

Plan Local d'Urbanisme SAINT-MARCEL Indre (36)

4

RÈGLEMENTS

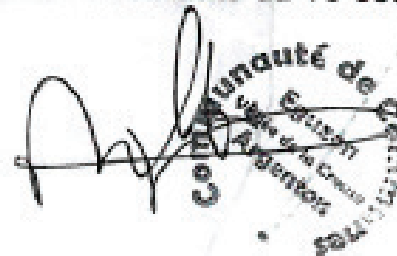
4.1

RÈGLEMENT ÉCRIT

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
du conseil communautaire en date du 18 octobre 2018

*Modifié suite à la prise en
compte du contrôle de légalité
en date du 23 novembre 2018*

Le Président,
Vincent MILLAN



Sommaire

I - RÈGLES GÉNÉRALES

p.5

II - RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

p.9

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

p.15

3.1 - Zone Ua p 16

3.2 - Zone Ub p 19

3.3 - Zone Uc p 21

3.4 - Zone Uti p 24

3.5 - Zone Ux p 25

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

p.29

4.1 - Zone 1AU p 30

4.2 - Zone 2AU p 32

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

p.33

5.1 - Zone A p 34

VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

p.37

6.1 - Zone N p 38

6.2 - Zone Nh p 41

6.3 - Zone Ni p 43

6.4 - Zone Np p 44

VII - ANNEXES

p.45

7.1 - Lexiquep.46

7.2 - Charte Bâtiment agricolep.53

7.3 - PPRi Vallée de la Creusep.56

The background is a light gray map of a city street grid. A prominent red rectangular box is centered horizontally across the middle of the page. Inside this box, the text 'I - RÈGLES GÉNÉRALES' is written in white, bold, uppercase letters. The text is split across two parts of the box: 'I -' is on the left, and 'RÈGLES GÉNÉRALES' is on the right.

I -

RÈGLES GÉNÉRALES

1. Règles Générales

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Marcel.

Il est établi conformément aux dispositions des articles L151-1 et suivants et R151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 2 : Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles du PLU se substituent à celles du Livre Ier - Titre Ier - Chapitre Ier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme défini aux articles R111-1 à R111-53), à l'exception des règles d'ordre public, conformément à l'article R111-1, définies par les articles suivants continuant de s'appliquer :

- R111-2 : salubrité et sécurité publique.
- R111-4 : sites archéologiques.
- R111-21 et R111-22 : densité et reconstruction des constructions.
- R111-23 et R111-24 : performances environnementales et énergétiques.
- R111-25 : réalisation d'aires de stationnement.
- R111-26 : protection de l'environnement.
- R111-27 : respect du caractère des lieux.

- R111-31 à R111-50 : camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.
- R111-51 : dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- R111-52 et R111-53 : dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, la Réunion et Mayotte.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grandes zones : urbaines U, à urbaniser AU, naturelles N et agricoles A.

Les zones U sont les suivantes :

- Ua : zone Urbaine ancienne
- Ub : zone Urbaine d'extension récente
- Uc : zone Urbaine mixte
- Uti : zone Urbaine touristique
- Ux : zone Urbaine d'activités économiques.

Les zones AU sont les suivantes :

- 1AUb : zone À Urbaniser à vocation d'habitat à court et moyen terme
- 1AUc : zone À Urbaniser à vocation mixte à court et moyen terme

- 2AU : zone À Urbaniser à long terme .

La zonea A :

- A : zone Agricole.

Les zones N sont les suivantes :

- N : zone Naturelle
- Nh : zone Naturelle d'habitat spécifique
- Ni : zone Naturelle inondable
- Np : zone Naturelle du patrimoine environnemental.

Article 4 : Dérogations au Plan Local d'Urbanisme

Article L152-3 et suivants du CU

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles du Plan Local d'Urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions. Ces dérogations sont

listées aux articles L152-4 et suivants du CU (permettre restauration d'un immeuble protégé monument historique, de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées, la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur, etc.).

Article 5 : Réglementation relative aux clôtures

Article R421-2 CU

Dans les zones N (naturelles) et A (agricoles) du présent document, sont dispensées de toute formalité les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, en dehors des cas prévus à l'article R*421-12 (en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé).

Ainsi tout autre type de clôtures est soumis à une obligation de déclaration.

1. Règles Générales

Article 6 : Reconstruction des constructions

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles en disposent autrement.

Article 7 : Bâti existant non conforme

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article 8 : Application des règles du PLU dans le cas d'une division de propriété

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées

par le Plan Local d'Urbanisme.

Article 9 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des dispositions particulières contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (thématique, sectorielle, etc.) sont applicables.

Article 10 : Les Emplacements Réservés

Article L151-41 du CU

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement

global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article 11 : Les Espaces Boisés

Article L113-1 et L113-2 du CU

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent 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 ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au

chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Article 12 : Les carrières

Article R151-34 2° CU

Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Ainsi, les exploitations de carrières sont interdites sur l'ensemble des zones excepté pour les sites repérés sur le règlement graphique.

1. Règles Générales

Article 13 : Plan de prévention de risque naturel

La commune est concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) Vallée de la Creuse approuvé par arrêté préfectoral du 9 mai 2000.

Ce document vaut servitude d'utilité publique et à ce titre doit être annexé au PLU.

Conformément à l'article L562-1 du code de l'environnement, le règlement du PPRi définit les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui incombent aux particuliers.

Ces dispositions s'appliquent aux activités et aux biens existants, ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions ou installations nouvelles, à l'exécution de tous les travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations ou réglementations en vigueur.

Le PPRi Vallée de la Creuse définit et réglemente deux zones :

- **une zone A** à préserver de toute urbanisation nouvelle ;
- **une zone B** relativement étendue ne comportant que des secteurs déjà construits ou pouvant être urbanisés sous conditions particulières. Le règlement est élaboré en fonction des classes d'aléas avec des regroupements afin d'en faciliter la compréhension.

Dans l'emprise de ces zones, toute construction ou installation nouvelle, toute extension de construction existante ainsi que tout mode d'occupation du sol sont soumis au règlement du PPRi annexé au présent règlement du PLU.

Les différentes zones inondables sont reportées sur les plans de zonage du PLU sous un indice «i».

Article 14 : Archéologie préventive

Considérant l'intérêt archéologique de la commune de Saint-Marcel, l'étendue de la commune constitue une zone géographique, comme le prévoit le 1° de l'article 1er du décret n°2002-89 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Toutes les demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations et travaux divers, devront être transmises au Préfet de région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service régional de l'archéologie à Orléans, pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles, ainsi que les travaux énumérés à l'article R.442-3-1 du code de l'urbanisme d'une emprise supérieure à 500 m² sur le territoire de la commune.

The background is a stylized, light gray map of a city grid. A prominent red banner is overlaid horizontally across the center of the page. The banner contains white text. The map shows various street patterns, including a grid and some irregular shapes, with a dashed line representing a path or boundary.

II -

RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

2. Règles communes à toutes les zones

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 421-23-f du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités autorisées dans les différentes zones dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risques et nuisances pour le voisinage.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règles générales

- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions des différentes zones.

Implantations des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle alternative

- Un recul pourra être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle alternative

- Les constructions pourront déroger à la règle générale dans un souci de cohérence avec l'environnement bâti limitrophe.

Volumétrie

- Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Règle générale

- Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect qui correspondent à l'architecture traditionnelle environnante.
- Tout style de construction étranger à l'environnement local (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.) sont interdits.

- Hauteur des constructions

Règle générale

- La hauteur des extensions ne pourra être supérieure à la construction principale.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Règles alternatives d'insertion en lien avec les bâtiments contigus

Règle générale

- D'ordre général, des dispositions différentes aux règles des zones pourront être permises lorsqu'elles présenteront une utilisation des techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables ou lorsqu'elles s'inscriront dans un projet de type HQE, de type construction passive ou encore pour les projets architecturaux contemporains dès lors qu'ils s'insèrent correctement dans leur environnement immédiat.

- Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit sur espaces publics.
- L'aspect naturel des matériaux qui composent la construction doit être conservé. Les éléments de décor du bâti ancien et de modénature existants et destinés à être vus (encadrement de fenêtre, listels, chaînages, soubassements, corniches, etc.) devront être conservés et laissés apparents.

2. Règles communes à toutes les zones

Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

- Les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes (flot ou rue).
- Pour les toitures d'annexes et d'extensions, l'aspect devra être en cohérence avec celui de la construction principale.

Caractéristiques architecturales des clôtures

Règle générale

- La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 2 m.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, etc.) est interdit sur espaces publics.

Règle alternative

- Dans certains cas, il pourra être demandé de s'aligner sur la hauteur des clôtures anciennes existantes afin de garder une continuité.

Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Règle générale

- Toute modification envisagée sur un élément recensé aux documents graphiques du règlement est soumise à déclaration préalable ou à permis de démolir pour les travaux habituellement non soumis à permis de construire.

- En outre, il doit être :

- Respecté et mis en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les éléments d'intérêts identifiés en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux.
- Respecté et mis en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Règle générale

- Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toutes espèces plantées en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.
- Les plantations devront être réalisées à partir d'essences locales bien adaptées aux conditions de la région.
- Dans le cas de création de haies végétalisées, les résineux sont interdits.

Distances d'implantation des plantations par rapport aux propriétés riveraines :

- 0,50 m pour les plantations qui à maturité ne dépassent pas 2 m de haut ;
- 3 m pour les plantations qui à maturité ont une hauteur comprise entre 2 et 7 m ;
- 5 m au-delà de 7m de hauteur.
- En cas d'existence d'un plan de zonage forestier, la distance applicable est celle prescrite par le plan de zonage sauf si cette distance est moins contraignante, auquel

cas ce sont les prescriptions du règlement de voirie qui s'appliquent.

Hauteur des haies vives :

- Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives ne pourra excéder 1m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau.
- La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30m dans les alignements droits adjacents.
- Nonobstant les dispositions qui précèdent, il peut toujours être commandé de limiter à 1m la hauteur des haies vives bordant certaines parties du domaine public routier lorsque cette mesure est commandée par la sécurité de la circulation.

Plantations existantes :

- Les plantations faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites peuvent être conservées.
- En cas de renouvellement, les plantations seront soumises aux prescriptions définies.

2. Règles communes à toutes les zones

- Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

Règle alternative

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction à proximité devra garantir le maintien de ceux-ci, ou à défaut leur reconstitution. Il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux assurant la continuité de ces corridors.

- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Règle générale

- Dans les trames de jardins identifiées aux documents graphiques, toute construction principale y est interdite.
- Sont autorisés :
 - les annexes des habitations, sur un seul niveau et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulée (total des annexes hors piscine) ;
 - les extensions des habitations dans une limite d'emprise au sol de 30% du bâtiment principal, n'excédant pas 250 m² au total (existant + extension) ;
 - les aménagements des espaces verts/publics.
- Aux éléments de paysages repérés aux documents graphiques (alignements d'arbres, arbres isolées...) est rendu obligatoire une

demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur l'élément ainsi identifié. Leur destruction est soumise à déclaration préalable. Toute destruction devra être compensée par une recréation de milieu identique de surface équivalente.

- Les caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Règle alternative

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune. Ces clôtures devront également ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Stationnement

- Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Règle générale

- Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leurs usages.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de :

- 12,5 m² non compris dans les voies de desserte pour un véhicule motorisé ;
- 1,5 m² pour un vélo, soit en local, soit en aire équipée.

- Pour les habitations, les voies d'accès au garage, et le garage, peuvent être considérés comme un emplacement de stationnement.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Desserte par les voies publiques ou privées

- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Règle générale

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle qui présente un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

- Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Règle générale

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou par défaut prévoir un point de collecte facilement accessible.

- Les voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver

Règle générale

- Les sentiers piétonniers et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.
- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.
- Seuls les accès pour des constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics y sont autorisés.
- Ces voies ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

2. Règles communes à toutes les zones

Desserte par les réseaux

- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

Règle générale

- L'utilisation d'eau non-issue du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération...), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination.
- Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est en capacité de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, il pourra être exigé que les ressources en eaux soient trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement

a- Eaux usées domestiques :

Règle générale

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement collectif, mais dont la mise en collectif est prévu au schéma directeur d'assainissement de la commune, doit mettre en place un assainissement individuel permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.

b - Eaux usées non domestiques

Règle générale

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

- Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Règle générale

- Les eaux de surface en provenance des unités foncières privatives doivent être gérées sur leur terrain et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.

Règle alternative

- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public existant, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire.

- Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Règle générale

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations (2 au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.).





III -



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

3.1 - Zone Ua

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

	Destination autorisée
	Destination interdite
ASC :	Admis sous conditions

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	Ua (i)
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hebergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	ASC
Restauration	
Commerce de gros	ASC
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	ASC
Entrepôt	ASC
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
ICPE	
Déclaration	
Enregistrement	
Autorisation	

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions et installations à usage de *commerce et activité de service* et des *autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire* à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de la déclaration ou de l'enregistrement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.

