination, des extensions limitées et la constructions d'annexes, selon certaines conditions.

Elle comporte un **secteur NI** dédié aux activités touristiques, sportives et de loisirs.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Bureaux ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Entrepôt.

ARTICLE N 2.....OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions ayant la destination suivante :

- Habitation, à condition d'être en secteur "NI" et d'être nécessaire au maintien et au développement des activités de tourisme (ex : gardiennage) ;
- Hébergement hôtelier, à condition d'être en secteur "NI" et d'être lié aux activités de tourisme et de loisirs de la zone ;
- Commerce, à condition d'être en secteur "NI" et d'être lié aux activités de tourisme et de loisirs de la zone ;
- Exploitation agricole et forestière, à condition d'être en zone "N" et d'être nécessaire à l'exploitation forestière ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que l'implantation et la hauteur projetées ne portent pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La construction et l'extension d'annexes à l'habitation (ex : abris de jardin, garage non accolé), à condition de ne pas dépasser 30 m² de surface de plancher par annexe et dans la limite de trois annexes maximum par habitation.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, pour lesquelles la surface de plancher et le nombre ne sont pas limités.
Aussi, les annexes à l'habitation (y compris les piscines) doivent être édifiées à l'intérieur d'un rayon de 30 mètres autour de chaque point de l'habitation (y compris si cette dernière se trouve en zone urbaine du PLU) ;
- Les extensions des constructions existantes autres qu'à usage agricole, à condition de ne pas excéder 60 m² de surface de plancher et de ne pas doubler la surface de plancher initiale ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, à condition qu'il ait été détruit par un sinistre ;
- Les mobil-homes et autres habitations légères de loisirs, à condition d'être en secteur "NI" ;
- Les installations légères à vocation de sports et loisirs, à condition d'être en secteur "NI".

Toutes les destinations de constructions, occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites au titre de l'article 1 et qui ne sont pas autorisées sous conditions au titre de l'article 2 sont autorisées.

ARTICLE N 3.....ACCES ET VOIRIE

A - Accès

Les accès nouveaux devront satisfaire aux conditions de sécurité (incendie, sécurité routière).

B - Voirie

En zone "N" (cette règle ne concerne pas le secteur "NI"), la création de voies nouvelles est interdite. Toutefois sera tolérée ponctuellement l'aménagement de voies tendant à regrouper les accès pour raison de sécurité, sous réserve d'une longueur strictement nécessaire.

Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle aux aménagements des voies existantes dans le but d'améliorer les conditions générales de circulation.

ARTICLE N 4..... DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B – Assainissement

Tout dispositif d'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

C - Autres réseaux

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, téléphone et tout autre réseau, devra être réalisée en priorité en réseau souterrain. Dans tous les cas, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.

ARTICLE N 5..... CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- Soit sur la limite d'une voie publique ou privée,
- Soit à 3 mètres minimum en retrait de la limite d'une voie publique ou privée, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement,

Les extensions de bâtiments existants implantés à moins de 3 mètres de la limite d'une voie publique ou privée pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

ARTICLE N 7..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

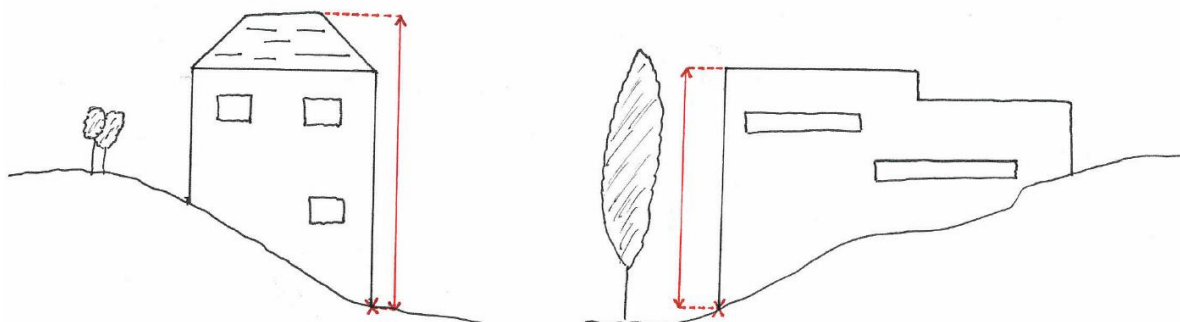
Non réglementé.

