



COMMUNE DE SAINT-SILVAIN-BAS-LE-ROC (23)



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

PIECE N° 4 : REGLEMENT

Arrêté par délibération du conseil municipal en date du : A Saint-Silvain-Bas-le-Roc le : Le Maire	Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : A Saint-Silvain-Bas-le-Roc 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	4
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE	5
ZONE Ub :.....	6
ZONE Uc :.....	15
ZONE Ui :.....	24
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	31
ZONE 1AU :	32
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	41
ZONE A :.....	42
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	50
ZONE N :.....	51
TITRE 6- LEXIQUE-ANNEXE	56

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Saint-Silvain-Bas-le-Roc.

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 Ub..... Zone d'extension urbaine
- ★ Zone Uc Zone urbanisée du bourg et des hameaux
- ★ Zone Ui..... Zone à vocation d'activités économiques
- ★ Secteur Uip..... Secteur dédié à la production d'énergie solaire photovoltaïque

ZONES A URBANISER

- ★ Zone AUa..... Zone à urbaniser insuffisamment équipée constructible au fur et à mesure de l'avancement des travaux de viabilisation

ZONES AGRICOLES

- ★ Zone A Zone à vocation agricole

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- ★ Zone N..... Zone naturelle protégée au titre de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages
- ★ Secteur Ne..... Secteur naturel accueillant une station d'épuration

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 Ub :
Zone d'extension urbaine

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'habitat peu dense. Les occupations admises sont l'habitat, les commerces et l'artisanat, 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.

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.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres d'emprise.

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. Le cas échéant, le raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement

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

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations nouvelles doivent être équipées d'un système autonome adapté à la nature du terrain et conformes aux dispositions en vigueur au jour de délivrance du permis de construire.

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.

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.

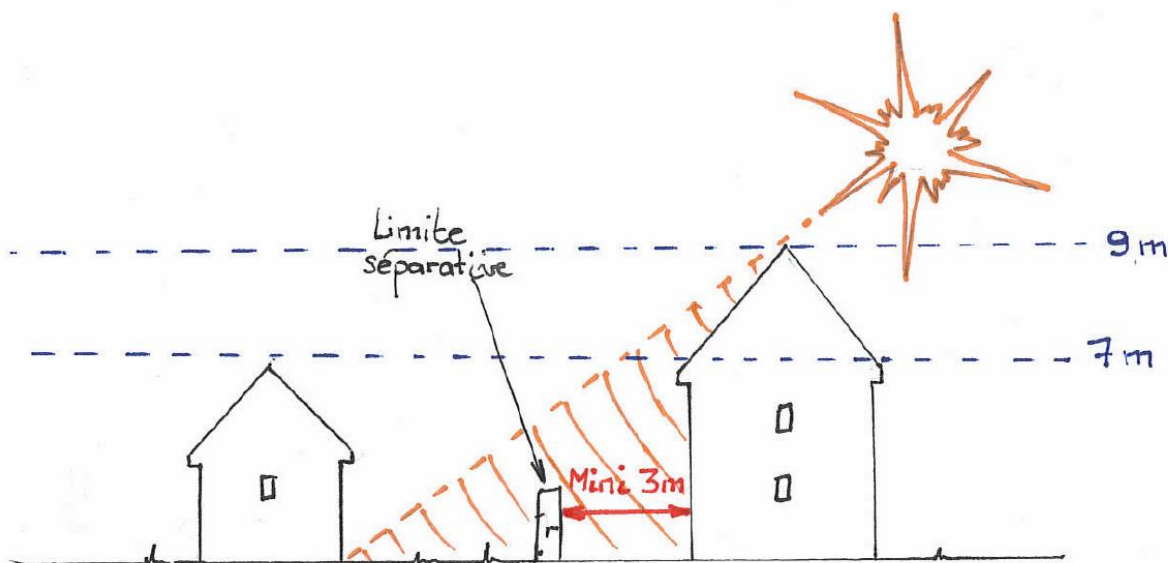
ARTICLE Ub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

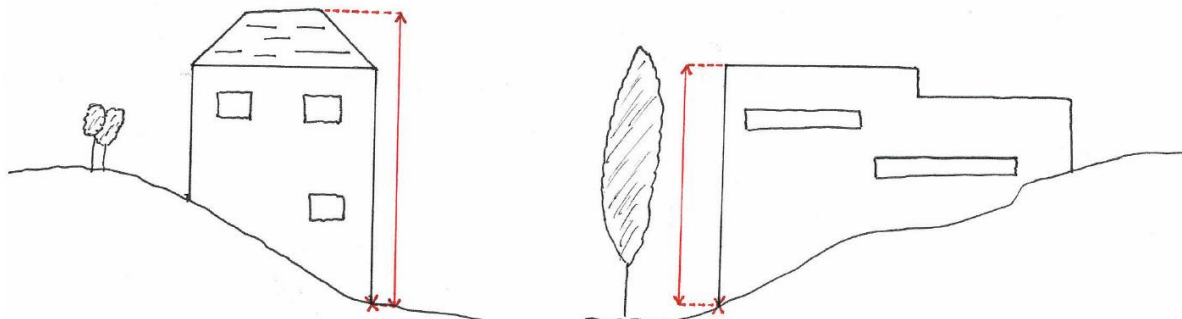
Non réglementé.

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 à usage d'habitation ne pourra excéder 9 mètres.

La hauteur maximale admise pour les autres constructions principales sera portée à 13 mètres.

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

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

2 - Toitures

Quand cela est techniquement possible, les toitures auront un faîtage 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°. 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.

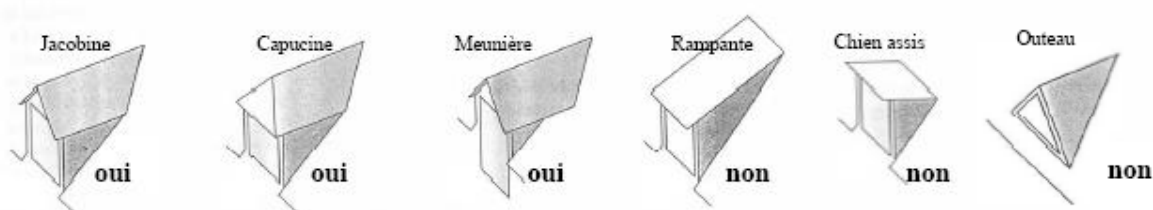
Quant aux ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, mini-éolienne, etc.)

devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

Les mini-éoliennes, antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures, en recul par rapport aux façades sur rue, et si possible techniquement 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.