Dans le secteur Uai

- Toutes nouvelles constructions autorisées ou évolutions des constructions existantes sous réserve de respecter le *PPRI Vallée de la Creuse annexé au présent règlement au point 7.3.*

3.1 - Zone Ua

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies.

Règle Alternative

- Les constructions pourront également s'implanter :
 - dans le prolongement des constructions voisines ;
 - dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.
- Si la construction n'est pas implantée d'une limite séparative latérale à l'autre, un retrait minimum de 3 m est imposé sur la limite séparative latérale n'accueillant pas de

construction.

Règle Alternative

- Une implantation différente peut être autorisée en fonction du caractère patrimonial de la construction contiguë.

Volumétrie

- Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Règle générale

- Toute construction doit s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. A ce titre, les demandeurs peuvent s'appuyer sur les conseils de l'UDAP, du CAUE et de l'architecte conseil de la DDT.
- La simplicité des formes doit être recherchée et s'inscrire dans le bâti traditionnel local présentant les caractères suivants : maison sur plan rectangulaire avec un faitage dans le sens de la longueur et des pignons symétriques. Peut être associé plusieurs autres parallépipèdes plus petits en L ou en U ou alignés.

- Les annexes et extensions devront avoir une unité d'aspect avec la construction principale.

- Emprise au sol des constructions

Règle générale

- L'emprise au sol des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros, d'industries et d'entrepôt est limitée à 300 m² cumulée sur une unité foncière.

- Hauteur des constructions

Règle générale

Pour les constructions principales :

- Le nombre de niveaux est limité à deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 2 + C).
- La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 9 m.

Pour les annexes :

- La hauteur à l'égout du toit des annexes ne pourra excéder 4 m.

Règle Alternative

- Lorsque la construction sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur maximale, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante, afin d'obtenir une continuité des lignes, de former les pignons, ou d'articuler l'ordonnancement architectural.

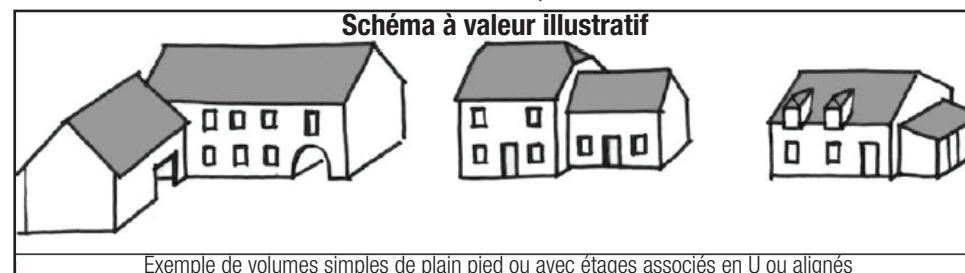
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

Façade :

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale, plus hautes que larges. Les baies doivent être conservées dans leurs proportions d'origine.
- De nouvelles ouvertures peuvent être autorisées dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement architectural de l'édifice. Les encadrements et les appuis de fenêtres doivent avoir le même aspect et les mêmes profils que ceux existants.
- En cas de condamnation d'une ouverture, l'encadrement doit rester visible.



3.1 - Zone Ua

Menuiseries :

- Les vernis et lasures sont proscrits sur les menuiseries.
- Le vitrage en miroir ainsi que tout aspect réfléchissant est interdit.
- Les volets roulants sont interdits. Les peintures doivent être peintes dans la même couleur que les volets.
- Les portes d'entrée, avec ou sans imposte, doivent être peintes dans une couleur foncée.
- Les couleurs choisies doivent être en accord avec celles de la pierre et de l'enduit du bâti, ainsi que de l'ambiance colorée générale de la rue. Le blanc pur et les couleurs vives sont proscrites.

Éléments techniques :

- Les dispositifs techniques (tels : aspiration, extraction, ventilation mécanique, climatisation, antenne, parabole, etc.) sont autorisés sous réserve de ne pas être visible depuis le domaine public.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

Forme :

- La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 45°. Les toitures terrasses peuvent toutefois être autorisées dans le cadre d'un

projet d'architecture contemporaine.

Couverture :

- Les toitures doivent être :
 - d'aspect tuile plate de terre cuite, dans les tons bruns vieillis et nuancés en excluant les tons trop clairs et trop uniformes ;
 - d'aspect ardoise naturelle.

Cheminée :

- Les souches de cheminées anciennes doivent être conservées et restaurées. Les souches nouvelles doivent être positionnées à proximité du faîtage, en respectant les dimensions et l'aspect des souches anciennes.

Lucarnes et fenêtres de toit :

- Les lucarnes doivent être conservées et restaurées dans leur style d'origine.
- La création de lucarne doit s'inspirer des ouvrages voisins et s'aligner au droit des ouvertures existantes en façade.
- Les fenêtres de toit doivent être en nombre limité. Elles constituent une alternative à la création de lucarne à raison d'un élément maximum pour 5 mètres linéaires de toiture.

- Les châssis sont de type encastré pour ne former aucune saillie, sans volet roulant extérieur.

• Caractéristiques architecturales des clôtures

Règle générale

Clôture sur espace public :

- Les clôtures et murs anciens doivent être conservés, entretenus et restaurés à l'identique le cas échéant. La démolition de mur traditionnel existant est interdite, sauf dans le cas d'un percement pour créer un accès.
- Le réhaussement d'un muret ne doit présenter aucune différence d'aspect, d'épaisseur et de finition.
- La clôture doit respecter la pente du terrain naturel. Les décrochements sont interdits.
- La clôture peut être constituée par :
 - un mur plein traditionnel en maçonnerie de pierres appareillées jointoyées ou couvert d'un enduit à la chaux de ton beige sable similaire aux enduits traditionnels locaux ;
 - un mur bahut traditionnel en maçonnerie de pierres appareillées jointoyées ou couvert d'un enduit à la chaux de ton beige sable similaire aux enduits traditionnels locaux, d'une hauteur minimale de 0,80 m, couronné d'un chaperon et surmonté ou non de grille métallique à barreudage droit.
- Le portail et le portillon doivent s'intégrer à la clôture sans retrait. Ils doivent être constitués d'une grille métallique à bar-

reudage droit, ou d'un planchetage composé de larges lames verticales et jointives d'aspect bois peint dans une teinte foncée. La grille peut être doublée à l'arrière d'un festonnage métallique peint de la même couleur ou d'une haie vive composée d'essences locales.

- Les piliers en pierres artificielles, les clôtures mixtes bois-maçonnerie, les portails de forme galbée, les grillages soudés, les brises-vues et les haies composées d'essences non locales sont interdits.



Clôture en limite séparative :
















- La clôture en limite séparative doit être constituée par un grillage simple doublé ou non par une haie vive composée d'essences locales.

3.2 - Zone Ub

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

	Destination autorisée
	Destination interdite
ASC : Admis sous conditions	

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	Ub (i)
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hebergement	
Commerce et activité de service	ASC
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	ASC
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	ASC
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	ASC
Centre de congrès et d'exposition	
ICPE	
Déclaration	
Enregistrement	
Autorisation	

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans le secteur Ubi

- Toutes nouvelles constructions ou évolutions des constructions devra respecter le *PPRi Vallée de la Creuse annexé au présent règlement au point 7.3.*

3.2 - Zone Ub

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement d'une distance minimale de 5 m.

Règle Alternative

- Les constructions pourront également s'implanter :
 - dans le prolongement des constructions voisines ;
 - dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent s'implanter soit :
 - sur une limite séparative latérale ;
 - en retrait de 3 mètres.

- Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Règle générale

- Les constructions de plus de 40 m² d'emprise au sol non contiguës devront respecter une distance entre elles d'un minimum de 6 m.

Volumétrie

- Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Règle générale

- Les annexes et extensions pourront être traitées différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

- Hauteur des constructions

Règle générale

Pour les constructions principales :

- Le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C).
- La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 7 m.

Pour les annexes :

- La hauteur à l'égout du toit des annexes ne

pourra excéder 4 m.

Règle Alternative

- Lorsque la construction sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur maximale, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Caractéristiques architecturales des clôtures

Règle générale

Clôture sur espace public :

- La clôture doit respecter la pente du terrain naturel. Les décrochements sont interdits.
- La clôture doit être constituée par :

- un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,80 m, couronné d'un chaperon et surmonté ou non de grille métallique ou d'un grillage.
- une haie vive composée d'essences locales, doublées ou non à l'intérieur par un grillage simple implanté à l'intérieur de la parcelle.

- Le portail et le portillon doivent être de facture simple en accord avec la clôture et l'architecture des bâtiments.

- Les grillages soudés, les brises-vues et les

haies composées d'essences non locales sont interdits.

Stationnement

- Obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les nouvelles constructions

Règle générale

Pour les habitations :

- Le nombre de places de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
 - une place par logement d'une surface de plancher inférieure à 50 m² ;
 - deux places par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 m².
- Le nombre de places de stationnement pour les vélos requis est le suivant :
 - un minimum d'une place par logement pour les immeubles d'habitat collectif.



Pour les activités de services et les bureaux :

- Le nombre de places de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
 - une place par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places exigées.
- Le nombre de places de stationnement pour les vélos requis est le suivant :
 - un minimum d'une place par 100 m² de surface de plancher.

3.3 - Zone Uc

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

	Destination autorisée
	Destination interdite
ASC :	Admis sous conditions

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	Uc
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hebergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	ASC
Restauration	
Commerce de gros	ASC
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	ASC
Entrepôt	ASC
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
ICPE	
Déclaration	
Enregistrement	
Autorisation	

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions et installations à usage de *commerce et activité de service* et des *autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires* à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de la déclaration ou de l'enregistrement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risques et nuisances pour le voisinage.

3.3 - Zone Uc

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies.

Règle Alternative

- Les constructions pourront également s'implanter :
 - dans le prolongement des constructions voisines ;
 - dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension ;
 - en recul de l'alignement dans le cas d'une nouvelle construction en arrière des constructions existantes.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent s'implanter soit :
 - sur une limite séparative latérale ;
 - en retrait de 3 mètres.

- Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Règle générale

- Les constructions de plus de 40 m² d'emprise au sol non contiguës devront respecter une distance entre elles d'un minimum de 6 m.

Volumétrie

- Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Règle générale

- Les annexes et extensions pourront être traitées différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

- Emprise au sol des constructions

Règle générale

- L'emprise au sol des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros, d'industries et d'entrepôt est limitée à 300 m² cumulée sur une unité foncière.

- Hauteur des constructions

Règle générale

Pour les constructions principales :

- Le nombre de niveaux est limité à deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 2 + C).
- La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 9 m.

Pour les annexes :

- La hauteur à l'égout du toit des annexes ne pourra excéder 4 m.

Règle Alternative

- Lorsque la construction sera mitoyenne à une construction existante dépassant la hauteur maximale, le dépassement de celle-ci pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de la construction mitoyenne existante, afin d'obtenir une continuité des lignes, de former les pignons, ou d'articuler l'ordonnancement architectural.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

Menuiseries :

- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que les coffres soient intégrés pour ne pas être visible en façade.
- Le blanc pur et les couleurs vives sont proscrites.

Éléments techniques :

- Les dispositifs techniques tels : aspiration, extraction, ventilation mécanique, climatisation, antenne, parabole, etc. sont autorisés sous réserve de ne pas être visible depuis le domaine public.

- Caractéristiques architecturales des clôtures

Règle générale

Clôture sur espace public :

- La clôture doit respecter la pente du terrain naturel. Les décrochements sont interdits.
- La clôture doit être constituée par :
 - un mur bahut couvert d'un enduit à la chaux de ton beige sable similaire

3.3 - Zone Uc

aux enduits traditionnels locaux, d'une hauteur minimale de 0,80 m, couronné d'un chaperon et surmonté ou non de grille métallique ou d'un grillage.

- une haie vive composée d'essences locales, doublées ou non à l'intérieur par un grillage simple implanté à l'intérieur de la parcelle.
- Le portail et le portillon doivent être de facture simple en accord avec la clôture et l'architecture des bâtiments.
- Les grillages soudés, les brises-vues et les haies composées d'essences non locales sont interdits.

Clôture en limite séparative :

- La clôture en limite séparative doit être constituée par un grillage simple doublé ou non par une haie vive composée d'essences locales.

Stationnement

- Obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les nouvelles constructions

Règle générale

Pour les habitations :

- Le nombre de places de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
- une place par logement d'une surface de plancher inférieure à 50 m² ;
 - deux places par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 m².
- Le nombre de places de stationnement pour les vélos requis est le suivant :
- un minimum d'une place par logement pour les immeubles d'habitat collectif.