ARTICLE N 9..... EMPRISE AU SOL

En secteur "NI", les nouvelles constructions ne pourra pas excéder 100 m² d'emprise au sol. Il pourra être dérogé à cette règle sur leur destination suppose une emprise au sol supérieure pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, et à condition que l'emprise au sol projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

ARTICLE N 10..... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faitage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain fini au contact de la façade du bâtiment.



En zone "N", la hauteur maximale admise pour les nouvelles constructions principales (en lien avec l'activité forestière, ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) est de 13 mètres.

Concernant les extensions des habitations existantes, elles se limiteront à 9 mètres de hauteur, sauf dans le cas d'un prolongement de bâtiment existant dépassant déjà cette hauteur maximale (auquel cas l'extension pourra se faire au même niveau que l'existant).

Concernant les annexes, leur hauteur maximale a été fixée à 5 mètres.

En secteur "NI", la hauteur maximale des nouvelles constructions ne devra pas excéder 9 mètres.

ARTICLE N 11..... ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

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

Les constructions devront être étroitement adaptées au profil du terrain naturel.

Les choix en matière de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et de la végétation, de manière à assurer une certaine continuité.

Les matériaux, destinés à être enduits ou recouverts d'un parement, laissés bruts sont interdits.

Les constructions seront restaurées en fonction de la nature de leurs matériaux de structure.

Toitures : la conservation des pentes existantes et des matériaux est recommandée.

La construction des annexes sera réalisée de manière à limiter leur impact visuel depuis le domaine public (plantations, nature et couleur des matériaux).

ARTICLE N 12..... STATIONNEMENT

Les aires de stationnement nouvellement créées ne devront pas être imperméabilisées.

ARTICLE N 13..... ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toute nouvelle plantation, des essences locales devront être utilisées (une liste est présentée en annexe du règlement).

ARTICLE N 14..... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Sans objet.

ARTICLE N 15..... PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16..... INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

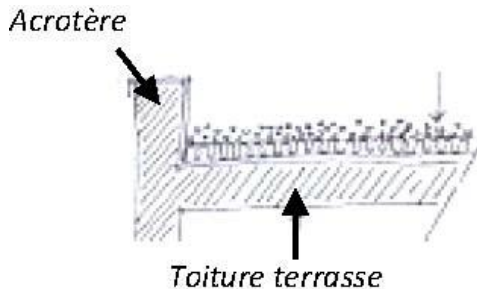
TITRE 6- LEXIQUE-ANNEXE

- **Accès**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin et reliant le terrain à la voie de desserte (qui doit être carrossable).

- **Acrotère**

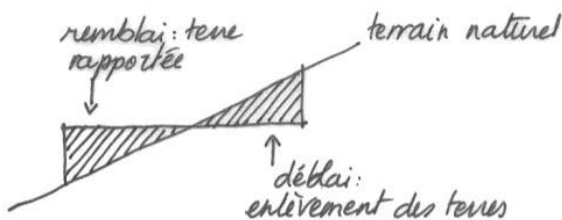
Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.



- **Affouillement**

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Attention : l'excavation due aux fondations d'une construction n'est pas considérée comme un déblai. Elle doit être évacuée. Si elle est répartie sur le terrain, elle est alors considérée comme un remblai.

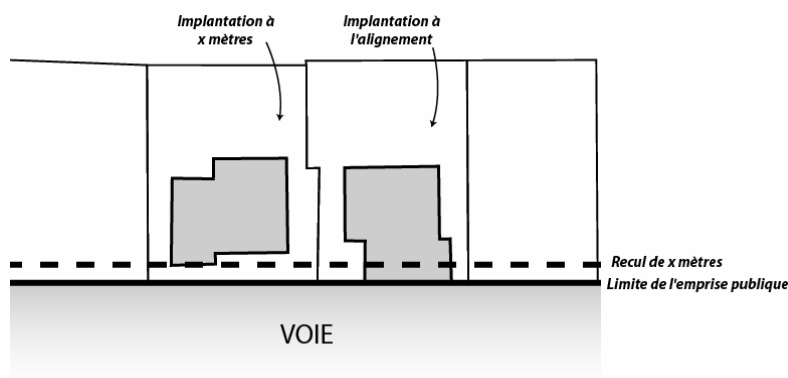


- **Alignement**

Il correspond à la limite entre un fond privé et le domaine public.