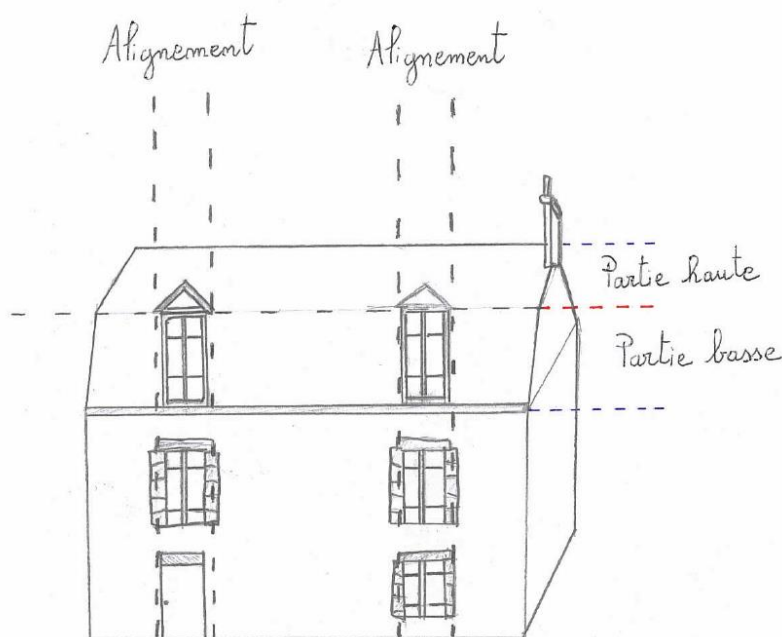


Les lucarnes à créer seront :

- 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.

4 - Les menuiseries

Toutes les menuiseries de façades seront en cohérence avec l'architecture, 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.

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.

ARTICLE Ub 12 STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation collective

Une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher de construction avec au minimum une place par logement.

Un emplacement pour vélo minimum par tranche de 10 logements.

2 – Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) et les équipements publics

Une surface affectée au stationnement au plus égale à 50 % de la surface de plancher de l'immeuble.

Un emplacement pour vélo minimum à partir de 100 m² de bureaux.

3 – Pour les établissements commerciaux

a) commerces courants

Une surface affectée au stationnement au plus égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

b) hôtels et restaurants

Deux places de stationnement maximum par chambre.

Une place de stationnement maximum pour 10 m² de salle de restaurant.

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 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 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. Majoritairement composée de maisons de bourg, on observe parfois dans cette zone une forme de mixité entre habitat traditionnel et activité agricole.

Essentiellement destinée à l'habitat, elle admettra néanmoins les activités artisanales ainsi que les commerces et services compatibles avec la vocation de la zone.

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.

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.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres d'emprise.

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 être 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. Le cas échéant, le raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement

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

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations nouvelles doivent être équipées d'un système autonome adapté à la nature du terrain et conformes aux dispositions en vigueur au jour de délivrance du permis de construire.

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.

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.

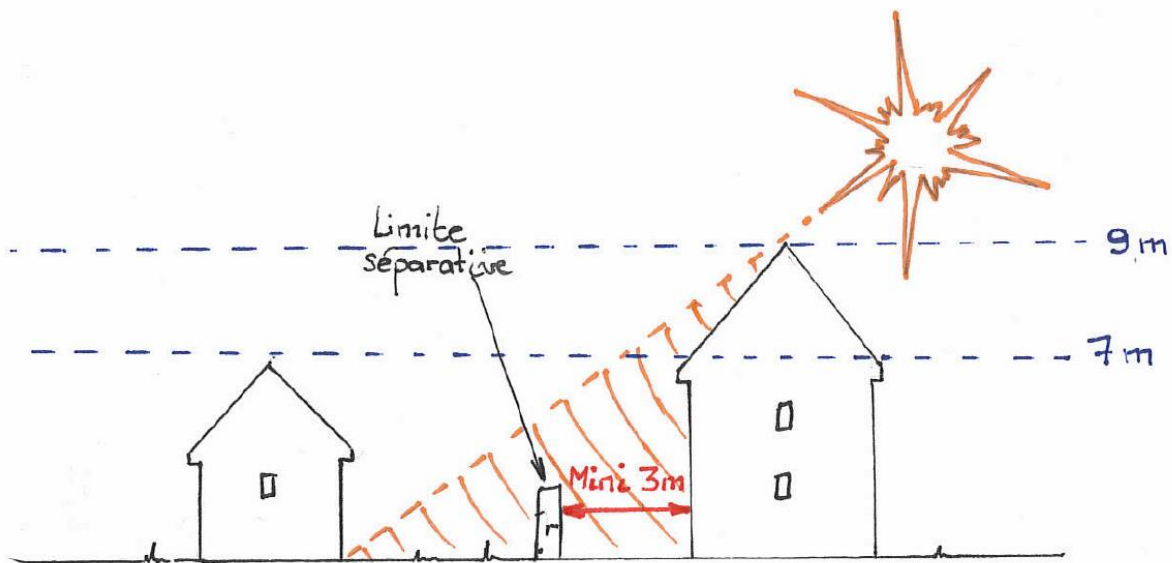
ARTICLE Uc 6..... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée à 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.

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

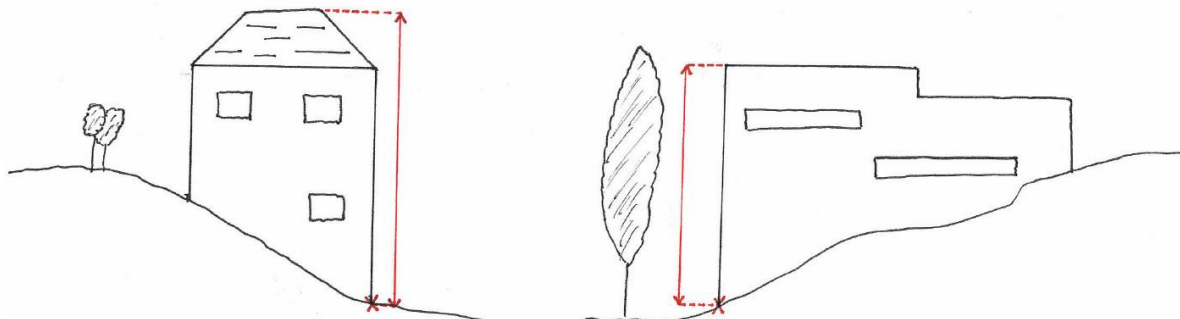
Non réglementé.

