

Publié le 06/11/2019

Département de la Creuse
COMMUNE DE SAINT SULPICE LE
GUERETOIS
Mairie
23000 SAINT SULPICE LE GUERETOIS

ELABORATION du PLU

Pièce 9 :

REGLEMENT ECRIT



Octobre 2019

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
Titre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ..	30
Titre III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	38
Titre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ...	44
GLOSSAIRE	50
ANNEXE I : RECOMMANDATIONS DE L'UDAP de la Creuse	52

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua - Zone urbanisable dédiée au centre ancien

Rappel : le « périmètre délimité des abords » d'un monument historique s'applique sur cette zone nécessitant l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions agricoles et les affouillements et exhaussements.
- Les stationnements isolés des caravanes.
- Les terrains de camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs et village vacances.
- Les carrières et les dépôts de toute nature sauf ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les terrains aménagés pour les stationnements des caravanes.
- Les Habitations Légères de Loisirs et mobile-home.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les établissements, installations ou utilisations de sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- Les constructions liées aux activités commerciales, artisanales et de bureaux à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité et la tranquillité des lieux et que la surface de vente n'excède pas 300 m².
- Les dépôts divers liés aux activités existantes à condition qu'ils ne créent pas de nuisances à l'environnement immédiat.
- L'extension ou la transformation des installations existantes (classées ou non) dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des risques et des nuisances pour les habitants de la zone.
- Les démolitions sont soumises à autorisation.

ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente le moins de risques sera privilégié.

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie (conformément aux normes en vigueur). Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le long des routes départementales et des voies communales, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique, que pour ceux des accès envisagés. Les conditions de sécurité seront examinées en particulier au regard de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

(actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

La façade principale des nouvelles constructions devra être implantée à 3 m de la voie.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

pour des extensions de bâtiments existants implantés au-delà de l'alignement

dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant

pour des constructions nouvelles sur des parcelles où une construction déjà implantée en bordure de voie empêche le respect de la règle générale

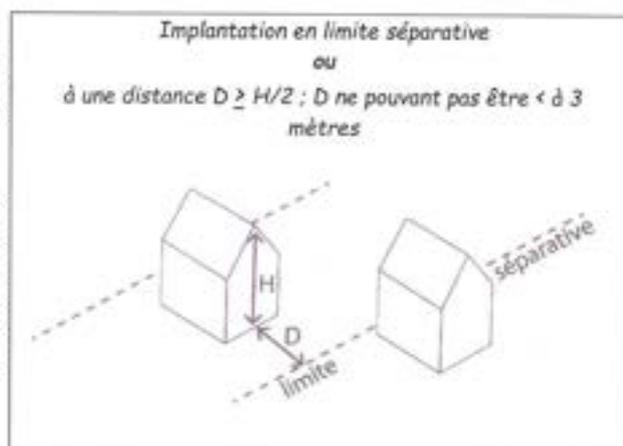
pour les annexes situées à l'arrière du bâtiment principal desservies par une voie autre que la voie principale

pour des opérations ou installations de services publics ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Toutes les constructions devront être implantées sur limite ou respecter une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Une implantation différente est autorisée pour les installations de services publics ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.

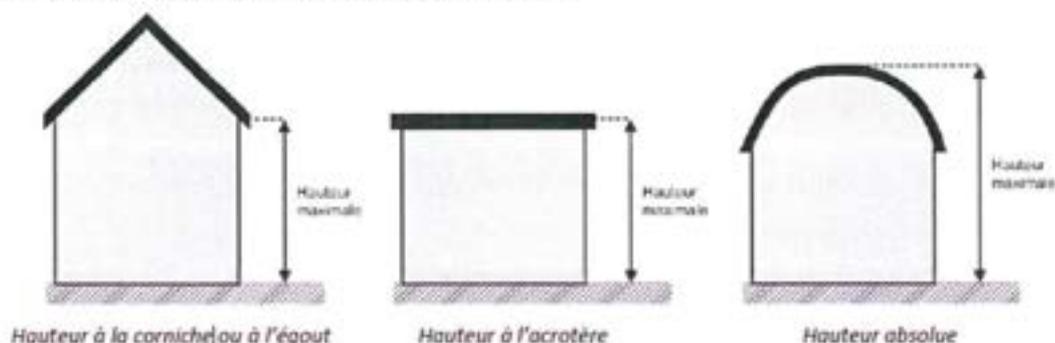
ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Pour favoriser la densification urbaine, la continuité des volumes bâtis sera recherchée.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximum autorisée des bâtiments ne devra pas excéder 12 mètres.

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation (voir glossaire) est de rez-de-chaussée + 2 niveaux à l'égout du toit et minimum rez-de-chaussée + 1 avec possibilité d'aménager les combles.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

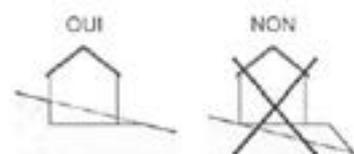
ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les caractéristiques architecturales des bâtiments devront s'inspirer du cahier de recommandations architecturales en annexe I du règlement. Les couleurs devront être conformes au nuancier régional des murs et au nuancier des menuiseries extérieures du bâti creusois (plaquettes disponibles en mairie).

Une attention particulière sera apportée aux bâtiments remarqués au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (liste en annexe).

Adaptation au terrain naturel

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni de remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce ou traités en terrasse, végétalisés ou avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal ou des murets de pierres naturelles.



Aspect général

L'architecture des constructions doit tenir compte de celle des constructions voisines et en respecter la cohérence d'échelle.

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ni aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect, une simplicité de volume et des proportions harmonieuses pour toutes les façades.

Tout style de construction extrarégional (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.), est interdit.

Toute modification de l'aspect d'une construction incluse dans un ensemble architectural (édifice existant) devra être envisagée de façon à ne pas mettre en cause l'harmonie initiale.

Les annexes

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal. Elles doivent être implantées en fond de parcelle et/ou aux endroits les moins visibles depuis l'espace public.

Les annexes seront, soit maçonnées et recouvertes d'un enduit similaire à celui de la construction principale, soit réalisées en bardage bois laissé brut ou traité dans une teinte foncée.

Toitures

Quand cela est techniquement possible, le faîtage de la toiture sera orienté en cohérence avec le bâti environnant.

La pente de la toiture sera semblable à celle du bâti traditionnel (35° ou 70% minimum) sauf en cas de difficultés techniques rencontrées pour des extensions ou réfections de bâtiments existants. Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

Dans le cas de bâtiments annexes de faible importance, des pentes différentes pourront être admises.

Les toitures seront recouvertes de matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la tuile plate rouge vieillie ou l'ardoise. Les produits d'imitation sont interdits.

Les matériaux suivants ou ceux présentant un aspect similaire ne sont pas autorisés : matériaux de couverture à pose losangée, les plaques en fibro-ciment non teinté, les tôles ondulées et les matériaux de couverture noir ou gris bleu très soutenu (excepté les éléments de type capteurs).

La forme, le nombre et les dimensions des ouvertures devront s'inspirer du cahier de recommandations architecturales en annexe I du règlement.

Façades

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics, ou sur les cours et jardins privés.

La couleur des matériaux visibles entrant dans la composition des façades des constructions et de leurs annexes (garages, abris, remises...) doit respecter les tonalités du nuancier régional (disponible en mairie) et en cohérence avec les colorations dominantes du secteur.

Pour les façades en pierres existantes, l'emploi de la pierre du pays est obligatoire ou à défaut une pierre naturelle similaire.

Les façades destinées à être enduites doivent l'être.

Quand les maçonneries seront réalisées en pierre, elles utiliseront les pierres de pays appareillées selon les usages locaux, les joints beige ou dans la tonalité proche de la pierre.

Dans le cas d'une architecture contemporaine, d'autres matériaux pourront être admis sous réserve d'une bonne intégration.

Ouvertures

Pour les constructions traditionnelles en granite :

Les baies anciennes (portes et fenêtres) doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine.

De nouveaux percements peuvent être réalisés sous réserve d'être en cohérence avec la composition de la façade (similitude des dimensions, rythme des percements sur la façade).

Pour les autres constructions et les extensions, les projets doivent être cohérents avec l'aspect des façades traditionnelles du bâti environnant.

Menuiseries

Les teintes des menuiseries ne doivent pas être de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

Pour les constructions traditionnelles en granite :

Les portes anciennes et les ferronneries doivent être conservées ou à défaut remplacées à l'identique.

Le dessin des menuiseries des baies sera en cohérence avec l'architecture du bâtiment.

La couleur « blanc pur » est proscrite.

Les systèmes d'occultations doivent être restitués à l'identique des dispositions d'origine : volets extérieurs en bois ou persiennes.

Les volets roulants sont interdits.

Les volets peuvent être peints mais non vernis et les teintes en harmonie avec les volets environnants et la couleur des menuiseries seront conformes au nuancier des menuiseries extérieures du bâti creusois.