Pour les commerces et activités de services et les bureaux :





















- Le nombre de places de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
- une place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places exigées.
- Le nombre de places de stationnement pour les vélos requis est le suivant :
- un minimum d'une place par 100 m² de surface de plancher.

3.4 - Zone Uti

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

	Destination autorisée
	Destination interdite
ASC :	Admis sous conditions

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	Uti
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hebergement	
Commerce et activité de service	ASC
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	ASC
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
ICPE	
Déclaration	
Enregistrement	
Autorisation	



Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités






















- Toutes nouvelles constructions ou évolutions des constructions devront respecter le *PPRi Vallée de la Creuse annexé au présent règlement au point 7.3.*
- Les constructions et installations à usage *d'hébergement hôtelier et touristique* à condition d'être lié à un camping.

3.5 - Zone Ux

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

	Destination autorisée
	Destination interdite
ASC : Admis sous conditions	

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	Ux1	Ux2
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		
Logement		
Hebergement		
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
Industrie	ASC	
Entrepôt	ASC	
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
ICPE		
Déclaration		
Enregistrement		
Autorisation		

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Dans le secteur Ux, :

- Les constructions et installations à usage des *autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire* à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de la déclaration ou de l'enregistrement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risques et nuisances pour le voisinage.

3.5 - Zone Ux

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Dans le secteur Ux₁ :

- Les constructions doivent être implantées :
 - en recul minimal de 50 m de l'axe de l'A20 ;
 - en recul minimal de 10 m de l'axe des RD927E et RD48B ;
 - en recul minimal de 5 m de l'alignement des autres voies.

Dans le secteur Ux₂ :

- Les constructions doivent être implantées :
 - en recul minimal de 30 m de l'axe de l'A20 ;
 - en recul minimal de 10 m de l'axe de la RD48B ;
 - en recul minimal de 5 m de l'alignement des autres voies.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent respecter un retrait minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Volumétrie

- Emprise au sol des constructions

Règle générale

Dans le secteur Ux₁ :

- L'emprise au sol des constructions à usage d'industrie et d'entrepôt est limitée à 1000 m² cumulée sur une unité foncière.

Règle alternative

- Ces seuils ne s'appliquent pas dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment déjà existant dépassant la limite fixée.

- Hauteur des constructions

Règle générale

- La hauteur totale ne pourra excéder 12 m.

Dans le secteur Ux₂ :

- Dans une bande de 100 mètres de l'axe de l'A20, la hauteur des constructions est limitée à 3 m.

Règle alternative

- Des adaptations de hauteurs peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.

- Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

- Les signes distinctifs, type signalétiques, enseignes, publicités, etc. seront apposés contre le bâtiment édifié sur le terrain, n'excédant pas la hauteur de ce dit bâtiment.
- Les bardages seront de ton mat et foncé, soit laissé brut.
- Les teintes doivent rester discrètes et s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non : Les teintes claires - y compris pour les soubassements - sont interdites. Le blanc pur est interdit.

- Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

- Les toitures et les bardages seront de ton mat et foncé.
- Le ton de la toiture sera égale ou plus sombre que la façade (deux tons maximum par bâtiment).

- Caractéristiques architecturales des clôtures

Règle générale

- Les clôtures devront être accompagnées de haies vive composée d'essences locales.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Règle générale

- Les constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère d'ensemble réfléchie et adaptée à l'échelle de la zone.
- Les espaces non bâtis, à l'exception des aires de stationnement, d'évolution et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts et/ou être plantés.

3.5 - Zone Ux

Stationnement

- Obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les nouvelles constructions

Règle générale

Pour les commerces et activités de services et les bureaux :

- Le nombre de places de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
 - une place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places exigées.
- Le nombre de places de stationnement pour les vélos requis est le suivant :
 - un minimum d'une place par 100 m² de surface de plancher.

Pour les industries et entrepôts :

- Le nombre de places de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
 - une place par tranche de 100 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places exigées.
- Le nombre de places de stationnement pour les vélos requis est le suivant :
 - un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher.




























IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

4.1 - Zone 1AU

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

	Destination autorisée
	Destination interdite
ASC :	Admis sous conditions

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	1AUb	1AUc
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		
Logement		
Hebergement		
Commerce et activité de service	ASC	
Artisanat et commerce de détail		ASC
Restauration		
Commerce de gros		ASC
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	ASC	
Hébergement hôtelier et touristique		
Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	ASC	
Industrie		
Entrepôt		
Bureau	ASC	
Centre de congrès et d'exposition		
ICPE		
Déclaration		
Enregistrement		
Autorisation		

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions et installations autorisées à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les constructions et installations sont admises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, sous réserve que les équipements publics existants ou prévus soient suffisants compte tenu des constructions projetées.

Dans le secteur 1AUc :

- Les constructions et installations à usage de *commerce et activité de service* à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier projeté.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de la déclaration ou de l'enregistrement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risques et nuisances pour le voisinage.

4.1 - Zone 1AU

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Les constructions principales doivent être implantées, en tout ou partie, dans un maximum de 7 m par rapport à l'alignement.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent s'implanter soit :
 - sur une limite séparative latérale ;
 - en retrait de 3 mètres.

- Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Règle générale

- Les constructions supérieures à 40 m² d'emprise au sol devront respecter un recul minimum de 6 m entre elles.

- Les annexes ne devront pas être éloignées de plus de 20 m en tout ou partie du bâtiment principal.

Volumétrie

- Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Règle générale

- Les annexes et extensions pourront être traitées différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

- Hauteur des constructions

Règle générale

Pour les constructions principales :

Dans les secteurs 1AUb :

- Le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C).
- La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 7 m.

Dans le secteur 1AUc :

- Le nombre de niveaux est limité à deux étages droits sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 2 + C).
- La hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 9 m.

Pour les annexes :

- La hauteur à l'égout du toit des annexes ne pourra excéder 4 m.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales

Règle générale

Dans le secteur 1AUc :

- Les habitats collectifs devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.
- La part d'énergies d'origine renouvelable dans le bilan énergétique des constructions neuves d'habitat individuel devra représenter a minima 20 %.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Règle générale

- Les espaces verts, de plantations et de pleine terre doivent représenter un mini-

imum de 30 % de la surface totale d'une unité foncière.

Stationnement

- Obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les nouvelles constructions

Règle générale

Pour les habitations :



- Le nombre de places de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
 - une place par logement d'une surface de plancher inférieure à 50 m² ;
 - deux places par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 m².
- Le nombre de places de stationnement pour les vélos requis est le suivant :
 - un minimum d'une place par logement pour les immeubles d'habitat collectif.






























Pour les commerces et activités de services et les bureaux :

- Le nombre de places de stationnement de véhicules motorisés requis est le suivant :
 - une place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places exigées.
- Le nombre de places de stationnement pour les vélos requis est le suivant :
 - un minimum d'une place par 100 m² de surface de plancher.

4.2 - Zone 2AU

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

	Destination autorisée
	Destination interdite
ASC :	Admis sous conditions

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	2AU
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hebergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
ICPE	
Déclaration	
Enregistrement	
Autorisation	

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

The background of the slide is a light gray map. It features a dense grid of white lines representing streets, with some lines curving to follow a path. There are also larger, irregular white shapes that represent agricultural zones or undeveloped land. The overall style is clean and technical, typical of a planning document.

V -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

5.1 - Zone A

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les usages, affectations des sols, des constructions et des activités non mentionnés à l'article suivant sont interdits.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions et installations des *exploitations agricoles* à condition de ne pas engendrer de risques incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines et à urbaniser adjacentes.
- Les nouvelles constructions principales d'*habitations* aux conditions d'être nécessaires à une exploitation agricole et d'être construites sur le site d'exploitation, ainsi que leurs annexes et extensions.
- Les annexes et extensions des *habitations* existantes à condition d'être implantées sur la même unité foncière.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à une exploitation agricole ou à un équipement d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics suivants : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

5.1 - Zone A

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- En dehors des routes classées à grande circulation qui font l'objet d'une réglementation spécifique, les constructions doivent respecter un recul minimal de :
 - 25 m par rapport à l'axe des routes nationales et départementales de 1ère catégorie ;
 - 10 m par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
 - 5 m de l'alignement des autres voies.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Toute construction doit être implantée avec un retrait tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 5 m.

- Les nouvelles constructions des exploitations agricoles doivent respecter un retrait minimal de 100 mètres par rapport aux limites séparatives des zones urbaines et à urbaniser.

- Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Règle générale

- Les annexes des habitations ne devront pas être éloignées de plus de 25 m du bâtiment principal.

Volumétrie

- Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Règle générale

Pour les constructions d'habitations :

- Les annexes et extensions pourront être traitées différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

Pour les constructions agricoles :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes.

- Emprise au sol des constructions

Règle générale

Pour les constructions d'habitations :

- La surface des annexes est limitée à 50 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
- Les extensions ne devront pas dépasser 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment principal, dans une limite d'emprise au sol totale de 250 m² (existant + extension).

- Hauteur des constructions

Règle générale

Pour les constructions agricoles :

- La hauteur totale des constructions est limitée à 12 m.

Pour les constructions d'habitations :

- Pour les constructions principales, le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C).
- La hauteur à l'égout du toit des constructions principales ne pourra excéder 7 m.
- La hauteur à l'égout du toit des annexes ne pourra excéder 4 m.

Règle alternative

Pour les constructions agricoles :

- Des adaptations de hauteur peuvent être

autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

Pour les constructions agricoles :

- Les constructions doivent présenter une unité de ton pour tous les éléments de façade et être choisis dans le nuancier (références normalisées RAL) de la *Charte Départementale d'insertion paysagère des bâtiments agricoles jointe en annexe 7.2 du présent règlement*.
- Les bardages seront de ton mat et foncé, soit laissé brut.
- Les teintes claires - y compris pour les sous-bassements - sont interdites.
- L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'utilisation du bois est recommandée.

5.1 - Zone A

Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

Pour les constructions agricoles :

- Les toitures doivent être de teinte sombre et non-brillante et être choisis dans le nuancier (références normalisées RAL) de la *Charte Départementale d'insertion paysagère des bâtiments agricoles jointe en annexe 7.2 du présent règlement.*

Caractéristiques architecturales des clôtures

Règle générale

Pour les habitations :

Clôture sur espace public :

- Les clôtures et murs anciens doivent être conservés, entretenus et restaurés à l'identique le cas échéant. La démolition de mur traditionnel existant est interdite.
- La clôture doit respecter la pente du terrain naturel. Les décrochements sont interdits.
- La clôture doit être constituée par :
 - un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,80 m, couronné d'un chaperon et surmonté ou non de grille métallique ou d'un grillage.
 - une haie vive composée d'essences locales, doublées ou non par un grillage simple implanté à l'intérieur de la parcelle.

lage simple implanté à l'intérieur de la parcelle.

- Le portail et le portillon doivent être de facture simple en accord avec la clôture et l'architecture des bâtiments.
- Les grillages soudés, les brises-vues et les haies composées d'essences non locales sont interdits.

Clôture en limite séparative :

- La clôture en limite séparative doit être constituée par un grillage simple doublé ou non par une haie vive composée d'essences locales.

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Règle générale

- S'il n'existe pas de plantations là où des constructions isolées sont projetées, il est exigé de planter, autour des bâtiments - tout en laissant libre l'espace nécessaire pour le maniement et le déplacement du matériel agricole notamment - des arbres de haute tige, de manière irrégulière de façon à éviter les alignements.

The background is a light gray map. On the left side, there is a dense grid of white lines representing a street network. A dashed line, possibly representing a utility line or a specific route, winds through the grid. On the right side, there are large, irregular, light gray shapes representing natural zones or parks. A red horizontal bar is overlaid on the map, containing the text.

VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

6.1 - Zone N

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les usages, affectations des sols, des constructions et des activités non mentionnés à l'article suivant sont interdits.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions et installations des *exploitations agricoles et forestières* à condition de ne pas engendrer de risques incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines et à urbaniser adjacentes.
- Les nouvelles constructions principales d'*habitations* aux conditions d'être nécessaire à une exploitation agricole et d'être construite sur le site d'exploitation, ainsi que leurs annexes et extensions.
- Les annexes et extensions des *habitations* existantes à condition d'être implantées sur la même unité foncière.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à une exploitation agricole ou forestière, ou à un équipement d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics suivants : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

6.1 - Zone N

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- En dehors des routes classées à grande circulation qui font l'objet d'une réglementation spécifique, les constructions doivent respecter un recul minimal de :
 - 25 m par rapport à l'axe des routes nationales et départementales de 1ère catégorie ;
 - 10 m par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
 - 5 m de l'alignement des autres voies.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Toute construction doit être implantée avec un retrait tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 5 m.

- Les nouvelles constructions des exploitations agricoles ou forestières doivent respecter un retrait minimal de 100 mètres par rapport aux limites séparatives des zones urbaines et à urbaniser.

- Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Règle générale

- Les annexes des habitations ne devront pas être éloignées de plus de 25 m du bâtiment principal.

Volumétrie

- Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Règle générale

Pour les constructions d'habitations :

- Les annexes et extensions pourront être traitées différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

Pour les constructions agricoles et forestières :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes.

- Emprise au sol des constructions

Règle générale

Pour les constructions d'habitations :

- La surface des annexes est limitée à 50 m² d'emprise au sol (total des annexes hors piscine).
- Les extensions ne devront pas dépasser 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment principal, dans une limite d'emprise au sol totale de 250 m² (existant + extension).

- Hauteur des constructions

Règle générale

Pour les constructions agricoles et forestières :

- La hauteur totale des constructions est limitée à 12 m.

Pour les constructions d'habitations :

- Pour les constructions principales, le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C).
- La hauteur à l'égout du toit des constructions principales ne pourra excéder 7 m.
- La hauteur à l'égout du toit des annexes ne pourra excéder 4 m.

Règle alternative

Pour les constructions agricoles et forestières :

- Des adaptations de hauteur peuvent être

autorisées pour raisons fonctionnelles ou techniques sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

Pour les constructions agricoles et forestières :

- Les constructions doivent présenter une unité de ton pour tous les éléments de façade et être choisis dans le nuancier (références normalisées RAL) de la *Charte Départementale d'insertion paysagère des bâtiments agricoles jointe en annexe 7.2 du présent règlement.*
- Les bardages seront de ton mat et foncé, soit laissé brut.
- Les teintes claires - y compris pour les sous-bassements - sont interdites.
- L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

6.1 - Zone N

Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

Pour les constructions agricoles et forestières :

- Les toitures doivent être de teinte sombre et non-brillante et être choisis dans le nuancier (références normalisées RAL) de la *Charte Départementale d'insertion paysagère des bâtiments agricoles jointe en annexe 7.2 du présent règlement.*

Caractéristiques architecturales des clôtures

Règle générale

Pour les habitations :

Clôture sur espace public :

- Les clôtures et murs anciens doivent être conservés, entretenus et restaurés à l'identique le cas échéant. La démolition de mur traditionnel existant est interdite.
- La clôture doit respecter la pente du terrain naturel. Les décrochements sont interdits.
- La clôture doit être constituée par :
 - un mur bahut d'une hauteur minimale de 0,80 m, couronné d'un chaperon et surmonté ou non de grille métallique ou d'un grillage.
 - une haie vive composée d'essences locales, doublées ou non par un grillage simple implanté à l'intérieur de la parcelle.

lage simple implanté à l'intérieur de la parcelle.

- Le portail et le portillon doivent être de facture simple en accord avec la clôture et l'architecture des bâtiments.
- Les grillages soudés, les brises-vues et les haies composées d'essences non locales sont interdits.

Clôture en limite séparative :

- La clôture en limite séparative doit être constituées par un grillage simple doublé ou non par une haie vive composée d'essences locales.

Traitement environnemental et paysage des espaces non-bâti et abords des constructions

- Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Règle générale

- S'il n'existe pas de plantations là où des constructions isolées sont projetées, il est exigé de planter, autour des bâtiments - tout en laissant libre l'espace nécessaire pour le maniement et le déplacement du matériel agricole notamment - des arbres de haute tige, de manière irrégulière de façon à éviter les alignements.

6.2 - Zone Nh

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les usages, affectations des sols, des constructions et des activités non mentionnés à l'article suivant sont interdits.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions et installations à usage des *de logements* aux conditions qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- Les annexes et extensions des *habitations* existantes à condition d'être implantées sur la même unité foncière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à un équipement d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics suivants : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

6.2 - Zone Nh

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Implantations des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- En dehors des routes classées à grande circulation qui font l'objet d'une réglementation spécifique, les constructions doivent respecter un recul minimal de :
 - 25 m par rapport aux routes nationales et départementales de 1ère catégorie ;
 - 10 m par rapport aux autres routes départementales ;
 - 5 m par rapport aux autres voies.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent s'implanter soit :
 - sur une limite séparative latérale ;
 - en retrait minimal de 3 mètres.

- Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Règle générale

- Les constructions de plus de 40 m² d'emprise au sol non contiguës devront respecter une distance entre elles d'un minimum de 6 m.
- Les annexes des habitations ne devront pas être éloignées de plus de 25 m du bâtiment principal.

Volumétrie

- Objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus

Règle générale

- Les annexes et extensions pourront être traitées différemment de la construction principale dès lors que leur dimension, leur forme et les couleurs choisies ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

- Emprise au sol des constructions

Règle générale

- Les constructions ne devront pas dépasser 150 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière.

- Hauteur des constructions

Règle générale

- Pour les constructions principales, le nombre de niveaux est limité à un étage droit sur rez-de-chaussée, plus combles aménagés (R + 1 + C).
- La hauteur à l'égout du toit des constructions principales ne pourra excéder 7 m.
- La hauteur à l'égout du toit des annexes ne pourra excéder 4 m.

6.3 - Zone Ni

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les usages, affectations des sols, des constructions et des activités non mentionnés à l'article suivant sont interdits.

Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Sont autorisées les évolutions des constructions et installations existantes sous réserve de respecter le *PPRI Vallée de la Creuse annexé au présent règlement au point 7.3.*
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être liées à un équipement d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics suivants : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

6.4 - Zone Np

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Tout usage et affectation des sols autre que ceux existant sont interdits.
- Toute construction et installation sont interdites.



VII -

ANNEXES

7.1 - Lexique

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des différents articles du règlement du PLU :

1. Exploitation agricole et forestière
2. Habitation
3. Commerce et activités de service
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics
5. Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

1. Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
2. Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;
3. Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
4. Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'ac-

tion sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

5. Pour la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les annexes et extensions sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (construction principale).

Exploitation agricole et forestière

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

- Exploitation forestière : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

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

- Hébergement : recouvre les constructions

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

Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- Restauration : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- Commerce de gros : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- Hébergement hôtelier et touristique : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mention-

née à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipement d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipe-

7.1 - Lexique

ments d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- Salle d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

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

- Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre

notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- Entrepôt : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- Bureau : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- Centre de congrès et d'exposition : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

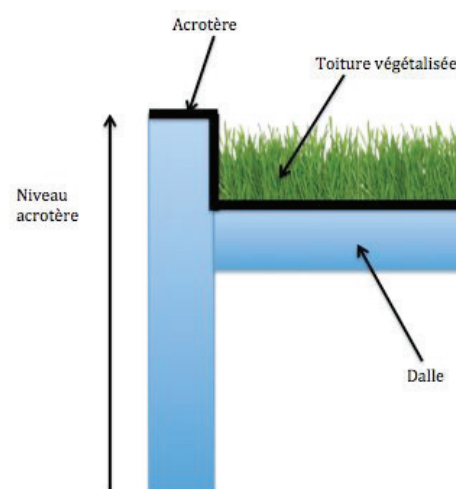
ARTICLE 2 : DÉFINITIONS ET PRÉCISIONS SUR L'APPLICATION DES RÈGLES

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voirie desservant le terrain, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère (cf. également Hauteur)

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. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



Affouillement du sol

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution du projet soumis à permis de construire.

Aire de propreté

Site accueillant les conteneurs à déchets.

Alignement

Il correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est « l'alignement actuel ». Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est « l'alignement futur », qui résulte soit d'un emplacement

réservé (figure sur les documents graphiques du PLU), soit d'un plan d'alignement (qui figure en annexe du PLU).

Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent par rapport à la voie de référence, définie soit en fonction du contexte environnant (implantations dominantes le long de l'une ou l'autre voie). L'autre ou les autres limites doivent être considérées comme des limites séparatives latérales.

Amélioration des constructions existantes

Sont considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

7.1 - Lexique

Exemple d'annexes pour une habitation : garage, abri de jardin, abri vélos, bûcher, local d'ordures ménagères, local technique... ;

Arbre tige et de haute tige

Arbre caractérisé par un tronc ayant subi un élagage artificiel sur au moins 1,50m. On parle de haute tige quand le tronc est élagué sur minimum 2,50m.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment agricole

L'obtention d'un permis de construire pour un bâtiment agricole dépend de sa destination et de son caractère nécessaire pour l'accomplissement d'une activité. La délivrance d'une autorisation d'urbanisme se fait donc par dérogation, puisque l'article L. 311-1 du Code rural exclu toutes édifications et installations de bâtiments dans une zone agricole.

Seules les installations agricoles suivantes sont admises au titre du PLU :

- stockage ou transformation de production ;
- stockage de matériels agricoles ;
- élevage et abri d'animaux ;
- lieu de valorisation agricole ;
- silos, ateliers, cuves, hangars ;
- hangars, auvents, couvertures ;
- locaux de traite, stockage d'aliments, logis de bêtes ;

- espaces de vente, d'exposition et de tourisme agricole.

Camping

Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes...). Cette pratique est réglementée aux articles R111-32 à R111-35 du code de l'urbanisme.

Caravane

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. Cette pratique est réglementée aux articles R111-47 à R111-50 du code de l'urbanisme.

Changement de destination

Il y a un changement de destination lorsqu'il y a un passage de l'une à l'autre des destinations (ou sous-destination) de construction. Soit le changement est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un permis de construire est nécessaire. Soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée.

Clôture

Une clôture est une enceinte (mur, haie, grillage...) qui clôt un terrain ou une partie d'un terrain. Les règles qui s'imposent aux clôtures concernent les clôtures situées en limite de propriété (domaine privé ou public).

Coefficient d'Espaces Verts (biotope)

Le coefficient d'espaces verts (ou biotope) est un pourcentage. Il permet de déterminer la surface occupée par les espaces verts sur la parcelle par rapport à l'emprise au sol des constructions et à la surface restante libre. Il peut être associé à un coefficient d'espaces verts de pleine terre déterminant la surface de pleine terre sur la parcelle.

Ex : Sur un terrain de 1 000m², construit sur 600 m². Au moins 40 % de la surface du terrain non bâtie doit être traitée en espaces verts (160 m²), dont 10 % de la surface du terrain non bâtie (40 m²) doit être en pleine terre et incluse dans la partie espaces verts.
60 % d'emprise au sol
10 % : espace de pleine terre (100m²)
30 % : autre espace vert (300m²)

Pour le calcul du coefficient d'espaces verts, un coefficient de pondération est affecté aux différents types d'espaces verts pour tenir compte de leur qualité :
Espaces verts de pleine terre

Indice : 1
Espaces verts sur dalle : plus de 80cm de terre végétale

Indice : 0,50

Espaces verts sur dalle : entre 15cm et 80cm de terre végétale (Toiture végétalisée semi-intensive ou intensive par exemple)

Indice : 0,25

Espaces verts sur dalle: moins de 15cm de terre végétale (Toiture végétalisée extensive par exemple)

Indice : 0,15

Combles

Super-structure d'un bâtiment qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, volume compris entre le plancher haut et la toiture à double pente au moins d'un bâtiment ; étage supérieur d'un bâtiment, correspond à ce volume coupé par un pan de toiture.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

7.1 - Lexique

Construction légère

Construction ne comportant pas de fondation ou des fondations sommaires, dont les parois et toitures sont constituées d'éléments préfabriqués de matériaux minces démontables ou récupérables. (Ne se substitue pas à la notion d'habitation légère de loisir dite HLL)

Construction principale (ou bâtiment principal)

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction ou du bâtiment qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Domaine privé

L'article L.2211-1 alinéa 2 du CGPPP (Code

Général de la Propriété des Personnes Publiques) range directement dans le domaine privé les chemins ruraux, les bois et forêts, les immeubles à usage de bureaux ainsi que les réserves foncières des personnes publiques.

Domaine public

Ensemble des biens mobiliers et immobiliers appartenant à l'Etat ou à des collectivités territoriales mis à disposition du public ou affectés à un service public. Le domaine public est soumis au régime du droit administratif et relève des juridictions administratives. Le domaine public peut aussi bien être constitué d'immeubles que d'éléments naturels (domaine public forestier).

Selon l'art. L.52 du Code du domaine de l'Etat, les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles.

Égout de toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture (aussi appelé gouttière). Élément permettant l'écoulement des eaux pluviales.

Éléments techniques

Ouvrages de toitures tel que les cheminées, les conduits de fumées, les cages d'ascenseurs, les groupes réfrigérants, les climatiseurs, etc. . . .

Emplacements réservés

L'emplacement réservé est destiné à accueillir des équipements d'intérêt public (voirie,

ouvrage public d'infrastructure ou de superstructure, installation d'intérêt général, espace vert, logement social). Toute construction ou occupation du sol non compatible avec leur destination future y est interdite.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise publique

Les emprises publiques auxquelles s'appliquent les règles d'implantation des constructions correspondent aux espaces publics permettant la circulation mais qui ne peuvent être considérés comme des voies en tant que telles : place, placette, jardin ou parc public, square, voie ferrée, cours d'eau, chemins, sentiers, parkings...