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 nouvelles constructions principales ne pourra excéder 9 mètres.
Concernant les annexes, leur hauteur maximale a été fixée à 5 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.

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

2 - Toitures

Quand cela est techniquement possible, 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°. 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.

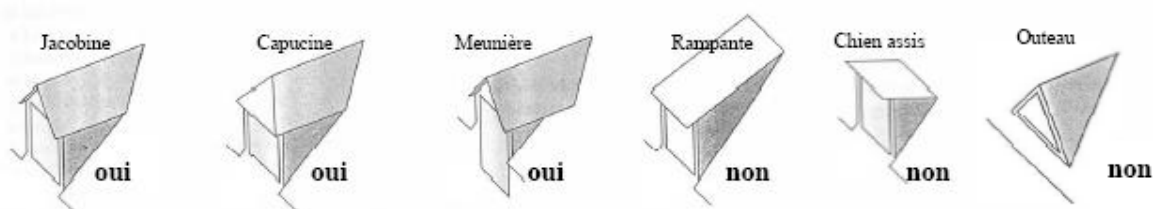
Les seules **teintes** de toiture autorisées sont le rouge vieilli et l'ardoise.

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 uniquement sur les toitures, en recul par rapport aux façades sur rue, et si possible techniquement 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 faîtage suivant un axe vertical.

Les lucarnes traditionnelles conserveront leur caractère architectural d'origine.

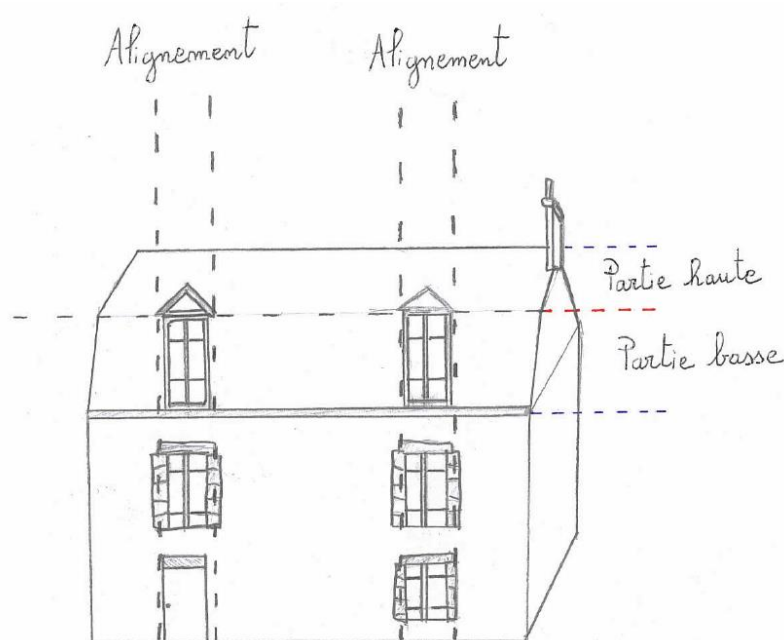


Les lucarnes à créer seront :

- 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.

4 - Les menuiseries

Toutes les menuiseries de façades seront en cohérence avec l'architecture, 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.

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.

ARTICLE Uc 12..... STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

1 – Pour les constructions à usage d’habitation collective

Une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher de construction avec au minimum une place par logement.

Un emplacement pour vélo minimum par tranche de 10 logements.

2 – Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) et les équipements publics

Une surface affectée au stationnement au plus égale à 50 % de la surface de plancher de l’immeuble.

Un emplacement pour vélo minimum à partir de 100 m² de bureaux.

3 – Pour les établissements commerciaux

c) commerces courants

Une surface affectée au stationnement au plus égale à 60 % de la surface de plancher de l’établissement.

d) hôtels et restaurants

Deux places de stationnement maximum par chambre.

Une place de stationnement maximum pour 10 m² de salle de restaurant.

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 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 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 commerce, de bureau ou de service.

Elle comporte un **secteur Uip** dédié à la production d'énergie solaire photovoltaïque.

ARTICLE Ui 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- 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, et de ne pas être en secteur Uip ;
- Commerce, à condition d'avoir un lien direct avec les activités de la zone, et de ne pas être en secteur Uip.

Sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les dépôts de matériaux, à condition que les activités présentes dans la zone les rendent nécessaires, et de ne pas être en secteur Uip ;
- Les constructions, installations et activités liées ou dérivées de la production d'énergie solaire photovoltaïque, à condition d'être en secteur **Uip**, et sous réserve de l'avis du Préfet.

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.

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 5 mètres. Les voies se terminant en impasse devront rester l'exception. Lorsqu'elles ne pourront être évitées, elles devront être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours de faire demi-tour.

ARTICLE Ui 4 DESERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable. Le cas échéant, le raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B – Assainissement

b1 - Eaux usées de type sanitaire

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 conforme aux dispositions en vigueur au jour de délivrance du permis de construire.

Toute mesure devra alors être prise pour permettre le raccordement du réseau collectif à l'ouvrage public lorsque l'extension de ce dernier pourra intervenir.

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.

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.

En secteur Uip, les constructions ou installations devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE Ui 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute nouvelle construction ou installation devra être implantée soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

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

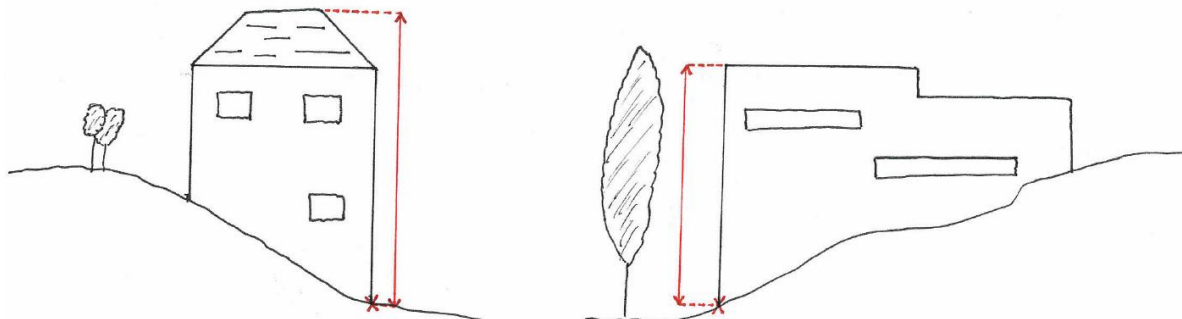
Non réglementé.