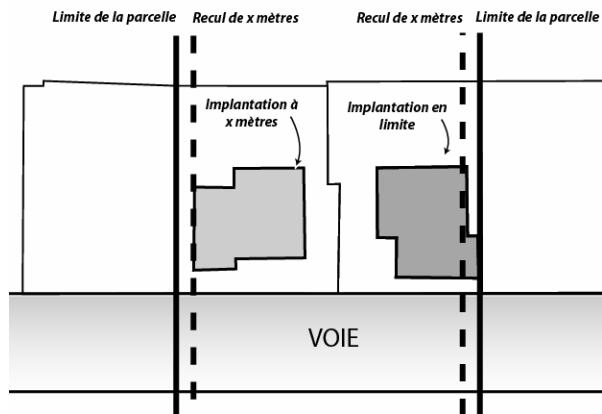
- **Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique**

Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.



- **Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives**

Il s'agit d'une implantation sur la limite entre deux parcelles contigües ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.



- **Annexe à la construction**

Sont considérés comme annexes, les locaux accessoires, implantés sur le même terrain que le bâtiment principal, mais ne disposant pas de lien fonctionnel avec celui-ci, tels que : réserve, cellier, remise, abri de jardin, poulailler, clapier, garage, abri à vélo, atelier, piscine, etc. Elles peuvent être accolées ou non au bâtiment principal.

- **Caravane (article R.111-37 du code de l'urbanisme)**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction, et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

- **Camping**

Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes...). Cette pratique est règlementée aux articles R11-41 à R11-43 du code de l'urbanisme.

- **Changement de destination**

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf grandes destinations de constructions identifiées plus haut (article R123-9 du code de l'urbanisme).

- **Clôture :**

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie et grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

L'article R421-2 du code de l'urbanisme précise que sont dispensées de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

- **Construction**

Cette notion englobe toutes édifications, ouvrages et installations, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Une piscine est considérée comme une construction.

- **Coupe et abattage d'arbres**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et d'abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et de la substitution d'essences forestières.

- **Défrichement**

Selon une définition du Conseil d'Etat *"sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative"*.

Le défrichement se distingue de l'abattage des arbres ; celui-ci comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

- **Déblai**

Voir la définition d'affouillement.

- **Destination**

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

- **Emplacement réservé**

Les documents graphiques délimitent des emplacements réservés sur des terrains au sein desquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt collectif, un objectif de production de logements sociaux ou un espace vert, peut, dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

L'article R123-10 stipule que *« les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité »*.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des débords de toiture, des balcons et orielles. Les piscines sont constitutives d'emprise au sol.

- **Équipement public**

Un équipement public remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt collectif, dont la propriété ou la gestion est publique.

- **Espace boisé classé (EBC)**

En application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, le P.L.U. peut « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attendant ou non à des habitations ».

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **Espaces libres :**

Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

- **Exhaussement des sols**

Au sens de la présente définition et par opposition à l'affouillement du sol, il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière.

- **Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

- **Faîtage**

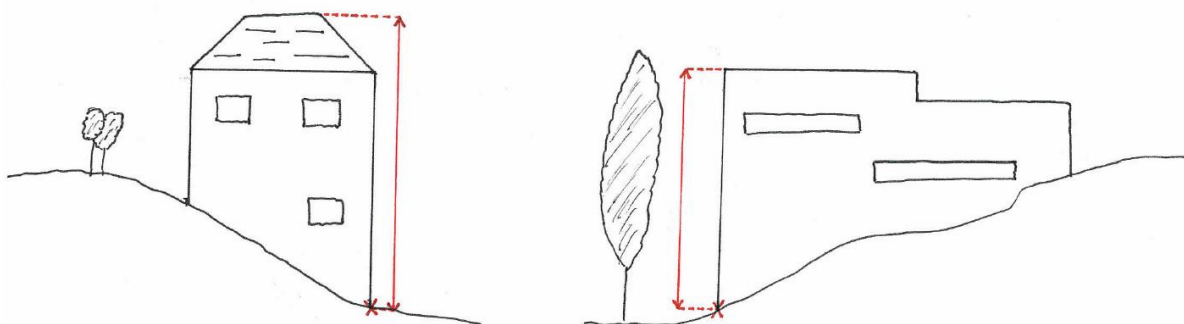
Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents pans (versants) d'un toit.

- **Habitation légère de loisir (article R111-31 du code de l'urbanisme)**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

- **Hauteur**

La hauteur des constructions correspond à la différence entre le niveau du faitage (ou point le plus haut de la toiture, ouvrages techniques, cheminées et garde-corps exclus) et le point le plus bas du terrain au contact de la façade du bâtiment.