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, hôpitaux, mairie ou mairie annexe, bibliothèque...), les règles d'implantation des constructions en limite de ces emprises sont celles définies en limite séparative.

Espaces libres

Surface de terrain non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au dessus du sol existant avant travaux.

Espace vert

Les espaces verts sont définis par des terrains constitués de terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Exhaussement du sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade – pignon

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent

7.1 - Lexique

tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

La façade principale d'une construction est celle où se situe l'entrée principale du bâtiment et ayant le linéaire le plus long. Les façades secondaires sont les façades parallèles à la façade principale. Les façades perpendiculaires à la façade principale sont appelées pignons, ils sont plus étroits et comprennent généralement moins d'ouverture.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitations légères de loisirs

Sont considérées 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 totale (au faîtage) d'une construction, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau

du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur à l'égout du toit (hauteur des façades) est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :

-

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les emprises publiques et les voies publiques ou privées ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement ;

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

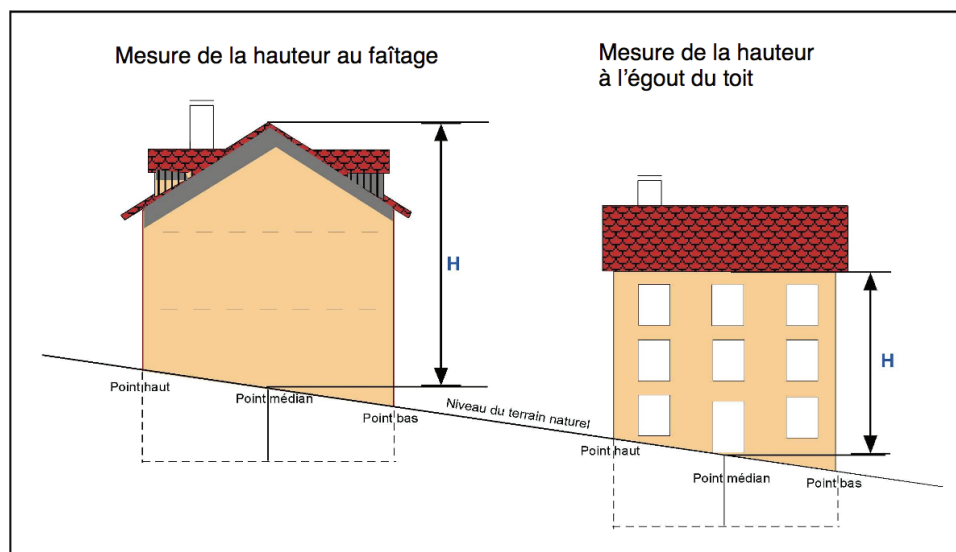
Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

Pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électri-



7.1 - Lexique

cité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;

- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Recul (par rapport à l'alignement)

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive de surface de plancher (SDP). Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.

Sol naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie

du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Surface de plancher (SDP)

La surface de plancher est une unité de calcul des surfaces de constructions (créée par l'ordonnance du 16 novembre 2011 et le décret du 29 décembre 2011), qui sert, depuis le 1er mars 2012, à la délivrance de la déclaration préalable et aux autorisations d'urbanisme.

Cette notion se substitue aux anciennes surfaces hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON), et est destinée à simplifier le calcul des surfaces prises en compte dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme, tout en générant des possibilités de construire supérieures (de l'ordre de 10 %).

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées

en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel

Le terrain naturel correspond au niveau du sol naturel dans son état antérieur aux remaniements et aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toiture terrasse

Il s'agit d'une toiture plate qui constitue une couverture du bâtiment et qui peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir. Une toiture-terrasse peut être traitée en jardin ou elle peut être constituée de partie à l'air libre et d'éléments construits.

Traitement paysager

Le traitement paysager est un aménagement qui doit permettre d'assurer l'intégration d'une construction ou d'une installation dans l'environnement naturel ou urbain existant. Il s'agit donc de respecter le paysage environnant, de préférence en conservant les végétaux existants. Lorsque la préservation des végétaux existants n'est pas possible, notamment pour des raisons techniques, des plantations nouvelles doivent être installées. D'essences locales, elles doivent de préférence être diversifiées.

Traitement végétalisé

Pour des toitures végétalisées, trois types de plantation sont possibles :

- végétalisation extensive : végétalisation adaptée aux maisons individuelles qui s'apparente à un tapis végétal permanent ;
- végétalisation semi-intensive : végétalisation adaptée aux bâtiments collectifs qui permet d'accueillir une végétation élaborée et décorative ;
- végétalisation intensive : végétalisa-

7.1 - Lexique

tion adaptée aux bâtiments collectifs qui permet d'accueillir de véritable petit jardin.

dérés comme des voies.

Voirie

La voirie permet la desserte du terrain sur lequel est projetée une opération ou une construction. Elle est constituée par la chaussée (qui permet la circulation des véhicules) et ses accessoires (trottoirs, fossés, accotements...).

La voirie communale comprend les voies communales (qui font partie du domaine public) et les chemins ou sentiers ruraux qui font partie du domaine privé de la collectivité, mais font l'objet d'un usage public.

Zonage

Le zonage regroupe les 4 grandes zones (U, AU, A, N). Il exprime la délimitation graphique des zones. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Zone

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation soumise aux mêmes règles (ex : Ua, N, etc.). Des conditions particulières de règles à l'intérieur d'une zone peuvent être édictées, à ce moment-là on parlera de secteur (ex : Ux₁, etc.). Les limites de zones ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

Unité foncière

Une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Véranda

Une véranda désigne une pièce à vivre généralement située dans le prolongement de l'habitation principale. Elle est constituée d'un toit transparent ou translucide et de parois essentiellement vitrées.

Voie

Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes «doux», transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.

Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les servitudes de passage mais aussi les cours d'eau et les voies ferrées ne sont pas consi-

DESTINATIONS et SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
EXPLOITATION AGRICOLE : Recouvre l'ensemble des bâtiments concourant à l'exercice d'une activité agricole. Sur la base du critère de «nécessité» peut être autorisé : - le logement de l'agriculteur ; - l'hébergement touristique à la ferme ; - les constructions permettant la vente directe des produits de l'exploitation.	EXPLOITATION FORESTIÈRE : Recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
HABITATION	
LOGEMENT : Englobe les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou occasionnel. Cette sous-destination recouvre également : - les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (ex : yourte) ; - les chambres d'hôtes (limitées à 5 chambres + capacité max de 15 personnes) ; - les meublés de tourisme si pas de prestations hôtelières	HEBERGEMENT : Recouvre les constructions principalement à vocation sociale destinées à héberger un public spécifique : - hébergement des étudiants (CROUS) ; - foyers de travailleurs ; - EHPAD, maison de retraite ; - CHR, CADA, etc.
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL Recouvre tous les commerces de détail (épiceries, super/hypermarchés. Elle inclut également les artisans pratiquant une activité commerciale de vente de biens (boulangers, charcutiers) ainsi que de vente de services (cordonniers, coiffeurs).	RESTAURATION : Recouvre la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. N'inclut pas les restaurants administratifs ou scolaires réputés être indissociables de l'équipement ou du bâtiment ayant la même sous-destination.
COMMERCE DE GROS S'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : METRO, grossistes).	ACTIVITES DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE S'applique aux professions libérales (avocat, architecte, médecin) ainsi qu'à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service (assurance, banques, agences immobilières, agence de location de véhicules, de matériel, showroom, magasin de téléphonie mobile).
HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE S'applique à tous les hôtels ainsi que les prestations hôtelières (au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception). Recouvre également l'ensemble des constructions à vocation touristique : - les résidences de tourisme ; - les villages résidentiels de tourisme ; - les villages et maisons familiales de vacances. Recouvre également les terrains de campings, ainsi que les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les locaux destinés au fonctionnement (bureau, sanitaire)	CINEMA : S'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES Ex : Mairie, Préfecture, commissariat, caserne pompier, URSSAF, SNCF, etc.	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILES Ex : fourrière, stations d'épuration + production énergies reversées dans réseaux publics de transport et de distribution : éolienne, champ panneaux photovoltaïque ATTENTION : méthanisation sont classés en exploitation agricole.
ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE Recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement, de formation, les hôpitaux... Les Maisons de santé ne répondent pas à ces critères et seront classées dans «Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle».	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES Recouvre les salles de concert, les théâtres...
EQUIPEMENTS SPORTIFS Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive : stades, piscines, gymnases.	AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC Ex : églises, mosquées, salles polyvalentes, maison associative.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
INDUSTRIE Recouvre les industries et activités artisanales affiliées (construction automobile, aéronautique, ateliers métallurgiques...) et les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.	ENTREPOT Recouvre les stockages des biens ou de logistique.
BUREAU Recouvre les sièges sociaux des entreprises privées ainsi que leurs différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.	CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION Recouvre les constructions de grandes dimensions : palais et parcs d'expositions, zéniths...

7.2 - Charte bâtiment agricole

ARTICLE 3 : CHARTE DÉPARTEMENTALE DE L'INDRE DES BÂTIMENTS AGRICOLES

Document réglementaire à valeur

CHARTRE DEPARTEMENTALE DES BATIMENTS AGRICOLES

Dans le cadre de l'application de la Charte départementale, mise au point en partenariat par les différents intervenants dans ce domaine (Chambre d'Agriculture, CAUE, DDE, DDAF, SDAP), signée le 20 Juin 2000 sous l'autorité de Mr le Préfet, actualisée en Juin 2007, il convient que les bâtiments suivent les prescriptions suivantes :

Pour bien s'intégrer dans le paysage et ne pas contraster avec leur environnement, ils devront :

- présenter une enveloppe de bâtiments aussi homogène que possible, une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire l'impact volumétrique dans le paysage,
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres, pour ne pas apparaître comme un objet isolé contrastant ou se détachant dans son environnement,
- diminuer les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures et des façades en matériaux plutôt sombres et mats, en recommandant notamment l'utilisation du bois,
- choisir des couleurs identiques ou de mêmes tonalités que celles des façades pour les accessoires (gouttières, chéneaux, bande de rives, ...) ainsi que pour les portes, éléments dont ils font partie intégrante et ne méritant pas de "traitement esthétique" particulier.

Pour les matériaux de bardage et de couverture, un choix de couleurs variées et adaptées aux situations et permettant une intégration dans le site, est préconisé :

Pour les toitures sont ainsi recommandées l'ardoise, la tuile (de préférence de teinte vieillie), le bac acier (de préférence au fibrociment), dans les couleurs suivantes :

Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)	Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
Lauze (RAL 7006 ou équivalent)	Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)	Noir (RAL 9005 ou équivalent)
Beige gris (RAL 1019 ou équivalent).	

Pour les façades sont ainsi recommandées le bois peint ou lasuré, le bac acier (de préférence au fibrociment), dans les couleurs suivantes :

Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent)	Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent)
Lauze (RAL 7006 ou équivalent)	Vert Foncé (RAL 6028 ou équivalent)
Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)	Vert Réséda (RAL 6011 ou équivalent)
Beige gris (RAL 1019 ou équivalent).	

Dans le cas de façades en bois la toiture sera forcément d'un ton différent : le gris foncé ou le noir conviendrait.

Pour les bâtiments agricoles les soubassements devront être bardés à l'identique des façades. Les soubassements inférieurs à deux mètres de haut pourront rester en parpaings bruts rejointoyés. S'ils sont revêtus d'enduit, celui-ci sera au moins aussi foncé que les tons recommandés pour les façades.

Les accessoires majeurs, tels que les silos, ou les équipements annexes seront traités de la même façon que les bâtiments qu'ils accompagnent, les couleurs recommandées étant identiques à celles autorisées pour les façades.

Dans le cas d'extensions de bâtiments (avec prolongement du volume initial et continuité de toiture) n'excédant pas le 1/4 de la surface existante, les prescriptions ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sauf pour la toiture pour laquelle la teinte sombre doit être maintenue pour s'accorder avec les toitures (vieilles) existantes.

Tous les cas particuliers pourront bien sûr être étudiés en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'Architecte Conseil et le Paysagiste Conseil de la DDT ou le C.A.U.E. pour aboutir à la meilleure solution visuelle et économique.

PRESCRIPTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EN BOIS

Les constructions bois sont admises sous réserve du respect de l'architecture locale et des caractéristiques suivantes :

- façades en bardage bois, à lames horizontales, verticales ou obliques ou en bois massif de section rectangulaire uniquement (*les constructions de rondins ou madriers emboîtés de type nordique ou montagnard ainsi que les bois saillants aux angles sont interdits*),
- pas de bois saillants aux angles,
- toiture en matériaux traditionnels régionaux (*sauf procédés de construction écologiquement performants*), sans débord excessif,
- ouvertures situées majoritairement en façade.