ARTICLE Ui 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ui 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 13 mètres.

ARTICLE Ui 11 ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

Règles générales :

- les constructions devront rechercher entre elles une cohérence architecturale de manière à offrir une perception homogène depuis les zones construites et naturelles périphériques.
- 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 terrassements devront s'harmoniser au mieux avec la pente du terrain naturel.
- les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Couleur de façade :

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

Les couleurs vives, bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers.

Toitures :

Toutes les toitures seront de teinte ardoise ou rouge vieilli.

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, et un nombre de places visiteurs liées à cette activité.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

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.

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

Sans objet.

ARTICLE Ui 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U1 16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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 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 constructible au fur et à mesure de l'avancement
des travaux de viabilisation**

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment équipée qui constitue à moyen terme un secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation s'effectuera au fur et à mesure de l'avancement des travaux de viabilisation.

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.

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.

Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres d'emprise.

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 être 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. Le cas échéant, le raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement

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

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations nouvelles doivent être équipées d'un système autonome adapté à la nature du terrain et conformes aux dispositions en vigueur au jour de délivrance du permis de construire.

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.

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.

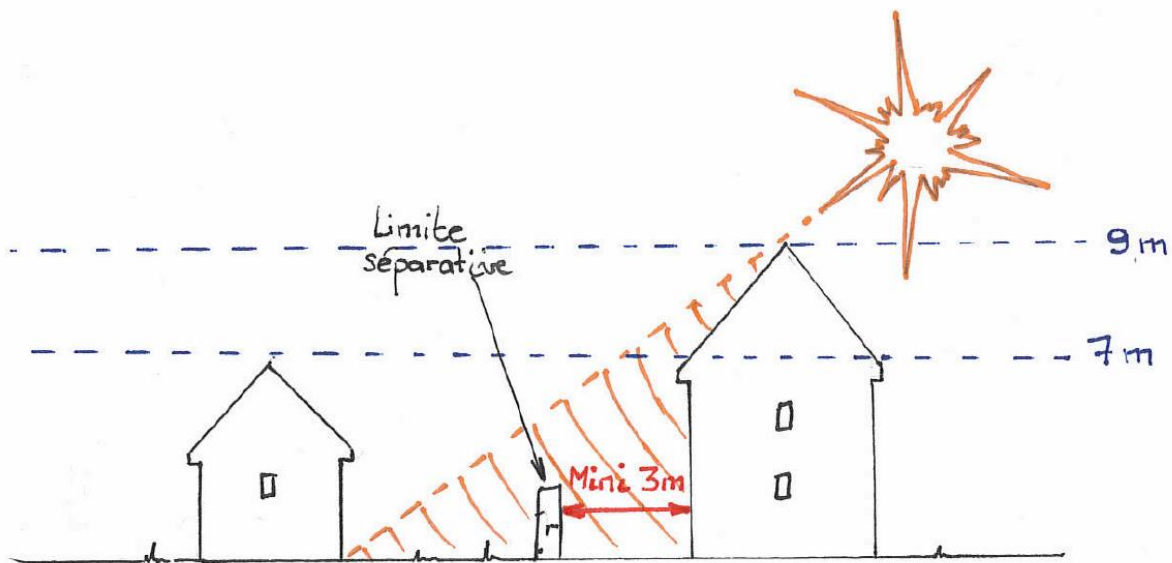
ARTICLE 1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

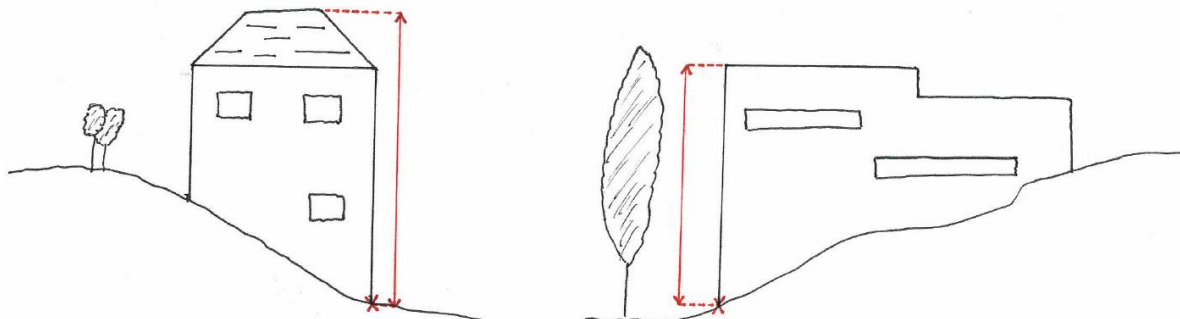
Non réglementé.

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 à usage d'habitation ne pourra excéder 9 mètres.

La hauteur maximale admise pour les autres constructions principales sera portée à 13 mètres.

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

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

2 - Toitures

Quand cela est techniquement possible, 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°. 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.

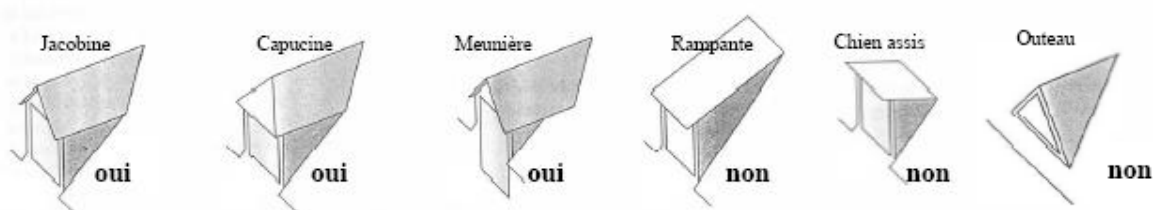
Quant aux ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudière, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs, paraboles, mini-éolienne, etc.)

devront être discrets et, lorsque cela est possible techniquement, non visibles depuis le domaine public.