Pour les édifices ayant été pourvus de volets intérieurs, cette disposition peut être reconduite, les volets doivent être peints en cohérence avec la menuiserie.

Pour les bâtiments remarquables au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les menuiseries d'origine doivent être maintenues, ou à défaut remplacées à l'identique.

Pour les autres constructions et les extensions :

- Le système d'occultation doit être constitué de volets peints en harmonie de teintes avec les fenêtres.
- Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur.

Pour les devantures commerciales :

- Elles doivent être positionnées en tableau (retrait de 15 cm environ).
- Les éléments techniques doivent être intégrés à la devanture.
- Dans le cas de façades commerciales contiguës sur plusieurs immeubles, chaque immeuble sera doté d'une devanture. L'application d'une même devanture sur plusieurs immeubles est proscrite.

Clôtures

Les murets traditionnels existants en pierres naturelles doivent être conservés sauf dans le cas de la création d'un accès, auquel cas, la démolition du mur sera limitée à la largeur de l'accès et sous réserve de la création de piles maçonnées avec des pierres locales.

Les portails anciens, les grilles et les ferronneries doivent être conservés ou à défaut remplacés à l'identique.

Les clôtures sur rue doivent présenter une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations voisines.

Concernant les clôtures sur limites séparatives de propriétés, on veillera particulièrement à l'harmonie avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines.

Elles seront constituées :

de murets traditionnels - en maçonnerie de pierre locale - homogènes ou en soubassements surélevés d'une grille ou d'une clôture à clairevoie. Les clôtures en matière plastique, les plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau d'aspect similaire, ne sont pas autorisés.

ou d'une haie vive d'essences locales. Les haies mono-spécifiques de Laurier, Thuya, Cyprès sont proscrites.

En façade sur rue ou sur place, la hauteur maximale des clôtures sera de 1,20 mètre. La hauteur maximale est portée à 1,80 mètre en limite séparative.

Éléments techniques

Les éléments techniques sont des éléments destinés au fonctionnement de la construction ou au confort de ses occupants tels que : paraboles, antennes, ascenseurs, climatiseurs, pompes à chaleur, etc...

Les éléments techniques doivent être implantés de préférence sur les façades, non vus du domaine public et intégrés à l'architecture de l'édifice.

ARTICLE Ua 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. Les normes suivantes devront être respectées :

- Constructions à usage d'habitations : 1 place de stationnement minimum sur le terrain privé. Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu de plus des parkings communs correspondant à une demi-place par logement.

- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial et tout bâtiment recevant du public hors hôtellerie : 1 place minimum pour 40 m² de surface de vente.
- Pour les hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre.
- Une surface minimale de 20% de la surface de plancher des bâtiments artisanaux et des entrepôts.

L'utilisation de revêtements perméables dans la conception des parkings sera privilégiée.

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les arbres de haute tige devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Les espaces interstitiels entre clôtures et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle.

Les plantations qui se présentent couramment de manière mono-spécifique dans l'habitat pavillonnaire (haies de thuyas, conifères, sapinettes, lauriers palme...) sont interdites au profit d'essences diversifiées, qu'elles soient rustiques, fruitières, en haies libres...

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ua 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves.

L'utilisation de matériaux sains et de matériaux les plus économes en termes d'énergie est également recommandée tant pour les constructions neuves qu'en réhabilitation du bâti ancien. Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne doivent pas remettre en cause les caractéristiques patrimoniale et paysagère de la commune.

ARTICLE Ua 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement pour permettre le raccordement des constructions à ces réseaux.

ZONE Ub- Zone urbanisable dédiée aux hameaux et extensions

Cette zone comprend une sous zone Uba correspondant aux hameaux avec un bâti de qualité. Sur cette dernière, la compatibilité d'un projet avec le cahier de recommandations architecturales (en annexe I du règlement) sera particulièrement étudiée.

ARTICLE Ub 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions agricoles.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping ou pour le stationnement de caravanes.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et les villages vacances.
- Les carrières.
- Les Habitations Légères de Loisirs et mobile-home.

ARTICLE Ub 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les établissements, installations ou utilisations de sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- Les constructions liées aux activités commerciales, artisanales et de bureaux à condition qu'elles soient compatibles avec la sécurité et la tranquillité des lieux et que la surface de vente n'excède pas 300 m².
- Les dépôts divers liés aux activités existantes à condition qu'ils ne créent pas de nuisances à l'environnement immédiat.
- L'extension ou la transformation des installations existantes (classées ou non) dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des risques et des nuisances pour les habitants de la zone.
- La construction de locaux pour les artisans dans les conditions définies à l'article Ub 11.
- Les démolitions sont soumises à autorisation uniquement dans le « périmètre délimité des abords » d'un monument historique.

Dans les secteurs s'étendant sur 250 m de part et d'autre de la RN 145, classée voie bruyante par arrêté préfectoral du 17 septembre 1999, l'ensemble des constructions est soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit dont les dispositions ont pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation, des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement.

L'ensemble des activités autorisées sous conditions devra respecter les dispositions applicables aux bruits de voisinage telles que définies aux articles R 1336-4 à R 1336-9 du code de la santé publique.

ARTICLE Ub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente le moins de risques sera privilégié.

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie (conformément aux normes en vigueur).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le long des routes départementales et des voies communales, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique, que pour ceux des accès envisagés. Les conditions de sécurité seront examinées en particulier au regard de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ub 4 - CONDITIONS DE DESSERTÉ DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Dans tous les cas, pour être autorisée, toute construction ou installation nouvelle doit, en matière de réseaux, satisfaire à toutes les obligations légales vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux.

Alimentation en eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau.

Assainissement des eaux usées domestiques

Toute construction desservie doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas contraire, elle devra être dotée d'un assainissement non collectif.

Assainissement des eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte des eaux usées doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

L'évacuation des eaux usées incompatibles avec le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et, le cas échéant, à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

La récupération des eaux pluviales est fortement recommandée pour des usages non nobles (arrosage, nettoyage des voies, aire de lavage, eau sanitaire...).

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle, les branchements seront effectués au réseau collectif de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain. Le rejet direct sur la voie publique est interdit.

Energie, télécommunications, télédiffusion et autres réseaux

Les réseaux d'électricité, de téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

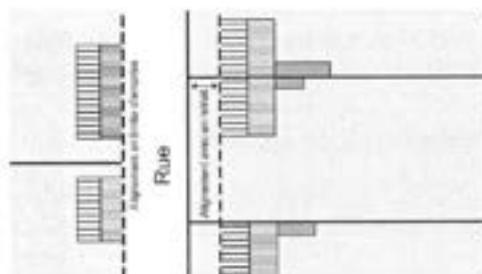
ARTICLE Ub 5-CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE Ub 6-IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul d'une construction par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.



La façade principale des nouvelles constructions devra être implantée à 3 m de la voie.

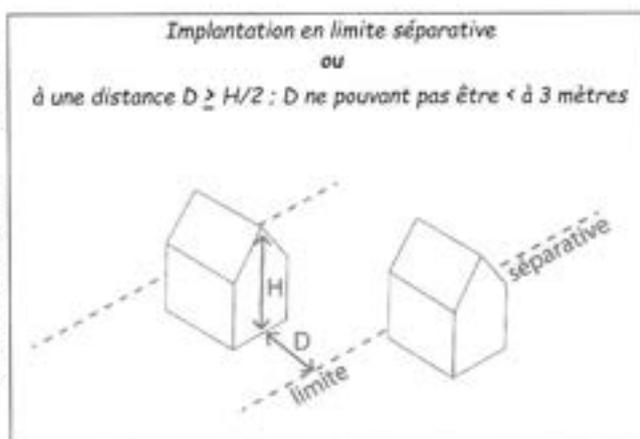
Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions de bâtiments existants implantés au-delà de l'alignement dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant
- pour des constructions nouvelles sur des parcelles où une construction déjà implantée en bordure de voie empêche le respect de la règle générale
- pour les annexes situées à l'arrière du bâtiment principal desservies par une voie autre que la voie principale
- pour des opérations ou installations de services publics ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent
- dans le cadre de l'aménagement de l'éco-quartier, pour optimiser le bénéfice des énergies passives (apports de l'énergie solaire ou limitation des effets négatifs du vent).

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

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Toutes les constructions devront être implantées sur limite ou respecter une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Des implantations différentes sont autorisées dans le cadre de l'aménagement de l'éco-quartier et pour les installations de services publics ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes sont autorisées dans le cadre de l'aménagement de l'éco-quartier.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximum autorisée des bâtiments ne devra pas excéder 12 mètres.

Cette hauteur est revue à 10 m sur les zones Uba.