7.2 - Charte bâtiment agricole

Document réglementaire

à

valeur

Teintes retenues pour les matériaux fibrociment

Rouge Gris anthracite Noir

Teintes retenues pour les composants métalliques selon le nuancier RAL

utilisé par les fabricants pour désigner les couleurs de leur gamme de produits

RAL 8012 RAL 7006 RAL 7022 RAL 5008 RAL 1019 RAL 9005 RAL 6028 RAL 6011

Avez-vous pensé au bois ?

Le bois est un matériau naturel qui peut être mis en couleur avec les teintes recommandées ci-dessus. Brut, il prend une couleur qui varie du gris argenté au noir et se fond sans heurt dans le paysage ■



Insertion paysagère des bâtiments Agricoles



Des constructions bien intégrées dans le paysage

Par leur volume et leur couleur, les bâtiments agricoles sont une composante importante du paysage rural dont ils marquent fortement les vues lointaines. La qualité de nos paysages dépend de leur bonne intégration visuelle ■



Direction départementale de l'Équipement - Service de l'Environnement et de l'Urbanisme Réglementaires et de l'Habitat - Bureau de l'urbanisme Tél: 02 54 53 21 66 Fax: 02 54 53 21 90 - BU_SEURH.DDE-36@equipement.gouv.fr

PAO : C. Métais/SCIT Photos - Les photos ont été prises en Librie - Juin 2007

7.2 - Charte bâtiment agricole

Document réglementaire à valeur

En harmonie avec le paysage

Maisons paysannes et bâtiments d'exploitation témoignent d'une longue tradition constructive. Les volumes des bâtiments sont simples, les constructions nouvelles se greffent le plus souvent sans rupture avec les bâtiments existants. Les matériaux de construction d'origine minérale ou végétale sont de couleur mate et plutôt foncée. Ils s'inscrivent sans heurt dans le paysage ■



Une harmonie naturelle

Les évolutions récentes du bâti agricole

les bâtiments d'exploitation récents, de grandes dimensions, sont souvent construits en métal teinté, en structure comme en vêtue. Ils apparaissent comme des taches trop claires sans relation avec la végétation et les constructions existantes. Leur dispersion dans les campagnes peut être source de banalisation et d'enlaidissement ■

La charte départementale pour l'insertion des bâtiments agricoles

a été signée le 20 juin 2000 sous la présidence du préfet de l'Indre.



Une construction trop claire s'insère mal dans le paysage



Que recommande-t-elle ? :

- La simplicité du volume des constructions et l'unité de couleur pour réduire leur échelle dans l'espace
- L'utilisation de teintes plutôt sombres et mates pour que la construction n'apparaisse pas isolée et étrangère à son environnement
- Le choix de couleurs identiques ou de même tonalité pour les éléments constitutifs de l'enveloppe (façades, toiture, soubassements et accessoires) ■

7.3 - Règlement PPRi

Règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de la Creuse



PREFECTURE DE L'INDRE

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT

VALLEE DE LA CREUSE

COMMUNES DE LE PECHEREAU, ARGENTON,
SAINT-MARCEL,

PLAN DE PREVENTION DU RISQUE INONDATION

REGLEMENT

VU POUR ETRE
ANNEXE A LA
DELIBERATION
DU 26 MARS 2004

Pour le Maire,

Vu pour être annexé à l'arrêté du
Préfet de l'Indre N° 2000-E-1221
du 9 mai 2000

Pour le Préfet,
Le Directeur
des Services du Cabinet

Jean-Louis AMAT®



Avril 2000

PIECE C

Pour Copie Conforme
Le Chef de Section Principal
des T.P.E.

A. DECAY

CHAPITRE 0
CHAMP D'APPLICATION

7.3 - Règlement PPRi

Règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de la Creuse

ARTICLE 01 : Délimitation du champ d'application

Le présent Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles inondations (P.P.R.) s'applique à l'ensemble des zones inondables de la vallée de la Creuse sur les communes de : LE PECHEREAU, ARGENTON sur CREUSE et SAINT-MARCEL dans le département de l'Indre, telle que cartographiées sur le plan de zonage sur la base d'une crue supérieure à la crue centennale.

ARTICLE 02 : Délimitation du zonage

Le P.P.R. définit deux types de zone : La zone A et la zone B.

• La zone A comprend :

- une zone construite pour laquelle les objectifs sont de ne pas augmenter la population permanente en danger et de réduire la vulnérabilité des biens.

- une zone non construite ou peu construite à préservé de toute urbanisation nouvelle.

Dans toute cette zone, en vue d'une part, de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en provoquer de nouveaux et assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens, et d'autre part, de permettre l'expansion de la crue .

- Toute extension de l'urbanisation est exclue

- Aucun ouvrage, remblaiement ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructures publiques ne pourra être réalisé.

- Toute opportunité pour réduire le nombre et la vulnérabilité des constructions déjà exposées devra être saisie, en recherchant des solutions pour assurer l'expansion de la crue et la sécurité des personnes et des biens.

• La zone B constituant le reste de la zone inondable pour laquelle, compte tenu de son caractère urbain marqué et des enjeux de sécurité, les objectifs sont :

- la limitation de la densité de population,

- la limitation des biens exposés,

- la réduction de la vulnérabilité des constructions dans le cas où celles-ci pourraient être autorisées.

Dans toute cette zone :

- les constructions nouvelles seront autorisées mais limitées par l'emprise au sol,
- des mesures seront prescrites pour rendre acceptables le risque encouru par les nouvelles constructions.

Ces zones sont divisées en sous-zones

1. d'aléa faible
2. d'aléa moyen
3. d'aléa fort
4. d'aléa très fort (uniquement pour la zone A)

Description des aléas

L'aléa faible est caractérisé par :

- une profondeur de submersion possible inférieure à 1 m et une vitesse de courant nulle à faible.

L'aléa moyen est caractérisé par :

- une profondeur de submersion possible entre 1 m et 2 m avec pas ou peu de vitesse
- ou • une profondeur de submersion inférieure à 1 m avec vitesse moyenne à forte.

L'aléa fort est caractérisé par :

- une profondeur de submersion possible supérieure à 2 m avec pas ou peu de vitesse
- ou • une profondeur de submersion comprise entre 1 m et 2 m avec vitesse moyenne à forte.

L'aléa très fort est caractérisé par :

- une profondeur de submersion possible supérieure à 2 m avec vitesse moyenne à forte

ARTICLE 03 : EFFETS DU P.P.R.

Le présent P.P.R. vaut servitude d'utilité publique en application de l'article 40-4 de la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre les incendies et à la prévention des risques majeurs, modifiée par la loi n° 951105 du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Il est annexé aux plans d'occupation des sols conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

La réglementation du présent P.P.R. se surajoute à celle du plan d'occupation des sols lorsqu'il existe, et dans ce cas, les occupations et utilisations du sol admises ne les sont que dans la limite du respect de la "règle la plus contraignante".

Les règles de construction complémentaires fixées par le PPR se surajoutent aux règles du Code de la Construction et de l'Habitation conformément à l'article R.126.1 de ce code

Le non respect des prescriptions de ce plan est puni des peines prévues à l'article L.480-4 du même code.

7.3 - Règlement PPRi

Règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de la Creuse

CHAPITRE A REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

MESURES D'INTERDICTION ET PRESCRIPTIONS APPLICABLES A L'INTERIEUR DE LA ZONE A D'ALEA FAIBLE ET MOYEN

Article A.1 - Mesures d'interdiction

Afin de ne pas compromettre la préservation des champs d'inondation ou l'écoulement des eaux, toutes les constructions, ouvrages, installations ou travaux à l'exception de ceux définis à l'article A.2. ci-après sont interdits.

Article A.2 - Constructions, ouvrages, installations, travaux et exploitation des terrains admis sous réserve du respect de prescriptions particulières

Ne sont admis que les constructions, ouvrages, installations, travaux et exploitation de terrains ci-dessous limitativement énumérés :

Article A.2.1. - Constructions, ouvrages, installations et travaux admis sous réserve des prescriptions de l'Article A.2.3.

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des Services Publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, et notamment, les pylônes, les postes de transformation électriques.
- Les constructions et installations techniques nouvelles strictement nécessaires au fonctionnement des Services Publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux et notamment les installations de pompage d'eau potable, les captages, les usines de traitement d'eau potable, les bassins de rétention d'eaux pluviales, les stations de relèvement des eaux usées, les stations d'épuration, les lagunages y compris les remblaiements strictement indispensables et les clôtures réglementaires propres à la protection de ces installations.
- Les abris et protections nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.
- Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m ajourées sur les deux tiers de leur hauteur. Pour celles constituées par un muret non surmonté de parties pleines (lices...), la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation et de protection intérieurs aux propriétés telles que les murs, claustras, grillages...
- Les constructions et installations liées aux équipements sportifs, de loisirs, de tourisme et d'observation du milieu naturel n'assurant pas l'hébergement et le logement du gardien s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement des installations.
- Les piscines non couvertes
- Les abris strictement nécessaires aux animaux, entretenus de façon continue dans des parcs et enclos, tels qu'ils sont définis au chapitre III de l'annexe I de l'arrêté interministériel du 25 Octobre 1982 (J.O. du 10/01/1982).
- Les bâtiments agricoles et les constructions à usage d'habitation directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole existante dans la mesure où ils ne peuvent techniquement et économiquement s'implanter hors zone inondable.
- Les abris de jardin isolés d'une superficie inférieure à 10m² dans la limite d'un seul par unité foncière telle qu'elle existe à la date d'approbation du présent document et figurant sur un plan de référence.
- Les remblais et endiguements justifiés par la protection de lieux déjà fortement urbanisés.
- Les plans d'eau, étangs et affoulements à condition que les déblais soient évacués hors zones inondables et qu'aucune digue ne soit construite.

7.3 - Règlement PPRi

Règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de la Creuse

- Les aires de stationnement
- Les installations et constructions liées à l'exploitation du sous-sol
- Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition :
 - que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables ;
 - que le parti retenu parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux ;
 - que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues en particulier pour éviter des implantations dans les zones d'aléas les plus forts.
- Les espaces plantés sans prescription particulière
- Les réseaux d'irrigation et de drainage ainsi que leur équipement à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux
- Les réseaux enterrés et aériens
- Les aménagements divers ne comportant pas de constructions, d'installations ou d'ouvrages interdits par la présente réglementation et non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des étangs d'expansion des crues, d'écoulement des eaux, la sécurité des personnes et des biens.
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

§ Article A.2.2 - Exploitation des terrains

Il n'existe aucune restriction en matière d'exploitation de terrains sauf pour :

- Les carrières et le stockage de matériaux à condition que l'emprise des stocks soit inférieure à 20 % de la surface du terrain et que les cordons de découverte soient implantés en fonction de l'écoulement de l'eau.

§ Article A.2.3 - Prescriptions particulières

- Les constructions admises à l'article 2.1 ne devront pas comporter de sous-sol au-dessous du niveau le plus élevé du terrain naturel
- Les constructions à usage d'habitation admises à l'article 2.1 devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel en aléas faible et moyen et un second niveau habitable au dessus du niveau des plus hautes eaux connues en aléa moyen.

Cette obligation ne s'applique pas en cas :

- d'extension d'une construction non conforme à la règle,
- de réaménagement à vocation d'habitation d'une annexe proche dont la configuration rend techniquement impossible le respect de cette règle.

- Pour limiter les effets induits d'une crue, les installations de stockage et de fabrication de produits dangereux ou polluants indispensables aux constructions, aux installations et activités admises dans la zone doivent tenir compte du caractère inondable de la zone par la mise en place de dispositifs destinés à empêcher la libération d'objets et de produits dangereux, polluants ou flottants, notamment :

- stockage en récipients étanches ou stockage situé au dessus de la cote des Plus Hautes Eaux connues
- étanchéité des orifices de remplissage étanches et réalisation des débouchés des tuyaux d'événements au dessus de la cote des Plus Hautes Eaux connues
- ancrage des citernes enterrées et lestage ou arrimage des autres
- conception et implantation des dispositifs d'assainissement de façon à en minimiser l'impact négatif en cas de crue.

Article A.3 - Prescriptions applicables aux travaux sur les biens et activités existants

Ne sont admis que, et sous réserve des prescriptions suivantes :

- **Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes** notamment les aménagements internes, sans changement de destination, les traitements et modifications de façades et les réfections de toitures sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation du nombre de logements exposés.

- **L'extension limitée**, sous réserve de la prise en compte des impératifs de l'écoulement des crues, des constructions existantes implantées antérieurement à la date d'approbation du présent document et figurant sur un plan de référence dans la limite des plafonds suivants :

- 20 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises
- 20 % de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques, activités agricoles incluses et les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement et sous les conditions suivantes :
 - Limiter la vulnérabilité
 - Procéder à la publication foncière.
- 20 m² de surface hors œuvre nette (en sus des 20 %) pour le logement du gardien.
- 20 m² de surface hors œuvre nette pour les locaux sanitaires, techniques et de loisirs

Les extensions de 20 m² des constructions à usage d'habitat devront respecter la condition de surélévation de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel sauf en cas d'impossibilité technique.