Les mini-éoliennes, antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures, en recul par rapport aux façades sur rue, et si possible techniquement 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.

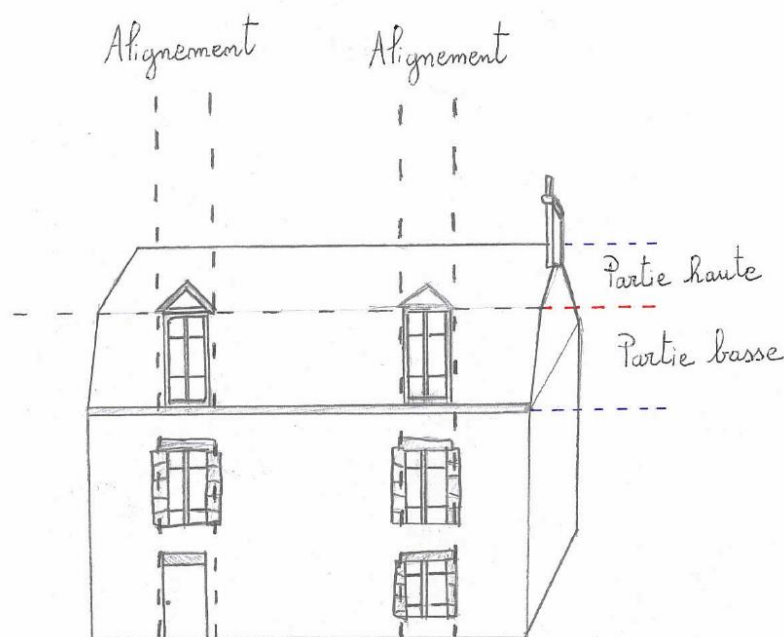


Les lucarnes à créer seront :

- 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.

4 - Les menuiseries

Toutes les menuiseries de façades seront en cohérence avec l'architecture, 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.

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.

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

1 – Pour les constructions à usage d’habitation collective

Une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher de construction avec au minimum une place par logement.

Un emplacement pour vélo minimum par tranche de 10 logements.

2 – Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) et les équipements publics

Une surface affectée au stationnement au plus égale à 50 % de la surface de plancher de l’immeuble.

Un emplacement pour vélo minimum à partir de 100 m² de bureaux.

3 – Pour les établissements commerciaux

e) commerces courants

Une surface affectée au stationnement au plus égale à 60 % de la surface de plancher de l’établissement.

f) hôtels et restaurants

Deux places de stationnement maximum par chambre.

Une place de stationnement maximum pour 10 m² de salle de restaurant.

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 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 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.

Elle abrite également des habitations qui n'ont pas ou plus de lien avec l'activité agricole.

Et elle comporte enfin 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, à condition d'être strictement liée et nécessaire à l'exercice de l'activité agricole, et d'être implantée aux abords immédiats (150 mètres maximum) 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 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'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 (abris de jardin, piscines, garages, ateliers et appentis), à condition d'être dans une limite de 30 m² de surface de plancher par annexe, d'être situé dans un rayon de 40 mètres maximum autour de la maison d'habitation (y compris si cette dernière se situe dans une zone "U"), et dans la limite de trois annexes maximum par habitation ;
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, 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

Non réglementé.

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 seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Les extensions de bâtiments existants implantés à moins de 5 mètres de la limite d'une voie publique ou privée pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute nouvelle construction devra être implantée soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

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

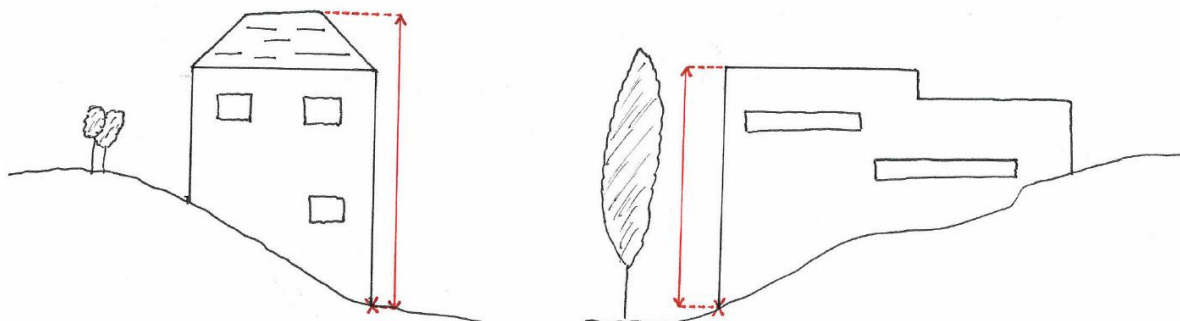
Non réglementé.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

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 des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 9 mètres.

La hauteur maximale admise pour les autres constructions principales (en lien avec l'activité agricole) sera portée à 13 mètres (à l'exception des silos).

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

ARTICLE A 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.

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

2 - Toitures

Quand cela est techniquement possible, les toitures auront un faîtage 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°. 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.

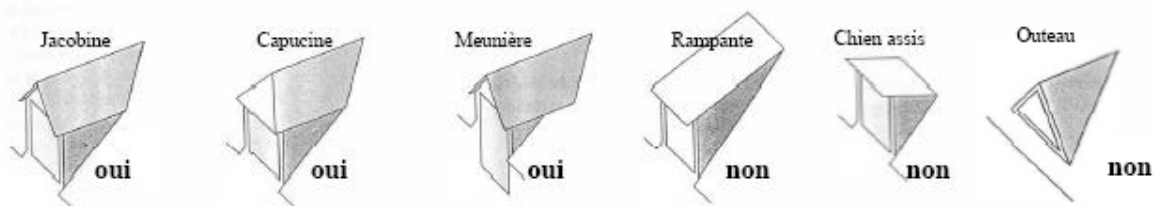
Cas particulier des constructions à usage agricole : les couvertures devront être de couleurs sombre de manière à minimiser l'impact visuel.

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 uniquement sur les toitures, en recul par rapport aux façades sur rue, et si possible techniquement 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 faîtage suivant un axe vertical.