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation (voir glossaire) est de rez-de-chaussée + 2 niveaux à l'égout du toit et minimum rez-de-chaussée + 1 avec possibilité d'aménager les combles.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

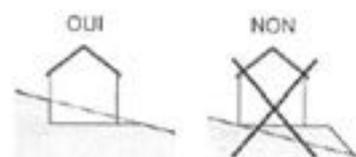
ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les caractéristiques architecturales des bâtiments devront s'inspirer du cahier de recommandations architecturales en annexe I du règlement. Les couleurs devront être conformes au nuancier régional des murs et au nuancier des menuiseries extérieures du bâti creusois (plaquettes disponibles en mairie).

Une attention particulière sera apportée aux bâtiments remarquables au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (liste en annexe).

Adaptation au terrain naturel :

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni de remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce ou traités en terrasse, végétalisés ou avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal ou des murets de pierres naturelles.



Aspect général

L'architecture des constructions doit tenir compte de celle des constructions voisines et en respecter la cohérence d'échelle.

Les constructions, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect, une simplicité de volume et des proportions harmonieuses pour toutes les façades.

Toute modification de l'aspect d'une construction incluse dans un ensemble architectural (édifice existant) devra être envisagée de façon à ne pas mettre en cause l'harmonie initiale.

Toitures

Quand cela est techniquement possible, le faitage de la toiture sera orienté en cohérence avec le bâti environnant.

La pente de la toiture sera semblable à celle du bâti traditionnel (35° ou 70% minimum) sauf en cas de difficultés techniques rencontrées pour des extensions ou réfections de bâtiments existants. Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

Dans le cas de bâtiments annexes de faible importance, des pentes différentes pourront être admises.

Les toitures seront recouvertes de matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la tuile plate rouge vieillie ou l'ardoise. Les produits d'imitation sont interdits.

Les matériaux suivants ou ceux présentant un aspect similaire ne sont pas autorisés : matériaux de couverture à pose losangée, les plaques en fibro-ciment non teinté, les tôles ondulées et les matériaux de couverture noir ou gris bleu très soutenu (excepté les éléments de type capteurs).

La forme, le nombre et les dimensions des ouvertures devront s'inspirer du cahier de recommandations architecturales en annexe I du règlement.

Façades

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics, ou sur les cours et jardins privés.

La couleur des matériaux visibles entrant dans la composition des façades des constructions et de leurs annexes (garages, abris, remises...) doit être conforme aux tonalités du nuancier régional (disponible en mairie) du règlement et en cohérence avec les colorations dominantes du secteur.

Pour les façades en pierres existantes, l'emploi de la pierre du pays est obligatoire ou à défaut une pierre naturelle similaire.

Les façades destinées à être enduites doivent l'être.

Quand les maçonneries seront réalisées en pierre, elles utiliseront les pierres de pays appareillées selon les usages locaux, les joints beige ou dans la tonalité proche de la pierre.

Dans le cas d'une architecture contemporaine, d'autres matériaux pourront être admis sous réserve d'une bonne intégration.

Ouvertures :

Pour les constructions traditionnelles en granite :

Les baies anciennes (portes et fenêtres) doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine.

De nouveaux percements peuvent être réalisés, sous réserve d'être en cohérence avec la composition de la façade (similitude des dimensions, rythme des percements sur la façade).

Pour les autres constructions et les extensions, les projets doivent être cohérents avec l'aspect des façades traditionnelles du bâti environnant.

Menuiseries :

Pour les constructions traditionnelles en granite :

- Les portes anciennes et les ferronneries doivent être conservées ou à défaut remplacées à l'identique.
- Le dessin des menuiseries des baies sera en cohérence avec l'architecture du bâtiment.
- La couleur blanche pure est proscrite.
- Les systèmes d'occultations doivent être restitués à l'identique des dispositions d'origine : volets extérieurs en bois ou persiennes.
- Les volets roulants sont interdits.
- Les volets peuvent être peints mais non vernis et les teintes seront conformes au nuancier des menuiseries extérieures du bâti creusois.
- Pour les édifices ayant été pourvus de volets intérieurs, cette disposition peut être reconduite, les volets doivent être peints en cohérence avec la menuiserie.

Pour les bâtiments remarquables au titre de l'article L.151-19, les menuiseries d'origine doivent être maintenues, ou à défaut remplacées à l'identique.

Les teintes des menuiseries ne doivent pas être de couleur vive, criarde ou réfléchissante. Elles devront s'inspirer du cahier de recommandations architecturales en annexe I du règlement.

Pour les devantures commerciales :

Elles doivent être positionnées en tableau (retrait de 15 cm environ).

Les éléments techniques doivent être intégrés à la devanture.

Dans le cas de façades commerciales contiguës sur plusieurs immeubles, chaque immeuble sera doté d'une devanture semblable.

Clôtures

Les murets traditionnels existants en pierres naturelles doivent être conservés sauf dans le cas de la création d'un accès, auquel cas, la démolition du mur sera limitée à la largeur de l'accès et sous réserve de la création de piles maçonnées avec des pierres locales.

Les clôtures à créer seront constituées :

- de murets traditionnels - en maçonnerie de pierre locale - homogènes ou en sousassements surélevés d'une grille ou d'une clôture à claire voie.
- d'une haie vive d'essences locales (les haies monospécifiques de Laurier, Thuya, Cyprès sont proscrites).

Les clôtures sur rue doivent présenter une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations voisines.

Concernant les clôtures sur limites séparatives de propriétés, on veillera particulièrement à l'harmonie avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines.

En façade sur rue ou sur place, la hauteur maximale des clôtures sera de 1,20 mètre. La hauteur maximale est portée à 1,80 mètre en limite séparative.

Les plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau d'aspect similaire, ainsi que les haies monospécifiques de végétaux non présents dans la végétation naturelle locale, ne sont pas autorisées.

Éléments techniques

Les éléments technique sont des éléments destinés au fonctionnement de la construction ou au confort de ses occupants tels que : paraboles, antennes, ascenseurs, climatiseurs, pompes à chaleur, etc...

Les éléments techniques doivent être implantés sur les façades, non vus du domaine public.

Pour les autres constructions et les extensions : les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur.

Spécificités aux secteurs Uba, en plus des éléments précédents :

Aspect général : Tout style de construction extrarégional (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.), est interdit.

Les bâtiments annexes :

Les annexes doivent constituer par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux et teintes, un ensemble cohérent avec le bâtiment principal. Elles doivent être implantées en fond de parcelle et/ou aux endroits les moins visibles depuis l'espace public.

Les annexes seront, soit maçonnées et recouvertes d'un enduit similaire à celui de la construction principale, soit réalisées en bardage bois laissé brut ou traité dans une teinte foncée.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. Les normes suivantes devront être respectées :

- constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement minimum sur le terrain privé. Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu de plus des parkings communs correspondant à une demi-place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial et tout bâtiment recevant du public hors hôtellerie : 1 place minimum pour 40 m² de surface de vente.
- Pour les hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre.
- Une surface minimale de 20% de la surface de plancher des bâtiments industriels et artisanaux et des entrepôts.

L'utilisation de revêtements perméables dans la conception des parkings sera privilégiée.

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Les espaces interstitiels entre clôtures et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle.

Les plantations qui se présentent couramment de manière monospécifique dans l'habitat pavillonnaire (haies de thuyas, conifères, sapinettes, lauriers palme...) sont à interdire au profit d'essences diversifiées, qu'elles soient rustiques, fruitières, en haies libres...

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves.

L'utilisation de matériaux sains et de matériaux les plus économes en termes d'énergie est également recommandée tant pour les constructions neuves qu'en réhabilitation du bâti ancien.

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne doivent pas remettre en cause les caractéristiques patrimoniale et paysagère de la commune.

ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement pour permettre le raccordement des constructions à ces réseaux.

ZONE UTL - zone urbanisable à vocation de tourisme/loisirs

ARTICLE UTL 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage exclusif d'habitation.
- Les parcs d'attraction ou terrains de sports motorisés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature sauf ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions agricoles.
- Les constructions destinées à l'industrie, aux bureaux et à l'artisanat.
- Les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes et les stationnements isolés des caravanes.
- Les terrains et aires de camping, les Parcs Résidentiels de Loisirs et village vacances.
- Les Habitations Légères de Loisirs et mobile-home.

ARTICLE UTL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les occupations et utilisations du sol à destination de sport, de tourisme et de loisirs, d'hôtellerie et de restauration à condition :
 - de ne pas créer d'enclaves impossibles à desservir ou inconstructibles,
 - d'être compatibles avec les équipements publics actuels ou futurs.
- L'extension ou la transformation des installations existantes, dont celles à vocation d'hébergement, ainsi que la création d'annexes sous réserve qu'elles constituent le complément d'un équipement existant.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités.
- Les aménagements de places de stationnement proportionnés à la fréquentation des lieux, sous réserve d'être réalisés en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités admises dans la zone.