- **Les reconstructions** de bâtiments, excepté la reconstruction d'un bâti dont la destruction est due à une crue, sous réserve de respecter une emprise au sol équivalente à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du document, éventuellement augmentée de l'emprise au sol évoquée ci-dessus sous réserve d'en réduire la vulnérabilité et d'assurer la sécurité des personnes.

- **La création d'un logement** par bâtiment habité à la date d'approbation du document sous réserve que l'augmentation éventuelle d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² de surface hors œuvre nette par unité foncière.

Dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants à titre temporaire ou permanent, et de réduire la vulnérabilité des biens et activités (mise hors d'eau), sont admis sous réserve des prescriptions suivantes :

- **Les surélévations limitées** des bâtiments existants, au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

7.3 - Règlement PPRi

Règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de la Creuse

- Les constructions et aménagements de sécurité extérieurs notamment plate-forme, voirie, escaliers, passages hors d'eau, en veillant tout particulièrement à limiter l'encombrement à l'écoulement
- L'adaptation ou la réfection notamment par la réalisation d'accès permanents à l'étage ou au toit.

• Le changement de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ni les nuisances

- en vue de l'habitation des bâtiments maçonnés existants à la date d'approbation du présent document
- sous réserve que l'augmentation éventuelle d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² de surface hors œuvre nette et que ce changement de destination n'entraîne pas la création de plus d'un logement par unité foncière existante à la date d'approbation du présent document et telle qu'elle existe sur le plan de référence joint au présent document.

• Le changement de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ni les nuisances

- en vue de la création d'un établissement de loisirs ou d'une activité de loisirs ou d'une activité (excepté l'activité industrielle de production) qui ne conduise pas à une augmentation de logements exposés,
- sous réserve que l'augmentation éventuelle d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² de surface hors œuvre nette par unité foncière existante à la date d'approbation du présent document et telle qu'elle figure sur le plan de référence joint au présent document.

Article A.4 - Dispositions constructives

• Les constructions admises devront comporter un premier niveau habitable (locaux à usage de sommeil) au dessus des Plus Hautes Eaux connues et disposer d'au moins une ouverture aisément accessible de l'extérieur, permettant le passage d'un adulte.

• Lors d'une réfection ou d'un remplacement, on procédera à des dispositions destinées à réduire la vulnérabilité des biens et notamment :

- la mise en place de dispositifs d'obturation amovible des ouvertures,
- la mise en place d'un dispositif empêchant le retour des eaux usées dans le logement.

• Pour toutes constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour ne pas faire obstacle à la crue, pour limiter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas d'alerte à la crue, notamment en ce qui concerne :

- le gros œuvre et les aménagements intérieurs des constructions,
- les aménagements extérieurs situés sur les terrains d'assiette en tenant compte des capacités des voies à conduire l'évacuation.

MESURES D'INTERDICTION ET PRESCRIPTIONS APPLICABLES A L'INTERIEUR DE LA ZONE A D'ALEA FORT

Article A.1 - Mesures d'interdiction

Afin de ne pas compromettre la préservation des champs d'inondation ou l'écoulement des eaux, toutes les constructions, ouvrages, installations ou travaux à l'exception de ceux définis à l'article A.2. ci-après sont interdits.

Article A.2 - Constructions, ouvrages, installations, travaux et exploitation des terrains admis sous réserve du respect de prescriptions particulières

Ne sont admis que les constructions, ouvrages, installations, travaux et exploitation de terrains ci-dessous limitativement énumérés :

• Article A.2.1. - Constructions, ouvrages, installations et travaux admis sous réserve des prescriptions de l'Article A.2.3.

• Les constructions nécessaires au fonctionnement des Services Publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, et notamment, les pylônes, les postes de transformation électriques.

• Les constructions et installations techniques nouvelles strictement nécessaires au fonctionnement des Services Publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux et notamment les installations de pompage d'eau potable, les captages, les usines de traitement d'eau potable, les bassins de rétention d'eaux pluviales, les stations de relèvement des eaux usées, les stations d'épuration, les lagunages y compris les ramblaiements strictement indispensables et les clôtures réglementaires propres à la protection de ces installations.

• Les abris et protections nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.

• Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m ajourées sur les deux tiers de leur hauteur. Pour celles constituées par un muret non surmonté de parties pleines (lices...), la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation et de protection intérieurs aux propriétés telles que les murs, claustras, grillages,...

• Les constructions et installations liées aux équipements sportifs, de loisirs, de tourisme et d'observation du milieu naturel n'assurant pas l'hébergement et le logement du gardien s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement des installations.

• Les piscines non couvertes

• Les abris strictement nécessaires aux animaux, entretenus de façon continue dans des parcs et enclos, tels qu'ils sont définis au chapitre III de l'annexe I de l'arrêté interministériel du 25 Octobre 1982 (J.O. du 10/01/1982).

• Les bâtiments agricoles et les constructions à usage d'habitation directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole existante dans la mesure où ils ne peuvent techniquement et économiquement s'implanter hors zone inondable.

• Les abris de jardin isolés d'une superficie inférieure à 10m² dans la limite d'un seul par unité foncière telle qu'elle existe à la date d'approbation du présent document et figurant sur un plan de référence.

• Les remblais et endiguements justifiés par la protection de lieux déjà fortement urbanisés.

• Les plans d'eau, étangs et affoulements à condition que les déblais soient évacués hors zones inondables et qu'aucune digue ne soit construite.

• Les aires de stationnement

7.3 - Règlement PPRi

Règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de la Creuse

- Les installations et constructions liées à l'exploitation du sous-sol
- Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition :
 - que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables ;
 - que le parti retenu parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique, hydrauliques, économiques et environnementaux ;
 - que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues en particulier pour éviter des implantations dans les zones d'aléas les plus forts.
- Les espaces plantés sous réserve de prescriptions de l'article A 2.2.
- Les réseaux d'irrigation et de drainage ainsi que leur équipement à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux
- Les réseaux enterrés et aériens
- Les aménagements divers ne comportant pas de constructions, d'installations ou d'ouvrages interdits par la présente réglementation et non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des étangs d'expansion des crues, d'écoulement des eaux, la sécurité des personnes et des biens.
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Article A 2.2 - Exploitation des terrains

Ne sont admis que :

- Les cultures et pacages
- Les vergers
- Les plantations à basse tige et les haies
- Les plantations à haute tige comprenant des arbres espacés d'au moins 6 mètres à la condition qu'ils soient régulièrement élagués jusqu'à un mètre au moins au-dessus des Plus Hautes Eaux connues et que les sols entre les arbres restent bien dégagés.
- Les carrières et le stockage de matériaux à condition que l'emprise des stocks soit inférieure à 20 % de la surface du terrain et que les cordons de découverte soient implantés en fonction de l'écoulement de l'eau.

Article A 2.3 - Prescriptions particulières

- Les constructions admises à l'article 2.1 ne devront pas comporter de sous-sol au-dessous du niveau le plus élevé du terrain naturel
- Les constructions à usage d'habitation admises à l'article 2.1 devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues.

Cette obligation ne s'applique pas en cas :

- d'extension d'une construction non conforme à la règle,
- de réaménagement à vocation d'habitation d'une annexe proche dont la configuration rend techniquement impossible le respect de cette règle.

• Pour limiter les effets induits d'une crue, les installations de stockage et de fabrication de produits dangereux ou polluants indispensables aux constructions, aux installations et activités admises dans la zone doivent tenir compte du caractère inondable de la zone par la mise en place de dispositifs destinés à empêcher la libération d'objets et de produits dangereux, polluants ou flottants, notamment :

- stockage en récipients étanches ou stockage situé au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux connues
- étanchéité des orifices de remplissage étanches et réalisation des débouchés des tuyaux d'évents au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux connues
- ancrage des citernes enterrées et lestage ou arrimage des autres
- conception et implantation des dispositifs d'assainissement de façon à en minimiser l'impact négatif en cas de crue.

Article A.3 - Prescriptions applicables aux travaux sur les biens et activités existants

Ne sont admis que, et sous réserve des prescriptions suivantes :

• Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes notamment les aménagements internes, sans changement de destination, les traitements et modifications de façades et les réfections de toitures sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation du nombre des logements exposés.

• L'extension limitée, sous réserve de la prise en compte des impératifs de l'écoulement des crues, des constructions existantes implantées antérieurement à la date d'approbation du présent document et figurant sur un plan de référence dans la limite des plafonds suivants :

- 20 m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises
- 20 % de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques, activités agricoles incluses et les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement et sous les conditions suivantes :
 - Limiter la vulnérabilité
 - Procéder à la publication foncière.
- 20 m² de surface hors œuvre nette d'emprise au sol (en sus des 20 %) pour le logement du gardien.
- 20 m² de surface hors œuvre nette pour les locaux sanitaires, techniques et de loisirs.

Les extensions de 20 m² des constructions à usage d'habitation devront respecter la condition de surélévation de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel sauf en cas d'impossibilité technique.

• Les reconstructions de bâtiments, excepté la reconstruction d'un bâti dont la destruction est due à une crue, sous réserve de respecter une emprise au sol équivalente à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du document éventuellement augmentée de l'emprise au sol évoquée ci-dessus, sous réserve d'en réduire la vulnérabilité et d'assurer la sécurité des personnes.

• La création d'un logement par bâtiment habité à la date d'approbation du document sous réserve que l'augmentation éventuelle d'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² de surface hors œuvre nette par unité foncière.

7.3 - Règlement PPRi

Règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de la Creuse

Dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants à titre temporaire ou permanent, et de réduire la vulnérabilité des biens et activités (mise hors d'eau), sont admis sous réserve des prescriptions suivantes :

- Les **surélévations limitées** des bâtiments existants au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.
- Les **constructions et aménagements de sécurité extérieurs** notamment plate-forme, voirie, escaliers, passages hors d'eau, en veillant tout particulièrement à limiter l'encombrement à l'écoulement
- L'**adaptation ou la réfection** notamment par la réalisation d'accès permanents à l'étage ou au toit.

- Le **changement de destination**, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ni les nuisances

- en vue de l'**habitation** des bâtiments maçonnés existants à la date d'approbation du présent document
- sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une **augmentation d'emprise au sol** et que ce changement de destination n'entraîne pas la **création de plus d'un logement par unité foncière** existante à la date d'approbation du présent document et telle qu'elle existe sur le plan de référence joint au présent document.

- Le **changement de destination**, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ni les nuisances

- en vue de la **création d'un établissement de loisirs ou d'une activité de loisirs ou d'une activité (excepté l'activité industrielle de production) qui ne conduise pas à une augmentation de logements exposés**,
- sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une **augmentation d'emprise au sol pour l'unité foncière** existante à la date d'approbation du présent document et telle qu'elle figure sur le plan de référence joint au présent document.

Article A.4 - Dispositions constructives

- Les constructions admises devront comporter un premier niveau habitable (locaux à usage de sommeil) au dessus des Plus Hautes Eaux connues, et disposer d'au moins une ouverture aisément accessible de l'extérieur permettant le passage d'un adulte.

- Lors d'une réfection ou d'un remplacement, on procédera à des dispositions destinées à réduire la vulnérabilité des biens et notamment :

- la mise en place de dispositifs d'obturation amovible des ouvertures,
- la mise en place d'un dispositif empêchant le retour des eaux usées dans le logement.

- Pour toutes constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour ne pas faire obstacle à la crue, pour limiter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas d'alerte à la crue, notamment en ce qui concerne :

- le gros œuvre et les aménagements intérieurs des constructions,
- les aménagements extérieurs situés sur les terrains d'assiette en tenant compte des capacités des voies à conduire l'évacuation.

MESURES D'INTERDICTION ET PRESCRIPTIONS APPLICABLES A L'INTERIEUR DE LA ZONE A D'ALEA TRES FORT

Article A.1 - Mesures d'interdiction

Afin de ne pas compromettre la préservation des champs d'inondation ou l'écoulement des eaux, toutes les constructions, ouvrages, installations ou travaux à l'exception de ceux définis à l'article A.2. ci-après sont interdits.

Article A.2 - Constructions, ouvrages, installations, travaux et exploitation des terrains admis sous réserve du respect de prescriptions particulières

Ne sont admis que les constructions, ouvrages, installations, travaux et exploitation des terrains ci-dessous limitativement énumérés :

Article A.2.1. - Constructions, ouvrages, installations et travaux admis sous réserve des prescriptions de l'Article A.2.3.

- Les constructions nécessaires au fonctionnement des Services Publics et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, et notamment, les pylônes, les postes de transformation électriques.