Les lucarnes traditionnelles conserveront leur caractère architectural d'origine.

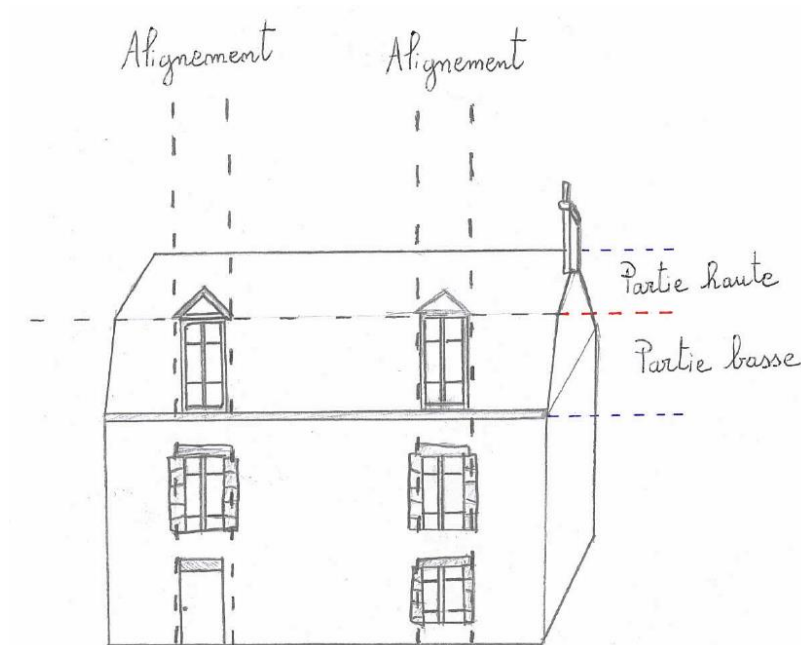


Les lucarnes à créer seront:

- 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 $0,80\text{m}^2$ ($0,80 \times 1\text{m}$), 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.

Cas particulier des constructions à usage agricole : les murs seront de couleur foncée et les matériaux pourront être diversifiés.

4 - Les menuiseries

Toutes les menuiseries de façades seront en cohérence avec l'architecture, 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.

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.

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

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 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 ET
FORESTIERES**

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.

Elle abrite également des habitations situées en zone naturelle, ainsi qu'une station d'épuration (faisant l'objet d'un secteur "Ne").

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

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

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

Sont admises les constructions ayant la destination suivante :

- Exploitation agricole et forestière, à condition d'être nécessaire à l'exploitation forestière.

Sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La construction et l'extension d'annexes à l'habitation (abris de jardin, piscines, garages, ateliers et appentis), à condition d'être dans une limite de 30 m² de surface de plancher par annexe, d'être situé dans un rayon de 40 mètres maximum autour de la maison d'habitation (y compris si cette dernière se situe dans une zone "U"), et dans la limite de trois annexes maximum par habitation ;
- Les extensions des constructions existantes, 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 constructions et équipements liés au fonctionnement ou au développement de la station d'épuration, à condition d'être ne secteur "Ne".

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

Non réglementé.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Les extensions de bâtiments existants implantés à moins de 5 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 avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

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

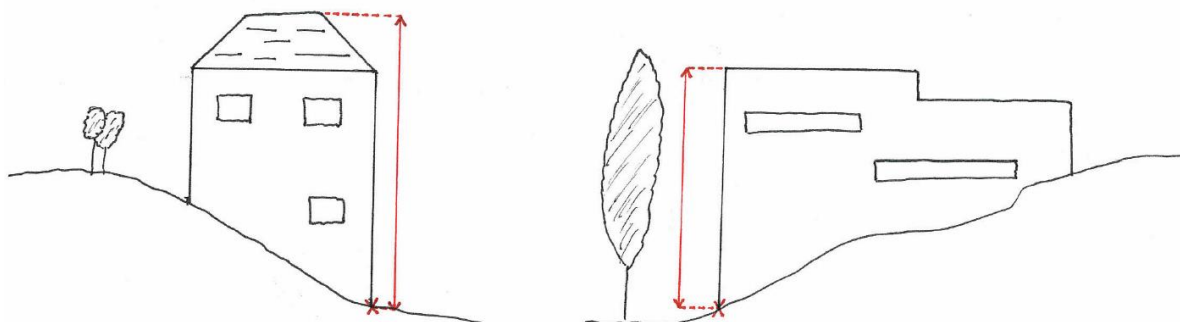
Non réglementé.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

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.



La hauteur maximale admise pour les nouvelles constructions principales (en lien avec l'activité forestière) est de 13 mètres.

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

ARTICLE N 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.

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

2 - Toitures

Quand cela est techniquement possible, les toitures auront un faîtage parallèle à l'axe de la route.

les couvertures devront être de couleurs sombre de manière à minimiser l'impact visuel.

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 uniquement sur les toitures, en recul par rapport aux façades sur rue, et si possible techniquement 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.

3 - Les façades

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

Les murs seront de couleur foncée et les matériaux pourront être diversifiés.

4 - 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.

Toutes les règles listées dans l'article N 11 ne concernent pas le secteur "Ne", ce dernier ne faisant pas l'objet d'une réglementation particulière en matière d'aspect extérieur.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

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

Définition des destinations des constructions

Conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme, le présent règlement distingue neuf grandes destinations de constructions.

A noter que, en application des articles R421-14 et R421-17 du code de l'urbanisme, « *les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal* ».

I. Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien, les chambres de service, les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes et pour personnes handicapées, ainsi que les chambres d'hôte.

II. Hébergement hôtelier

Cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel (article D311-4 du code du tourisme) et résidences de tourisme (article D321-1 du code du tourisme). Le caractère temporaire de l'hébergement permet de caractériser cette destination, de même que les services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier. Les gîtes font partie de cette catégorie.

III. Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés, où sont exercées des fonctions de direction, de gestion, d'études, de conception, d'informatique, de recherche et développement, en référence à l'article R520-1-1 du code de l'urbanisme. Contrairement à la destination "commerce", l'accessibilité à la clientèle est absente ou marginale.

IV. Commerce

Cette destination, au sens du code de l'urbanisme, comprend les locaux et leurs annexes affectés à la vente de produits ou de services, et accessibles à la clientèle. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

V. Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. L'artisanat de service constitue un second volet de cette destination. Cette destination se distingue de l'industrie notamment par les nuisances moindres qu'elle génère.