Dans les secteurs s'étendant sur 250 m de part et d'autre de la RN 145, classée voie bruyante par arrêté préfectoral du 17 septembre 1999, l'ensemble des constructions est soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit dont les dispositions ont pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation, des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement.

L'ensemble des activités autorisées sous conditions devra respecter les dispositions applicables aux bruits de voisinage telles que définies aux articles R 1336-4 à R 1336-9 du code de la santé publique.

ARTICLE UTL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente le moins de risques sera privilégié.

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie. La largeur minimale devra être de 3 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le long des routes départementales et des voies communales, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique, que pour ceux des accès envisagés. Les conditions de sécurité seront examinées en particulier au regard de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UTL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Dans tous les cas, pour être autorisée, toute construction ou installation nouvelle doit, en matière de réseaux, satisfaire à toutes les obligations légales vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux.

Alimentation en eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau.

Assainissement des eaux usées domestiques

Toute construction desservie doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas contraire, elle devra être dotée d'un assainissement non collectif.

Assainissement des eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte des eaux usées doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

L'évacuation des eaux usées incompatibles avec le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et, le cas échéant, à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

La récupération des eaux pluviales est fortement recommandée pour des usages non nobles (arrosage, nettoyage des voies, aires de lavage, eau sanitaire...).

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle, les branchements seront effectués au réseau collectif de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain. Le rejet direct sur la voie publique est interdit.

Energie, télécommunications, télédiffusion et autres réseaux

Les réseaux d'électricité, de téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

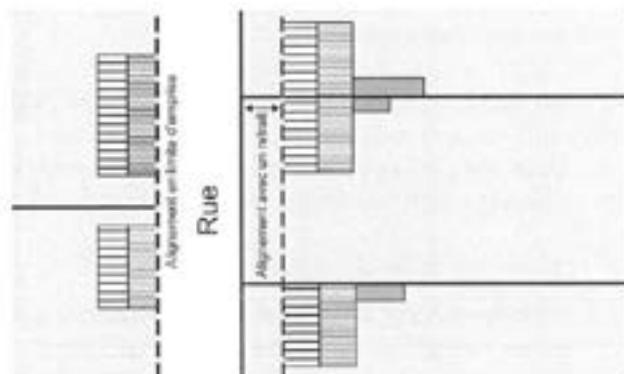
Article UTL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UTL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul d'une construction par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.



La façade principale des nouvelles constructions devra être implantée à 5 m de la voie.

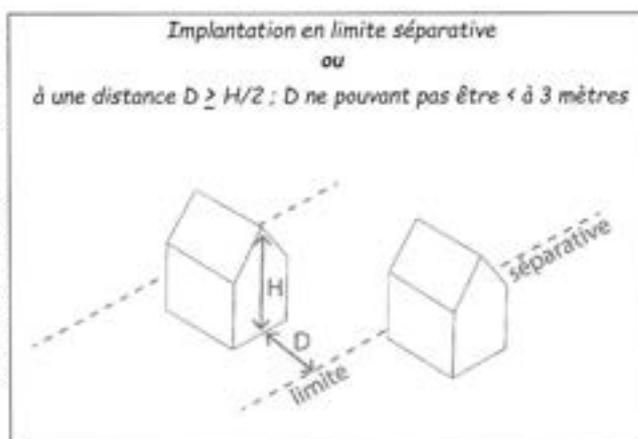
Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions de bâtiments existants implantés au-delà de l'alignement
- pour optimiser le bénéfice des énergies passives (apports de l'énergie solaire)
- pour les annexes situées à l'arrière du bâtiment principal desservies par une voie autre que la voie principale
- pour des opérations ou installations de services publics ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.

Article UTL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Toutes les constructions devront être implantées sur limite ou respecter une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Une implantation différente est autorisée pour les installations de services publics ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.

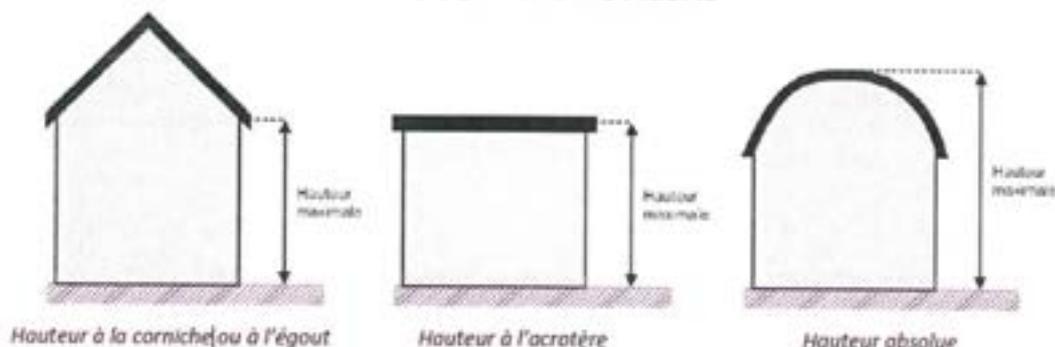
ARTICLE UTL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour favoriser la densification urbaine, la continuité des volumes bâtis sera recherchée.

ARTICLE UTL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UTL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

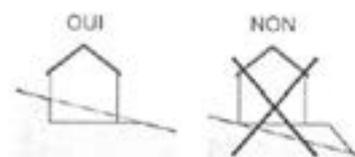
ARTICLE UTL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les caractéristiques architecturales des bâtiments devront s'inspirer du cahier de recommandations architecturales en annexe I du règlement. Les couleurs devront être conformes au nuancier régional des murs et au nuancier des menuiseries extérieures du bâti creusois (plaquettes disponibles en mairie).

Une attention particulière sera apportée aux bâtiments remarquables au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (liste en annexe).

Adaptation au terrain naturel

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni de remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce ou traités en terrasse, végétalisés ou avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal ou des murets de pierres naturelles.



Aspect général

L'architecture des constructions doit tenir compte de celle des constructions voisines et en respecter la cohérence d'échelle.

Les constructions, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect, une simplicité de volume et des proportions harmonieuses pour toutes les façades.

Toute modification de l'aspect d'une construction incluse dans un ensemble architectural (édifice existant) devra être envisagée de façon à ne pas mettre en cause l'harmonie initiale.

Les annexes

Les annexes doivent constituer par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux et teintes, un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

Toitures

Le faîtage de la toiture sera orienté conformément à la dominante du bâti environnant.

La pente de la toiture sera semblable à celle du bâti traditionnel sauf en cas de difficultés techniques rencontrées pour des extensions ou réfections de bâtiments existants. Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

Les matériaux suivants ou ceux présentant un aspect similaire ne sont pas autorisés : matériaux de couverture à pose losangée, les plaques en fibro-ciment non teinté, les tôles ondulées et les matériaux de couverture noir ou gris bleu très soutenu (excepté les éléments de type capteurs).

Clôtures

Les clôtures sur rue doivent présenter une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations voisines.

Concernant les clôtures sur limites séparatives de propriétés, on veillera particulièrement à l'harmonie avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique doivent être agencées de manière à limiter au maximum toute gêne visuelle.

Les haies mono-spécifiques de végétaux non présents dans la végétation naturelle locale, ne sont pas autorisées.

Éléments techniques

Les éléments techniques sont des éléments destinés au fonctionnement de la construction ou au confort de ses occupants tels que : paraboles, antennes, ascenseurs, climatiseurs, pompes à chaleur, etc...

Les éléments techniques doivent être implantés sur les façades, non vus du domaine public.

ARTICLE UTL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

L'utilisation de revêtements perméables dans la conception des parkings sera privilégiée.

ARTICLE UTL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Les espaces interstitiels entre clôtures et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle.

Les plantations qui se présentent couramment de manière mono-spécifique dans l'habitat pavillonnaire (haies de thuyas, conifères, sapinettes, lauriers palme...) sont à interdire au profit d'essences diversifiées, qu'elles soient rustiques, fruitières, en haies libres...

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation, d'essence locales formant écran, tant le long de la voie publique que sur les limites séparatives.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres d'essences locales à raison d'un arbre pour deux emplacements.

ARTICLE UTL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UTL 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves.

L'utilisation de matériaux sains et de matériaux les plus économes en termes d'énergie est également recommandée tant pour les constructions neuves qu'en réhabilitation du bâti ancien.

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne doivent pas remettre en cause les caractéristiques patrimoniale et paysagère de la commune.

ARTICLE UTL 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement pour permettre le raccordement des constructions à ces réseaux.

ZONE Ui- Zone urbanisable à vocation industrielle, commerciale et tertiaire

Cette zone comprend une sous zone dénommée Ui* dont la seule différence réside dans l'article Ui2 ci-dessous.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies dans certaines zones Ui.