- Les constructions et installations techniques nouvelles strictement nécessaires au fonctionnement des Services Publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux et notamment les installations de pompage d'eau potable, d'eaux pluviales ou d'eaux usées, extension ou modification d'usine de traitement d'eau potable et de stations d'épuration existantes.

- Les abris et protections nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.

- Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80m entièrement ajourées. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation et de protection intérieurs aux propriétés telles que les murs, claustras, grillages,...

- Les vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement des terrains de sport existants à la date d'approbation du présent document.

- Les remblais et endiguements justifiés par la protection de lieux déjà fortement urbanisés.

- Les plans d'eau, étangs et affouillements à condition que les déblais soient évacués hors zones inondables et qu'aucune digue ne soit construite.

- Les aires de stationnement

- Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables à condition :

- que leurs fonctions rendent impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables ;

- que le parti retenu parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux de sécurité publique; hydrauliques, économiques en environnementaux ;

- que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les risques et les effets des crues en particulier pour éviter des implantations dans les zones d'aléas les plus forts.

7.3 - Règlement PPRi

Règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de la Creuse

- Les espaces plantés sous réserve de prescriptions de l'article A 2.2.
- Les réseaux d'irrigation et de drainage ainsi que leur équipement à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux
- Les réseaux enterrés et aériens
- Les aménagements divers ne comportant pas de constructions, d'installations ou d'ouvrages interdits par la présente réglementation et non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des étangs d'expansion des crues, d'écoulement des eaux, la sécurité des personnes et des biens.
- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Article A 2.2 - Exploitation des terrains

Ne sont admis que :

- Les cultures et pacages
- Les vergers
- Les plantations à basse tige sous réserve que leur hauteur n'excède pas 2 mètres et qu'elles soient entretenues (cette réserve relative à la hauteur ne concerne pas les vergers évoqués ci-dessus)
- Les haies plantées parallèlement au courant n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

Article A 2.3 - Prescriptions particulières

- Les constructions admises à l'article 2.1 ne devront pas comporter de sous-sol au-dessous du niveau le plus élevé du terrain naturel
- Pour limiter les effets induits d'une crue, les installations de stockage et de fabrication de produits dangereux ou polluants indispensables aux constructions, installations et activités admises dans la zone doivent tenir compte du caractère inondable de la zone par la mise en place de dispositifs destinés à empêcher la libération d'objets et de produits dangereux, polluants ou flottants, notamment :
 - stockage en récipients étanches ou stockage situé au dessus de la cote des Plus Hautes Eaux connues
 - étanchéité des orifices de remplissage étanches et réalisation des débouchés des tuyaux d'événements au dessus de la cote des Plus Hautes Eaux connues
 - ancrage des citernes enterrées et lestage ou arrimage des autres
 - conception et implantation des dispositifs d'assainissement de façon à en minimiser l'impact négatif en cas de crue.

Article A.3 - Prescriptions applicables aux travaux sur les biens et activités existantes

Ne sont admis que, et sous réserve des prescriptions suivantes :

- **Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes** notamment les aménagements internes, sans changement de destination, les traitements et modifications de façades et les réfections de toitures sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux ou conduisent à une augmentation du nombre des logements exposés.
- **L'extension limitée, sous réserve de la prise en compte des impératifs de l'écoulement des crues, des constructions existantes implantées antérieurement à la date d'approbation du présent document et figurant sur un plan de référence dans la limite des plafonds suivants :**
 - 10 m² de surface hors œuvre nette pour les locaux sanitaires techniques et de loisirs.

Les extensions devront respecter la condition de surélévation de 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel sauf en cas d'impossibilité technique.

- **Les reconstructions de bâtiments, excepté la reconstruction d'un bâti dont la destruction est due à une crue, sous réserve de respecter une emprise au sol équivalente à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du document, et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité et d'assurer la sécurité des personnes.**

Dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants à titre temporaire ou permanent, et de réduire la vulnérabilité des biens et activités (mise hors d'eau), sont admis sous réserve des prescriptions suivantes :

- **Les surélévations limitées des bâtiments existants au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues,**
- **Les constructions et aménagements de sécurité extérieurs** notamment plate-forme, voirie, escaliers, passages hors d'eau, en veillant tout particulièrement à limiter l'encombrement à l'écoulement
- **L'adaptation ou la réfection** notamment par la réalisation d'accès permanents à l'étage ou au toit.

- **Le changement de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ni les nuisances**

- en vue de la création d'un établissement de loisirs ou d'une activité de loisirs ou d'une activité (excepté l'activité industrielle de production) qui ne conduise pas à une augmentation de logements exposés,
- sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation d'emprise au sol pour l'unité foncière existante à la date d'approbation du présent document et telle qu'elle figure sur le plan de référence joint au présent document.

- **Le changement de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ni les nuisances,** pour des édifices typiques du patrimoine communal en vue de la création d'une activité culturelle ou de loisirs dans le cadre d'un projet global de valorisation du cœur de bourg-centre ,

- sous réserve de la mise en place de consignes par la Collectivité et les Services de la Protection Civile qui prévoient l'évacuation obligatoire de la population présente dès le dépassement du seuil de vigilance de la Creuse. Ces consignes devront également prévoir l'organisation d'un exercice de fréquence annuelle.
- sous réserve de la mise en place dans l'établissement d'un dispositif automatique d'alerte détectant le dépassement de la hauteur d'eau correspondante au seuil de vigilance de la Creuse.
- sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation d'emprise au sol pour l'unité foncière existante à la date d'approbation du présent document et telle qu'elle figure sur le plan de référence joint au présent document.

7.3 - Règlement PPRi

Règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de la Creuse

Article A.4 - Dispositions constructives

• Les constructions admises devront comporter un premier niveau habitable (locaux à usage de sommeil) au dessus des plus hautes eaux connues et disposer d'au moins une ouverture aisément accessible de l'extérieur permettant le passage d'un adulte.

• Lors d'une réfection ou d'un remplacement, on procédera à des dispositions destinées à réduire la vulnérabilité des biens et notamment :

- la mise en place de dispositifs d'obturation amovible des ouvertures,
- la mise en place d'un dispositif empêchant le retour des eaux usées dans le logement.

• Pour toutes constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour ne pas faire obstacle à la crue, pour limiter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas d'alerte à la crue, notamment en ce qui concerne :

- le gros oeuvre et les aménagements intérieurs des constructions,
- les aménagements extérieurs situés sur les terrains d'assiette en tenant compte des capacités des voies à conduire l'évacuation.

CHAPITRE B REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE B

7.3 - Règlement PPRi

Règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de la Creuse

MESURES D'INTERDICTION ET PRESCRIPTIONS APPLICABLES A L'INTERIEUR DE LA ZONE B

Article B.1 - Mesures d'interdiction

Les constructions, ouvrages, installations, travaux et exploitations suivants sont interdits.

- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel,
- Les équipements tels les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure, et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite,
- Les ouvrages, remblaiements ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux déjà fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique,
- Les constructions et les installations qui par leurs dimensions trop importantes, leur configuration et leur implantation seraient susceptibles de perturber de façon sensible l'écoulement des eaux.
- Les installations nouvelles de stockage et de fabrication de produits dangereux ou polluants en zone d'aléa fort.

Article B.2 - Constructions, ouvrages, installations, travaux et exploitation des terrains admis sous réserve du respect de prescriptions particulières

Article B.2.1. - Constructions soumises à des prescriptions particulières

↳ Article B.2.1.1. - Type de constructions admises

- Les constructions de quelque destination que ce soit sous réserve des interdictions de l'article B.1 ci-dessus et des prescriptions particulières de l'article B.2.1.2
- Les opérations d'ensemble (Z.A.C, lotissements, permis de construire groupés...) sous réserve des prescriptions particulières de l'article B.2.1.2.

↳ Article B.2.1.2. - Prescriptions particulières

Prescriptions en matière d'emprise au sol (1) :

- excepté pour les bâtiments publics n'ayant pas vocation à l'hébergement, l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain d'assiette de l'opération faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir incluse dans la zone B sera au plus égale à :

(1) Emprise au sol : projection verticale de la totalité des constructions à l'exception des petits éléments en surplomb, tels que balcon, marquise, avancée de toiture... (et non la somme des sections des piliers en cas de constructions sur pilotis). La gestion des droits à emprise, en matière de division foncière, obéit aux mêmes principes et règles auxquels obéit le coefficient d'occupation des sols.

	Constructions à usage d'habitation et leurs annexes	constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales agricoles (y compris les serres) et de services et leurs annexes
Secteur d'aléa faible	30 %	40 %
Secteur d'aléa moyen	20 %	30 %
Secteur d'aléa fort	10 %	20 %

- pour les constructions ou opérations d'urbanisme établies sur plusieurs secteurs d'aléa, un coefficient d'emprise moyen sera calculé proportionnellement à la superficie de chaque secteur d'aléa. Dans ce cas, l'organisation d'ensemble ne devra pas aggraver le risque.
- en outre afin de limiter la densité de population, les C.O.S. et les hauteurs admis par les P.O.S. ne seront pas supérieurs à ceux déjà admis par les P.O.S. en vigueur à la date de publication du projet de protection.

Autres prescriptions:

- Dans les immeubles collectifs, chaque logement comportera au moins un niveau habitable situé au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.
- les constructions en bande ou d'un seul tenant devront être limitées, en particulier dans les opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, permis de construire groupés, etc...)
- Excepté pour les bâtiments publics, les clôtures ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre et devront être ajourées sur au moins les 2/3 de leur hauteur. Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté par des parties pleines (lices...) la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm. Cette règle s'applique également aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés telles que les murs, claustras, grillages...
- Les constructions à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel en aléas faible, moyen et fort et un second niveau habitable (locaux à usage de sommeil) au dessus des plus hautes eaux connues en aléas moyen et fort.

Cette obligation ne s'applique pas en cas :

- d'extension d'une construction non conforme à la règle,
- de réaménagement à vocation d'habitation d'une annexe proche dont la configuration rend techniquement impossible le respect de cette règle.

Article B.2.2. - Ouvrages, installations et travaux soumis à des prescriptions particulières

- Les installations de stockage et de fabrication de produits dangereux ou polluants nécessaires aux constructions, installations et activités admises dans la zone ainsi que les installations existantes de stockage et de fabrication de ces mêmes produits doivent tenir compte du caractère inondable de la zone par :
 - ↳ le stockage en récipients étanches ou stockage situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues,
 - ↳ la mise en place des orifices de remplissage étanches et débouchés de tuyaux d'événements au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

7.3 - Règlement PPRi

Règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de la Creuse

✦ l'ancrage des citernes enterrées et lestage ou arrimage des autres.

✦ la conception et l'implantation des dispositifs d'assainissement de façon à en minimiser l'impact négatif en cas de crue.

• Les activités nouvelles entreposant en quantités importantes ou fabriquant des produits dangereux ou polluants devront s'implanter en priorité hors des zones submersibles sinon dans les zones les moins exposées (zones d'aléas faibles).

Article B.2.3. - Exploitations des terrains soumis à des prescriptions particulières

Il n'existe aucune restriction particulière en matière d'exploitation des terrains dans les 3 secteurs d'aléa.

Article B.3 - Prescriptions applicables aux travaux sur les biens et activités existants

• Pour les constructions existantes et implantées antérieurement à la date d'approbation du présent document, une extension pourra être admise dans la limite la plus favorable entre :

- d'une part, le plafond défini en application des coefficients fixés à l'article B.2.1.2,
- d'autre part, les plafonds suivants :
 - 25m² de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes comprises,
 - 30 % d'augmentation de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document, pour les bâtiments à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, agricoles (y compris les serres) et de services et leurs annexes.

• Les reconstructions de bâtiments dont l'emprise dépasserait les limites fixées en B.2.1.2. éventuellement majorées en fonction des possibilités d'extension de l'alinéa précédent sont admises sous réserve d'en réduire la vulnérabilité.

• Les installations existantes de stockage et de fabrication de produits dangereux ou polluants sont soumises aux prescriptions de l'article B.2.2.

• Les clôtures et murs pleins existants et implantés antérieurement à la date d'approbation du présent document pourront être reconstruites à l'identique.

Article B.4 - Recommandations communes à tous les secteurs d'aléa

Les constructions admises devront comporter un premier niveau habitable (locaux à usage de sommeil) au dessus des Plus Hautes Eaux Connues disposé d'au moins une ouverture aisément accessible de l'extérieur permettant le passage d'un adulte.

Pour toutes constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour ne pas faire obstacle à la crue, pour limiter le risque de dégradations par les eaux et pour faciliter l'évacuation des habitants en cas d'alerte à la crue.

Dans les zones déjà urbanisées, les espaces laissés libres de toute occupation seront affectés prioritairement à la réalisation d'espaces plantés, d'équipements sportifs ou de loisirs.