VI. Industrie

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

VII. Entrepôt

Cette destination comprend les locaux où sont placées, temporairement, des marchandises en dépôt.

VIII. Exploitation agricole et forestière

L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique mettant en valeur la surface minimum d'installation, fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures ou d'élevages.

IX. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Cette destination comprend l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, et notamment :

- Les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) ;
- Les équipements de superstructures (domaine de la santé, culturel, culturelle, sportif, social, enseignement...).

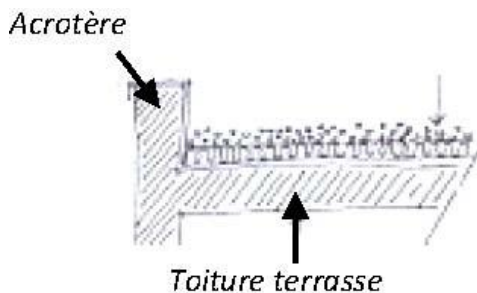
Lexique

▪ 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

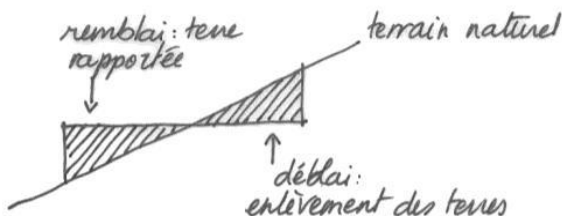
Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture.



▪ 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.

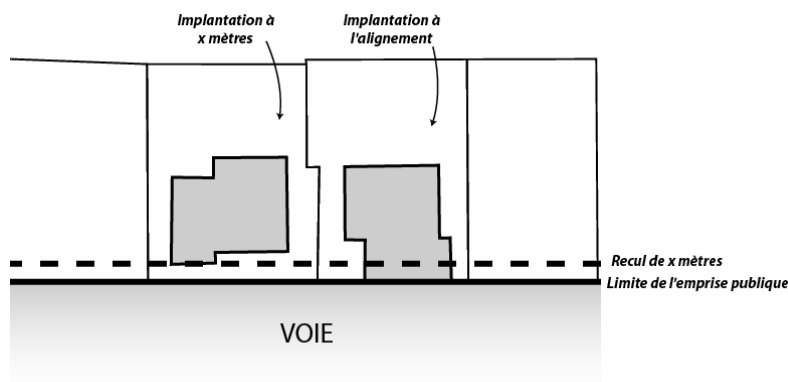


▪ Alignement

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

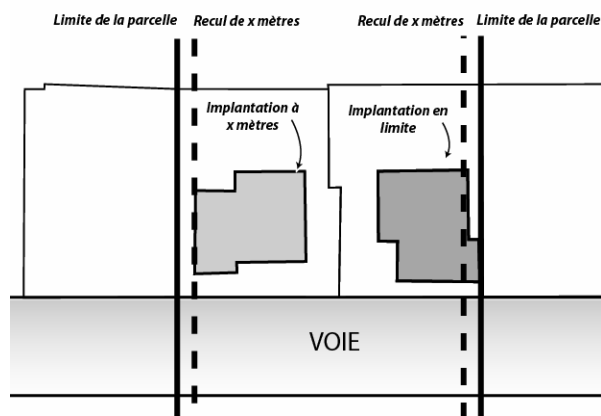
- **Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique**

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 oriel. 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, attenant 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**

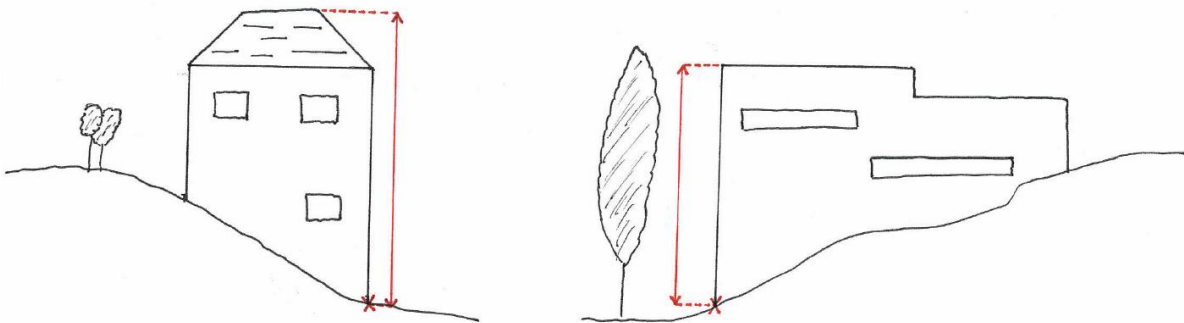
Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents pans (versants) d'un toit.

- **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 fini au contact de la façade du bâtiment.



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

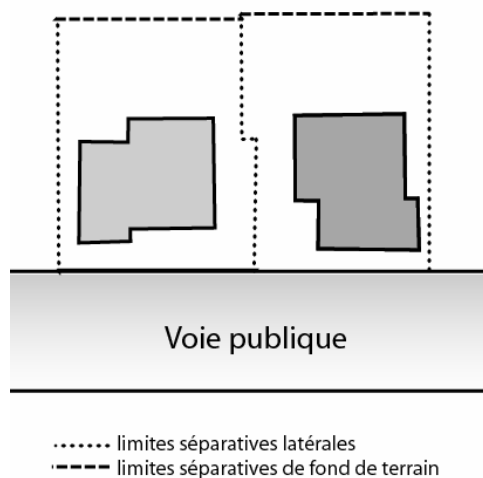
L'article L511-1 du code de l'environnement définit comme une installation classée « *les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients 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**

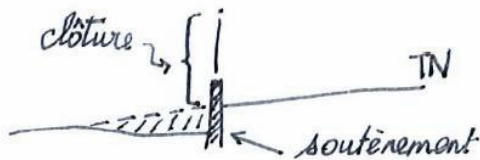
La notion de sinistre est assimilée à celle définie par le code des assurances. Elle correspond ici à un événement fortuit ayant occasionné la destruction d'un bâtiment.

- **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.