ARTICLE Ui 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Les constructions à usage exclusif d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone.
- Les terrains de jeux et de sports ouverts au public.
- L'ouverture de nouvelles carrières.
- Les habitations légères de loisirs et les mobile-home.
- Les parcs d'attractions.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, et villages vacances.

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISÉS SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel

L'implantation de commerces et ensembles commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente ne sont autorisés que dans la ZACO du Monteil.

Sont autorisés sous conditions:

Les constructions et leurs annexes (à destination industrielle, d'équipements collectifs, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services,) réalisées individuellement ou dans le cadre d'opérations d'ensemble qui n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage.

Les extensions, annexes et agrandissements des constructions ou activités existantes.

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités.

Les dépôts et stockages qui n'entraînent pas de dommages graves aux personnes proches et à l'environnement immédiat, sous réserve d'un aménagement paysager minimum.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules ouvertes au public, sous réserve d'un aménagement paysager minimum.

Les lotissements ou opérations groupées à usage d'activités qui ne créent pas d'enclave impossible à desservir depuis la voirie d'accès principale.

Les constructions ou installations liées à la circulation automobile ou à l'exploitation de la route.

Dans la sous zone Ui* sont autorisés les terrains de sports motorisés

Dans les secteurs s'étendant sur 250 m de part et d'autre de la RN 145, classée voie bruyante par arrêté préfectoral du 17 septembre 1999, l'ensemble des constructions est soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, dont les dispositions ont pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation, des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement.

L'ensemble des activités autorisées sous conditions devra respecter les dispositions applicables aux bruits de voisinage telles que définies aux articles R 1336-4 à R 1336-9 du code de la santé publique.

ARTICLE U1 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente le moins de risques sera privilégié.

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie. La largeur minimale devra être de 3 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le long des routes départementales et des voies communales, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique que pour ceux des accès envisagés. Les conditions de sécurité seront examinées, en particulier au regard de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour que les véhicules, notamment les véhicules lourds avec remorques, puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE U1 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Dans tous les cas, pour être autorisée, toute construction ou installation nouvelle doit, en matière de réseaux, satisfaire à toutes les obligations légales vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux.

Alimentation en eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau.

Assainissement des eaux usées domestiques

Toute construction desservie doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas contraire, elle devra être dotée d'un assainissement non collectif.

Assainissement des eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte des eaux usées doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

L'évacuation des eaux usées incompatibles avec le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et, le cas échéant, à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

La récupération des eaux pluviales est fortement recommandée pour des usages non nobles (arrosage, nettoyage des voies, aires de lavage, eau sanitaire...).

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle, les branchements seront effectués au réseau collectif de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain. Le rejet direct sur la voie publique est interdit.

Energie, télécommunications, télédiffusion et autres réseaux

Les réseaux d'électricité, de téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

Pollution atmosphérique

Toutes dispositions devront être prises dans le cadre de la réglementation en vigueur sur les installations classées pour la protection de l'environnement par les occupants afin qu'aucun rejet nocif ou nauséabond, incommodant la population, compromettant la santé ou la sécurité publique ou nuisant à la production agricole, à la conservation des constructions et au caractère du site, ne soit effectué dans l'atmosphère.

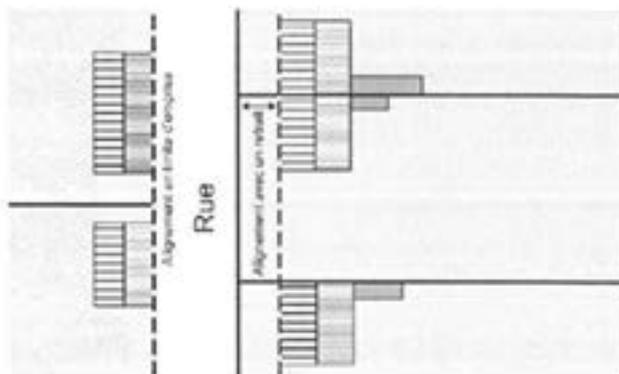
ARTICLE Ui 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être édifiée à au moins :

- 75 mètres de l'axe de la RN 145 sauf sur les zones d'activités du Monteil et la sous-zone Ui* sur lesquelles la distance a été revue à 25 m (dérogation à l'amendement Dupont).
- 10 mètres de l'alignement des chemins départementaux
- 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue des voies publiques ou privées.



Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'installations liées directement à la circulation automobile ou à l'exploitation de la route ni pour des opérations ou installations de services publics ou d'intérêt collectif.

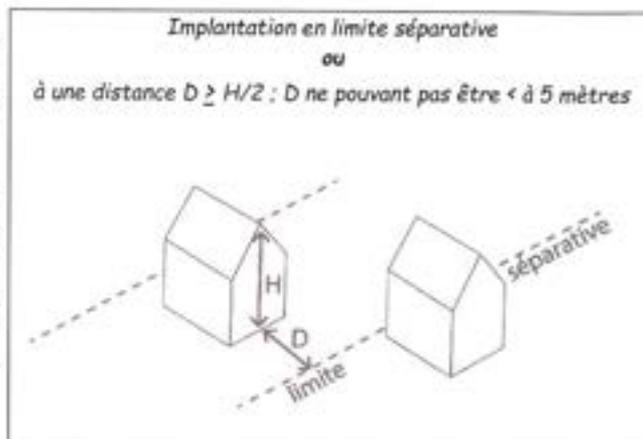
Le recul de 10 m ci-dessus :

- pourra être ramené à 5 m pour les constructions annexes - logements, bureaux, etc...
- pourra faire l'objet de conditions différentes d'implantation dans le cas de lotissements ou d'opération de constructions faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée.

ARTICLE U1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Toutes les constructions devront être implantées sur limite ou respecter une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



Une implantation différente est autorisée pour les installations de services publics ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.

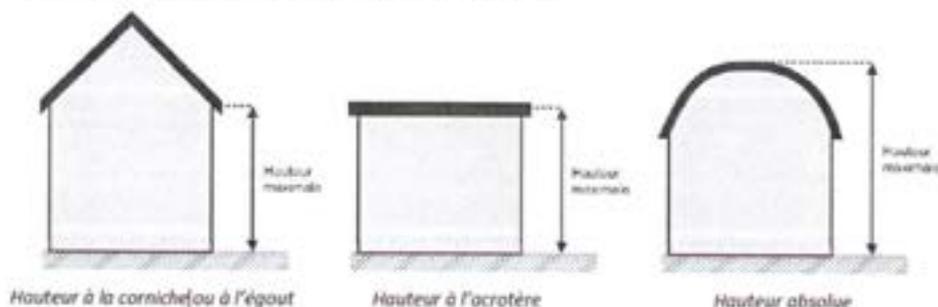
ARTICLE U1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour favoriser la densification urbaine, la continuité des volumes bâtis sera recherchée.

ARTICLE U1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE U1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres sauf lorsque des raisons techniques imposent une hauteur supérieure.

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect et de formes urbaines, il pourra être imposé que la hauteur des bâtiments à construire s'harmonise avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE U1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les caractéristiques architecturales des bâtiments devront s'inspirer du cahier de recommandations architecturales en annexe I du règlement. Les couleurs devront être conformes au nuancier régional des murs et au nuancier des menuiseries extérieures du bâti creusois (plaquettes disponibles en mairie).

Une attention particulière sera apportée aux bâtiments remarquables au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (liste en annexe).

Adaptation au terrain naturel

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni de remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce ou traités en terrasse, végétalisés ou avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal ou des murets de pierres naturelles.



Aspect général

L'architecture des constructions doit tenir compte de celle des constructions voisines et en respecter la cohérence d'échelle.

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect, une simplicité de volume et des proportions harmonieuses pour toutes les façades.

Toute modification de l'aspect d'une construction incluse dans un ensemble architectural (édifice existant) devra être envisagée de façon à ne pas mettre en cause l'harmonie initiale.

Les annexes

Les annexes doivent constituer par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux et teintes, un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

La couleur des matériaux visibles entrant dans la composition des façades des constructions et de leurs annexes (garages, abris, remise...) doit être en cohérence avec les colorations dominantes du secteur.

Toitures

Le faîtage de la toiture sera orienté conformément à la dominante du bâti.

La pente de la toiture sera semblable à celle du bâti environnant sauf en cas de difficultés techniques rencontrées pour des extensions ou réfections de bâtiments existants. Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

Les matériaux suivants ou ceux présentant un aspect similaire ne sont pas autorisés : matériaux de couverture à pose losangée, les plaques en fibro-ciment non teinté, les tôles ondulées et les matériaux de couverture noir ou gris bleu très soutenu (excepté les éléments de type capteurs).

Clôtures

Les clôtures doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement naturel et être compatibles avec la tenue générale du secteur et de la zone aménagée.

Les clôtures sur rue doivent présenter une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations voisines.