- **Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)**

L'article L511-1 du code de l'environnement définit comme une installation classée « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ». L'article L511-2 du même code

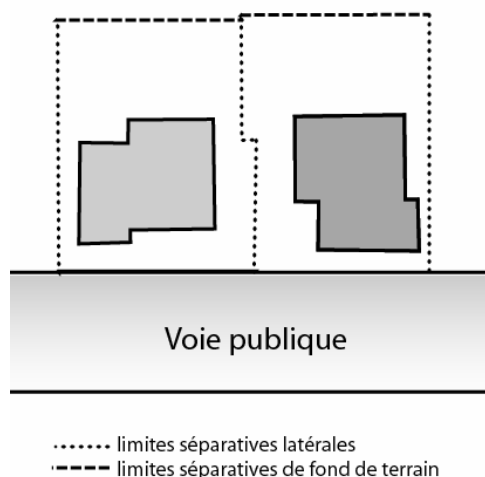
soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

- **Liaison douce ou cheminement doux**

Voie dédiée à la circulation alternative aux transports motorisés, comme le vélo ou la marche à pied.

- **Limite séparative**

Limite séparant deux propriétés distinctes. On classe les limites séparatives en deux catégories : les limites latérales qui aboutissent à une voie publique, et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie publique.



- **Lotissement (article L442-1 du code de l'urbanisme)**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

- **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.

- **Recul ou retrait**

Le recul ou le retrait est la distance que doivent respecter les constructions par rapport à une limite définie. Cette limite peut être l'axe de la voie, l'alignement ou la limite séparative.

- **Résidences mobiles de loisirs (article R111-33 du code de l'urbanisme)**

Sont regardées comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

- **Rétention**

Action visant à recueillir et stocker les eaux pluviales durant les épisodes pluvieux en vue d'éviter ou de limiter leur impact sur les fonds aval et le réseau de collecte.

- **Sinistre**

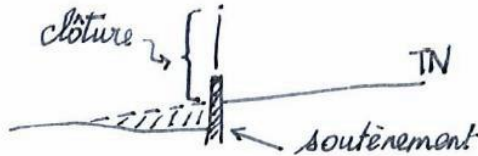
La notion de sinistre est assimilée à celle définie par le code des assurances. Elle correspond ici à un événement fortuit ayant occasionné la destruction d'un bâtiment.

- **Soutènement (murs, enrochements, talus...)**

Dispositif « vertical » qui permet de contenir des terres existantes.

Des aménagements paysagers sont possibles, ils doivent viser l'équilibre des mouvements de terre. Lorsque les murs sont supérieurs à 2 mètres de haut, une déclaration préalable est nécessaire.

Un mur de soutènement peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété. Alors, la hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public.



- **Surface de plancher**

Cette notion remplace les anciennes surfaces de référence : Surfaces Hors d'Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors d'Œuvre Brut (SHOB). Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, en donne une définition, inscrit à l'article R112-2 du code de l'urbanisme.

- **Sursis à statuer**

Décision motivée, par laquelle l'autorité compétente refuse de se prononcer immédiatement sur des demandes d'autorisation d'urbanisme. Cette décision concerne notamment :

- des aménagements sur des terrains compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique dès l'ouverture de l'enquête préalable ;
- des constructions susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux les travaux publics, dont la mise à l'étude a été prise en considération ;
- des aménagements qui seraient incompatibles avec les prescriptions du futur plan local d'urbanisme en cours d'élaboration / révision.

- **Terrain**

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

- **Terrain naturel**

Terrain au moment du dépôt du projet. Dans le cas d'un permis modificatif, il s'agit du terrain au moment du permis initial.

- **Toiture terrasse**

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

- **Unité foncière**

Terrain composé d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

LISTE D'ESSENCES VÉGÉTALES LOCALES

L'article Ui 13 du présent règlement stipule que *"Les choix des arbres et arbustes doivent s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale"*.

Par ailleurs, il est précisé dans l'article N 13 que *"Pour toute nouvelle plantation, l'utilisation d'essences locales devra être privilégiée"*.

Afin de guider les pétitionnaires, une liste d'essences végétales locales est présentée :

Arbres :

Aulne glutineux ;
Charme commun ;
Châtaigner commun "Nouzillard" ;
Chêne pédonculé ;
Cognassier ;
Frêne commun ;
Hêtre commun ;
Merisier ;
Poirier commun ;
Pommier ;
Tilleul commun.

Arbustes :

Aubépine ;
Cornouiller mâle ;
Cornouiller sanguin ;
Deutzie rude ;
Eglantier ;
Groseillier ;
Lilas commun ;
Noisetier commun ;
Saule ;
Sorbier des Oiseleurs ;
Sureau noir ;
Viorne "Boule de neige" ;
Viorne Lantane ;