**Annexe : nuancier départemental pour la restauration des menuiseries
extérieures du bâti creusois**



Nuancier départemental

Pour la restauration des menuiseries extérieures
du bâti creusois

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de la Creuse, Hôtel Départemental
11 rue Victor Hugo, BP 250, 23000 Guéret - tél : 05 44 30 27 33 / fax : 05 44 30 27 90

Les teintes proposées dans ce nuancier ont été sélectionnées à partir d'une observation des couleurs représentatives du patrimoine local, effectuée sur le terrain, en privilégiant les plus anciennes. Ces teintes étant en harmonie avec les façades qu'elles soient de granit ou enduites.

Ce nuancier est également applicable pour les menuiseries des constructions neuves.

Conseils pour la restauration des menuiseries extérieures :

Le respect des règles suivantes est conseillé, en rappelant qu'une couleur de menuiserie doit rester en harmonie avec les matériaux qui composent la façade et le bâti environnant.

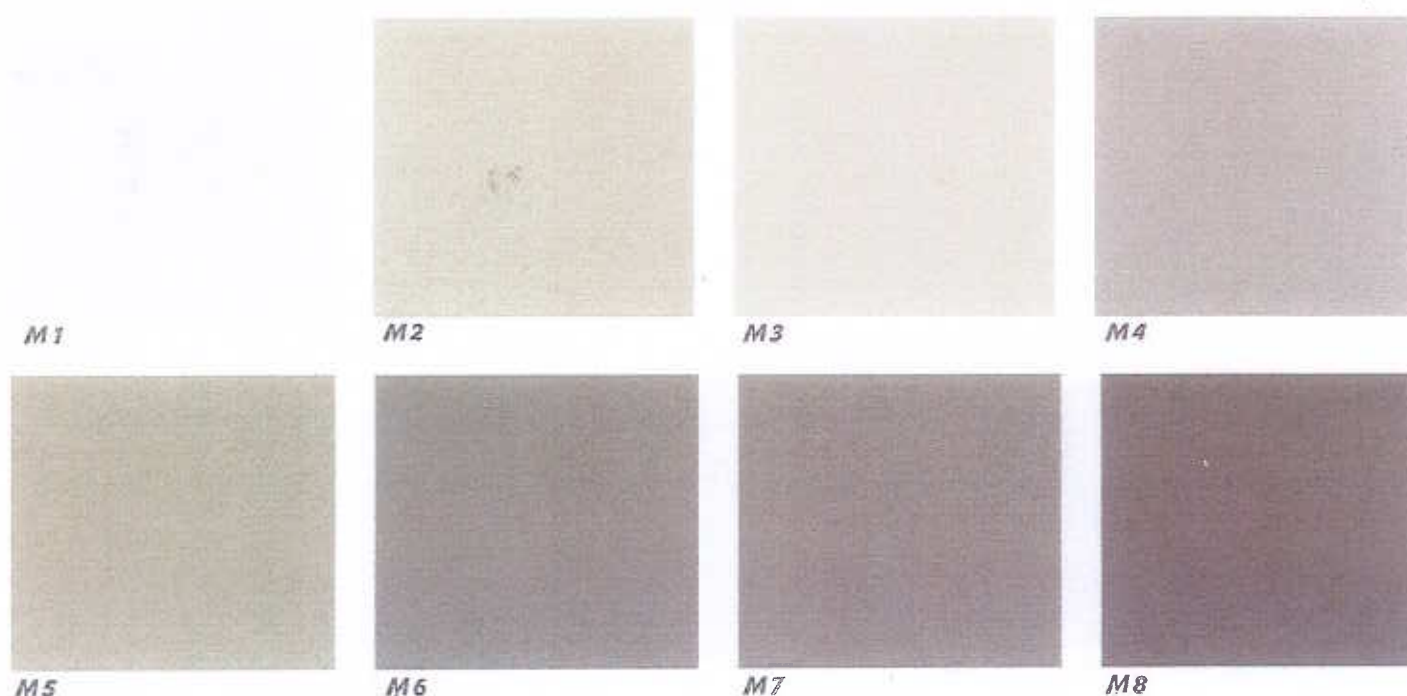
- Les menuiseries seront de préférence en bois de chêne ou de châtaignier en privilégiant un bois local.
- L'emploi du PVC est à exclure, l'aluminium peut être toléré en rénovation, pour la transformation de portes de granges en baie vitrée par exemple.
- Une seule teinte sera choisie pour la peinture des fenêtres et volets, pentures comprises.
- La porte d'entrée pourra être peinte soit de la même couleur, soit d'une couleur plus soutenue ou d'une couleur radicalement différente de l'ensemble des menuiseries. Celle-ci sera toujours plus foncée.
- La peinture utilisée sera microporeuse d'aspect mat ou satiné.
- Les menuiseries non peintes seront soit laissées naturelles et leur couleur définitive sera grisée, argentée ou bien seront traitées à l'huile de lin ou de produit d'imprégnation neutre. Tout type de lasure ou vernis est à proscrire.

Comment utiliser le nuancier :

40 teintes sont proposées, codifiées de M 01 à M 40. Ces teintes peuvent être retrouvées facilement dans la plupart des nuanciers disponibles dans le commerce et auprès des artisans. Il suffit de superposer la teinte de ce nuancier avec celui de la marque choisie.

Rappel : ne pas oublier de déposer une déclaration préalable en cas de changement de menuiseries ou de modification de couleur (ou intégrer la demande dans le permis de construire).

NUANCIER





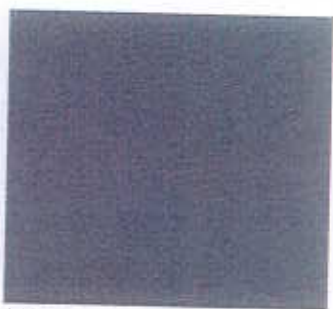
M9



M10



M11



M12



M13



M14



M15



M16



M17



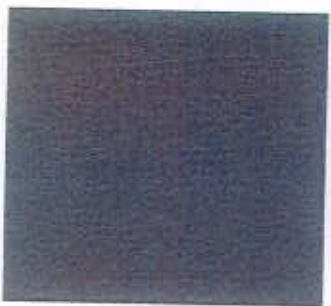
M18



M19



M20



M21



M22



M23



M24



M25



M26



M27



M28



M29



M30



M31



M32



M33



M34



M35



M36



M37



M38



M39



M40