Concernant les clôtures sur limites séparatives de propriétés, on veillera particulièrement à l'harmonie avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines.

Les coffrets techniques doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

Les haies mono-spécifiques de végétaux non présents dans la végétation naturelle locale, ne sont pas autorisées.

Éléments techniques

Les éléments technique sont des éléments destinés au fonctionnement de la construction ou au confort de ses occupants tels que : paraboles, antennes, ascenseurs, climatiseurs, pompes à chaleur, etc...

Les éléments techniques doivent être implantés sur les façades, non vus du domaine public.

ARTICLE Ui 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol et répondre a minima aux normes suivantes :

- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial et tout bâtiment recevant du public: 1 place minimum pour 40 m² de surface de vente.
- Une surface minimale de 20% de la surface de plancher des bâtiments industriels et artisanaux et des entrepôts.

A ces emplacements, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions, remorques et véhicules utilitaires.

Les parkings doivent être traités en matériaux perméables.

ARTICLE Ui 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Les espaces interstitiels entre clôtures et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle.

Les plantations qui se présentent couramment de manière monospécifique dans l'habitat pavillonnaire (haies de thuyas, conifères, sapinettes, lauriers palme...) sont à interdire au profit d'essences diversifiées, qu'elles soient rustiques, fruitières, en haies libres...

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation, d'essence locale formant écran, tant le long de la voie publique que sur les limites séparatives.

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ui 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves.

L'utilisation de matériaux sains et de matériaux les plus économes en termes d'énergie est également recommandée, tant pour les constructions neuves qu'en réhabilitation du bâti ancien.

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne doivent pas remettre en cause les caractéristiques patrimoniale et paysagère de la commune.

ARTICLE Ui 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement pour permettre le raccordement des constructions à ces réseaux.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUc

L'urbanisation de chaque périmètre des zones AUc doit se faire lors d'une opération d'aménagement d'ensemble dont les principes sont précisés dans le document du PLU intitulé « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Ces opérations peuvent faire l'objet d'un phasage dans le temps pour chaque périmètre.

ARTICLE AUc 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Toutes occupations et utilisations du sol qui compromettraient l'urbanisation ultérieure de la zone.

Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole.

La création d'ensembles commerciaux d'une surface de vente supérieure à 300 m².

Les constructions et installations destinées à des activités incompatibles avec la fonction résidentielle (dangerosité, salubrité, bruit, qualité de l'air...).

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les habitations légères de loisirs et mobile-home.

Les parcs d'attraction ou terrains de sports motorisés.

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages vacances.

Les dépôts de toute nature sauf ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone.

ARTICLE AUc 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente le moins de risques sera privilégié.

Voie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie. La largeur minimale devra être de 3 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le long des routes départementales et des voies communales, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants pour des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent les garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique, que pour ceux des accès envisagés. Les conditions de sécurité seront examinées en particulier au regard de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour que les véhicules, notamment les véhicules lourds avec remorques, puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE AUc 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Dans tous les cas, pour être autorisée, toute construction ou installation nouvelle doit, en matière de réseaux, satisfaire à toutes les obligations légales vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux.

Alimentation en eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau.

Assainissement des eaux usées domestiques

Toute construction desservie doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas contraire, elle devra être dotée d'un assainissement non collectif.

Assainissement des eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte des eaux usées doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

L'évacuation des eaux usées incompatibles avec le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et, le cas échéant, à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

La récupération des eaux pluviales est fortement recommandée pour des usages non nobles (arrosage, nettoyage des voies, aire de lavage, eau sanitaire...).

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle, les branchements seront effectués au réseau collectif de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain. Le rejet direct sur la voie publique est interdit.

Energie, télécommunications, télédiffusion et autres réseaux

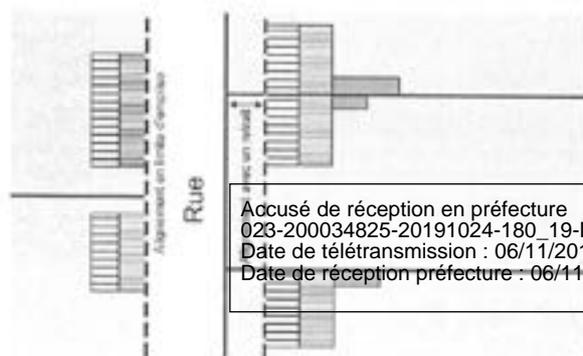
Les réseaux d'électricité, de téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

ARTICLE AUc 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul d'une construction par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques



(actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise concernée.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

La façade principale des nouvelles constructions devra être implantée à 3 m de la voie.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

pour des extensions de bâtiments existants implantés au-delà de l'alignement

pour optimiser le bénéfice des énergies passives (apports de l'énergie solaire)

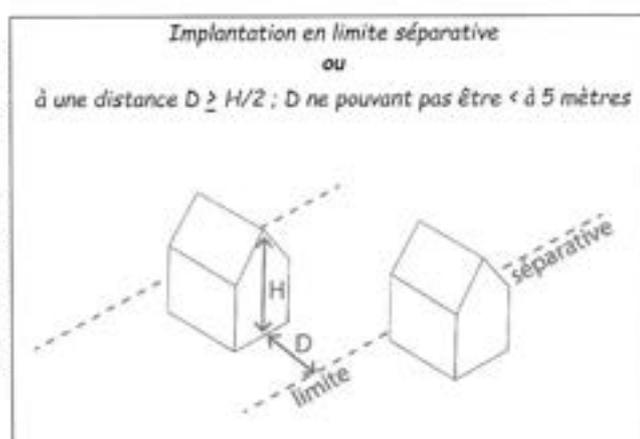
pour des annexes situées à l'arrière du bâtiment principal desservies par une voie autre que la voie principale

pour des opérations ou installations de services publics ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.

ARTICLE AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Toutes les constructions devront être implantées sur limite ou respecter une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Une implantation différente est autorisée pour les installations de services publics ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.

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

Pour favoriser la densification urbaine, la continuité des volumes bâtis sera recherchée.

Des implantations différenciées sont autorisées en fonction du relief, de l'exposition, de l'organisation des voies dans l'objectif d'optimiser les économies d'énergie et/ou de rationaliser l'utilisation des sols, à condition de ne pas nuire à l'intégration paysagère des lieux.

L'implantation des constructions doit respecter les orientations particulières d'aménagement et de programmation de secteur.

ARTICLE AUc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation de secteur.

Leur hauteur maximale à partir du terrain naturel ne peut excéder :

pour une construction individuelle : un étage sur rez-de-chaussée plus combles ou un étage sur rez-de-chaussée en cas de toiture terrasse ;

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019

pour des immeubles à usage mixte : deux étages sur rez-de-chaussée plus combles ou deux étages sur rez-de-chaussée en cas de toiture-terrasse.

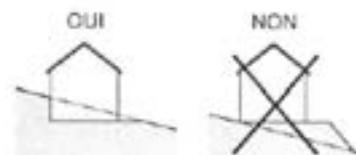
ARTICLE AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les caractéristiques architecturales des bâtiments devront s'inspirer du cahier de recommandations architecturales en annexe I du règlement. Les couleurs devront être conformes au nuancier régional des murs et au nuancier des menuiseries extérieures du bâti creusois (plaquettes disponibles en mairie).

Une attention particulière sera apportée aux bâtiments remarquables au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (liste en annexe).

Adaptation au terrain naturel

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni de remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce ou traités en terrasse, végétalisés ou avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal ou des murets de pierres naturelles.



Aspect général

L'architecture des constructions doit tenir compte de celle des constructions voisines et en respecter la cohérence d'échelle.

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux sites, paysages naturels ou urbains, ni aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect, une simplicité de volume et des proportions harmonieuses pour toutes les façades.

Toute modification de l'aspect d'une construction incluse dans un ensemble architectural (édifice existant) devra être envisagée de façon à ne pas mettre en cause l'harmonie initiale.

Tout style de construction extrarégional (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal, maison bretonne, etc.) ou éléments de constructions étrangers (colonnes, etc.), est interdit.

Les annexes

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal. Elles doivent être implantées en fond de parcelle et/ou aux endroits les moins visibles depuis l'espace public.

Les annexes seront, soit maçonnées et recouvertes d'un enduit similaire à celui de la construction principale, soit réalisées en bardage bois laissé brut ou traitées dans une teinte foncée.

Toitures

Quand cela est techniquement possible, le faîtage de la toiture sera orienté en cohérence avec le bâti environnant

La pente de la toiture sera semblable à celle du bâti traditionnel (35° ou 70% minimum) sauf en cas de difficultés techniques rencontrées pour des extensions ou réfections de bâtiments existants. Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

Dans le cas de bâtiments annexes de faible importance, des pentes différentes pourront être admises.

Les toitures seront recouvertes de matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la tuile plate rouge vieillie ou l'ardoise. Les produits d'imitation sont interdits.

Les matériaux suivants ou ceux présentant un aspect similaire ne sont pas autorisés : matériaux de couverture à pose losangée, les plaques en fibro-ciment non teinté, les tôles ondulées et les matériaux de couverture noir ou gris bleu très soutenu (excepté les éléments de type capteurs).

La forme, le nombre et les dimensions des ouvertures devront s'inspirer du cahier de recommandations architecturales en annexe I du règlement.

Façades

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics, ou sur les cours et jardins privés.

La couleur des matériaux visibles entrant dans la composition des façades des constructions et de leurs annexes (garages, abris, remise...) doit respecter les tonalités du nuancier régional (disponible en mairie) et en cohérence avec les colorations dominantes du secteur.

Pour les façades en pierres existantes, l'emploi de la pierre du pays est obligatoire ou à défaut une pierre naturelle similaire.

Les façades destinées à être enduites doivent l'être.

Quand les maçonneries seront réalisées en pierre, elles utiliseront les pierres de pays appareillées selon les usages locaux, les joints beige ou dans la tonalité proche de la pierre.

Dans le cas d'une architecture contemporaine, d'autres matériaux pourront être admis sous réserve d'une bonne intégration.

Ouvertures

Pour les constructions traditionnelles en granite:

Les baies anciennes (portes et fenêtres) doivent être maintenues ou restituées suivant leurs proportions et dimensions d'origine.

De nouveaux percements peuvent être réalisés sous réserve d'être en cohérence avec la composition de la façade (similitude des dimensions, rythme des percements sur la façade).

Pour les autres constructions et les extensions, les projets doivent être cohérents avec l'aspect des façades traditionnelles du bâti environnant.

Menuiseries

Les teintes des menuiseries ne doivent pas être de couleur vive, criarde ou réfléchissante.

Pour les constructions traditionnelles en granite :

Les portes anciennes et les ferronneries doivent être conservées ou à défaut remplacées à l'identique.

Le dessin des menuiseries des baies sera en cohérence avec l'architecture du bâtiment.

La couleur « blanc pure » est proscrite.

Les systèmes d'occultations doivent être restitués à l'identique des dispositions d'origine : volets extérieurs en bois ou persiennes.

Les volets roulants sont interdits.

Les volets peuvent être peints mais non vernis et les teintes en harmonie avec les volets environnants et la couleur des menuiseries seront conformes au nuancier des menuiseries extérieures du bâti creusois.

Pour les édifices ayant été pourvus de volets intérieurs, cette disposition peut être reconduite, les volets doivent être peints en cohérence avec la menuiserie.

Pour les bâtiments remarquables au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les menuiseries d'origine doivent être maintenues, ou à défaut remplacées à l'identique.

Pour les autres constructions et les extensions :

- Le système d'occultation doit être constitué de volets peints en harmonie de teintes avec les fenêtres.
- Les volets roulants pourront être autorisés à condition que les caissons ne soient pas visibles de l'extérieur.

Pour les devantures commerciales :

- Elles doivent être positionnées en tableau (retrait de 15 cm environ)

- Les éléments techniques doivent être intégrés à la devanture.
- Dans le cas de façades commerciales contiguës sur plusieurs immeubles, chaque immeuble sera doté d'une devanture. L'application d'une même devanture sur plusieurs immeubles est proscrite.

Clôtures

Les murets traditionnels existants en pierres naturelles doivent être conservés sauf dans le cas de la création d'un accès, auquel cas, la démolition du mur sera limitée à la largeur de l'accès et sous réserve de la création de piles maçonnées avec des pierres locales.

Les portails anciens, les grilles et les ferronneries doivent être conservés ou à défaut remplacés à l'identique.

Les clôtures sur rue doivent présenter une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations voisines.

Concernant les clôtures sur limites séparatives de propriétés, on veillera particulièrement à l'harmonie avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines.

Elles seront constituées :

de murets traditionnels - en maçonnerie de pierre locale - homogènes ou en soubassements surélevés d'une grille ou d'une clôture à claire voie. Les clôtures en matière plastique, les plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau d'aspect similaire, ne sont pas autorisés.

ou d'une haie vive d'essences locales. Les haies mono-spécifiques de Laurier, Thuya, Cyprès sont proscrites.

En façade sur rue ou sur place, la hauteur maximale des clôtures sera de 1,20 mètre. La hauteur maximale est portée à 1,80 mètres en limite séparative.

Éléments techniques

Les éléments techniques sont des éléments destinés au fonctionnement de la construction ou au confort de ses occupants tels que : paraboles, antennes, ascenseurs, climatiseurs, pompes à chaleur, etc...

Les éléments techniques doivent être implantés de préférence sur les façades, non vus du domaine public et intégrés à l'architecture de l'édifice.

ARTICLE AUc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. Les normes suivantes devront être respectées :

- Constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement minimum sur le terrain privé. Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu de plus des parkings communs correspondant à une demi-place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial et tout bâtiment recevant du public: 1 place minimum pour 40 m² de surface de vente.

L'utilisation de revêtements perméables dans la conception des parkings sera privilégiée.

En cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE AUc 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les recommandations aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations sont, le cas échéant, précisés dans les orientations d'aménagement et de programmation de secteur.

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Les espaces interstitiels entre clôtures et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle.

Les plantations qui se présentent couramment de manière monospécifique dans l'habitat pavillonnaire (haies de thuyas, conifères, sapinettes, lauriers palme...) sont à interdire au profit d'essences diversifiées, qu'elles soient rustiques, fruitières, en haies libres...

ARTICLE AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUc 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves.

L'utilisation de matériaux sains et de matériaux les plus économes en termes d'énergie est également recommandée tant pour les constructions neuves qu'en réhabilitation du bâti ancien.

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne doivent pas remettre en cause les caractéristiques patrimoniale et paysagère de la commune.

ARTICLE AUc 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement pour permettre le raccordement des constructions à ces réseaux.

ZONE AU_s

Cette zone comprend les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme moyennant une révision du PLU.

ARTICLE AU_s 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, installations, plantations, travaux ou ouvrages qui pourraient compromettre l'aménagement futur de la zone.

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

Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A- zone à vocation agricole

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la vocation agricole de la zone.

Les constructions et installations destinées à des activités économiques sans lien avec l'agriculture.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les parcs d'attraction.

Les dépôts de toute nature sauf ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif.

Les Habitations Légères de Loisirs et mobile-home.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Sont autorisés sous conditions :

Les constructions et installations à usage d'habitation et d'activités à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles et qu'elles soient implantées aux abords immédiats des bâtiments d'exploitation sauf impossibilités liées à des conditions topographiques, sanitaires ou d'organisation économiques et sociales.

Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

L'extension des bâtiments existants et leurs annexes dans la mesure où les bâtiments sont zonés « A » et s'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et dans les conditions définies aux articles A 9 et A 10.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

La reconstruction d'un bâtiment en cas de destruction accidentelle sous les conditions de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme.

La construction d'un nouveau siège d'exploitation (la construction des bâtiments agricoles doit précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation).

Le changement de destination des constructions existantes identifiées par le plan de zonage si :

les surfaces liées à l'habitation ou à l'hébergement s'inscrivent dans le volume du bâtiment existant,

la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte au fonctionnement de l'activité agricole,

le raccordement aux réseaux (eau, électricité...) et à la voirie est possible.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente le moins de risques sera privilégié.

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie. La largeur minimale devra être de 3 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Dans tous les cas, pour être autorisée, toute construction ou installation nouvelle doit, en matière de réseaux, satisfaire à toutes les obligations légales vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux.

Alimentation en eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau.

Assainissement des eaux usées domestiques

Toute construction desservie doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas contraire, elle devra être dotée d'un assainissement non collectif.

Assainissement des eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte des eaux usées doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

L'évacuation des eaux usées incompatibles avec le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et, le cas échéant, à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

La récupération des eaux pluviales est fortement recommandée pour des usages non nobles (arrosage, nettoyage des voies, aire de lavage, eau sanitaire...).

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle, les branchements seront effectués au réseau collectif de collecte des eaux pluviales, s'il existe.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain. Le rejet direct sur la voie publique est interdit.

Energie, télécommunications, télédiffusion et autres réseaux

Les réseaux d'électricité, de téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

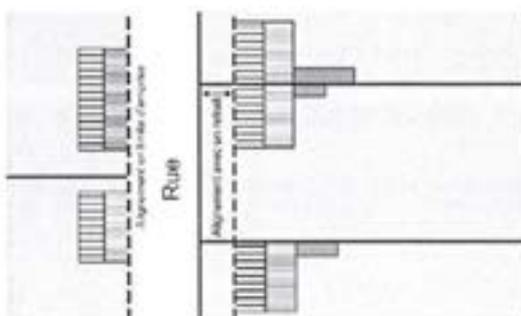
ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être édifée à au moins :

- 75 mètres de l'axe de la RN 145
- 10 mètres de l'alignement des chemins départementaux
- 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue des voies publiques ou privées.



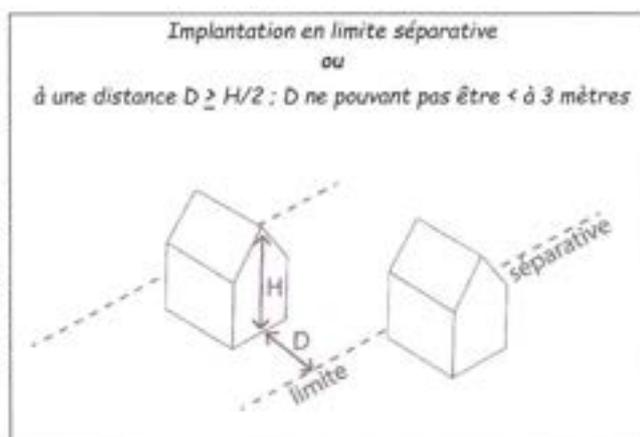
Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'installations liées directement à la circulation automobile ou à l'exploitation de la route, ni pour des opérations ou installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Le recul de 10 m ci-dessus pourra être ramené à 5 m pour les logements et les constructions annexes.

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

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Toutes les constructions devront être implantées sur limite ou respecter une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcelaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



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

La distance entre les annexes et l'habitation ne pourra pas excéder 50 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les habitations, les extensions ne devront pas excéder 30 % de la surface de plancher existantes.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximum autorisée est de :

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019

- 9 mètres du sol à la corniche pour les constructions d'habitation et leurs annexes
- 15 mètres du sol au faitage pour les bâtiments agricoles et leurs annexes.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les caractéristiques architecturales des bâtiments devront s'inspirer du cahier de recommandations architecturales en annexe I du règlement. Les couleurs devront être conformes au nuancier régional des murs et au nuancier des menuiseries extérieures du bâti creusois (plaquettes disponibles en mairie).

Une attention particulière sera apportée aux bâtiments remarquables au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (liste en annexe).

Adaptation au terrain naturel

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni de remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce ou traités en terrasse, végétalisés ou avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal ou des murets de pierres naturelles.



Aspect général

L'architecture des constructions doit tenir compte de celle des constructions voisines et en respecter la cohérence d'échelle.

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect, une simplicité de volume et des proportions harmonieuses pour toutes les façades.

Toute modification de l'aspect d'une construction incluse dans un ensemble architectural (édifice existant) devra être envisagée de façon à ne pas mettre en cause l'harmonie initiale.

Les annexes

Les annexes doivent constituer par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux et teintes, un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

Toitures

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

Quand cela est techniquement possible, le faitage de la toiture sera orienté conformément à la dominante du bâti environnant ou à défaut parallèlement à l'axe de la route.

La pente de la toiture sera semblable à celle du bâti traditionnel (35° ou 70% minimum) sauf en cas de difficultés techniques rencontrées pour des extensions ou réfections de bâtiments existants. Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

Dans le cas de bâtiments annexes de faible importance, des pentes différentes pourront être admises.

Les toitures seront recouvertes de matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la tuile plate rouge vieillie ou l'ardoise.

La forme, le nombre et les dimensions des lucarnes devront s'inspirer du cahier de recommandations architecturales en annexe I du règlement.

Pour les bâtiments agricoles :

Les matériaux suivants ou ceux présentant un aspect similaire ne sont pas autorisés : matériaux de couverture à pose losangée, les plaques en fibro-ciment non teinté, les tôles ondulées et les matériaux de couverture noir ou gris bleu très soutenu (excepté les éléments de type capteurs).

Façades

Pour les bâtiments à usage d'habitations :

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics, ou sur les cours et jardins privés.

Pour les façades en pierres existantes, l'emploi de la pierre du pays est obligatoire ou à défaut une pierre naturelle similaire.

La couleur des matériaux visibles entrant dans la composition des façades des constructions et de leurs annexes (garages, abris, remise...) doit être en cohérence avec les colorations dominantes du secteur.

Pour les bâtiments agricoles :

A l'exception des serres, les façades arrière et latérales de chaque bâtiment doivent être traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle. Les menuiseries seront de teinte identique au reste de la façade.

A l'exception des serres, les façades seront réalisées :

en bardage posé de préférence verticalement, ajouré ou non, de couleur conforme au nuancier régional.

Pour les extensions de bâtiments existants, l'utilisation de la teinte du bardage existant est préconisée.

Clôtures

Les clôtures sur rue doivent présenter une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations voisines.

Les clôtures en matière plastique, les plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau d'aspect similaire, ainsi que les haies mono-spécifiques de végétaux non présents dans la végétation naturelle locale, ne sont pas autorisés.

Éléments techniques

Les éléments techniques sont des éléments destinés au fonctionnement de la construction ou au confort de ses occupants tels que : paraboles, antennes, ascenseurs, climatiseurs, pompes à chaleur, etc...

Les éléments techniques doivent être implantés sur les façades, non vus du domaine public et intégrés à l'architecture de l'édifice.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou activités.

Les parkings doivent être traités en matériaux perméables.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Lorsque des plantations de valeur existent sur le terrain, notamment celles localisées sur des documents graphiques à protéger selon l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, elles devront être maintenues. Le plan de masse précisera leur emplacement et nature.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves.

L'utilisation de matériaux sains et de matériaux les plus économes en termes d'énergie est également recommandée tant pour les constructions neuves qu'en réhabilitation du bâti ancien.

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne doivent pas remettre en cause les caractéristiques patrimoniale et paysagère de la commune.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement pour permettre le raccordement des constructions à ces réseaux.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N - Zone naturelle à préserver

Cette zone comprend deux sous zones dénommées NTL (zone naturelle dédiée à des équipements légers de tourisme/loisirs) et NTL dont la seule différence réside dans l'article N 2 ci-dessous.*

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies dans certaines zones NTL.

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et les utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N 2 ci-après.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- L'extension des bâtiments existants et leurs annexes dans la mesure où les bâtiments sont zonés « N » et s'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et dans les conditions définies aux articles N 9 et N 10.
- La reconstruction d'un bâtiment en cas de destruction accidentelle sous les conditions de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme.
- Les occupations du sol respectant les prescriptions spécifiques des arrêtés préfectoraux de DUP sur les périmètres de protection des captages.
- Le changement de destination des constructions existantes identifiées par le plan de zonage si :
- les surfaces liées à l'habitation ou à l'hébergement s'inscrivent dans le volume du bâtiment existant,
- la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte au fonctionnement de l'activité agricole,
- le raccordement aux réseaux (eau, électricité...) et à la voirie sont possibles.

En zone NTL uniquement, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions légères destinées au développement des activités sportives, de loisirs et touristiques dans la mesure où le caractère naturel du site est préservé, notamment la perméabilité des sols,
- Les aménagements de pistes cyclables et piétonnes en revêtement perméable.
- Les places de stationnement, sous réserve qu'elles jouxtent la voirie existante, qu'elles soient proportionnées à la fréquentation des lieux, qu'elles soient réalisées en matériaux perméables et qu'elles s'intègrent dans le milieu naturel.
- Les terrains de sports motorisés

En zone NTL* uniquement, sont autorisés sous conditions :

- La construction d'hébergements légers de loisirs (HLL, habitats atypiques), les parcs résidentiels de loisirs, sous réserve d'un aménagement global incluant le raccordement aux différents réseaux dans l'emprise du projet.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente le moins de risques sera privilégié.

Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie. La largeur minimale devra être de 3 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas d'aménagement dans des zones humides, la voirie devra être perméable aux écoulements.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Dans tous les cas, pour être autorisée, toute construction ou installation nouvelle doit, en matière de réseaux, satisfaire à toutes les obligations légales vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux.

Alimentation en eau potable

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau.

Assainissement des eaux usées domestiques

Toute construction desservie doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le cas contraire, elle devra être dotée d'un assainissement non collectif.

Assainissement des eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public de collecte des eaux usées doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

L'évacuation des eaux usées incompatibles avec le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et, le cas échéant, à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

Gestion des eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement.

La récupération des eaux pluviales est fortement recommandée pour des usages non nobles (arrosage, nettoyage des voies, aire de lavage, eau sanitaire...).

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. En cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle, les branchements seront effectués au réseau collectif de collecte des eaux pluviales.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain. Le rejet direct sur la voie publique est interdit.

Energie, télécommunications, télédiffusion et autres réseaux

Les réseaux d'électricité, de téléphone et autres câblages, doivent être réalisés en souterrain ou s'intégrer au bâti, sous réserve de ne pas faire obstacle à la fourniture du service universel pour les réseaux de télécommunication.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

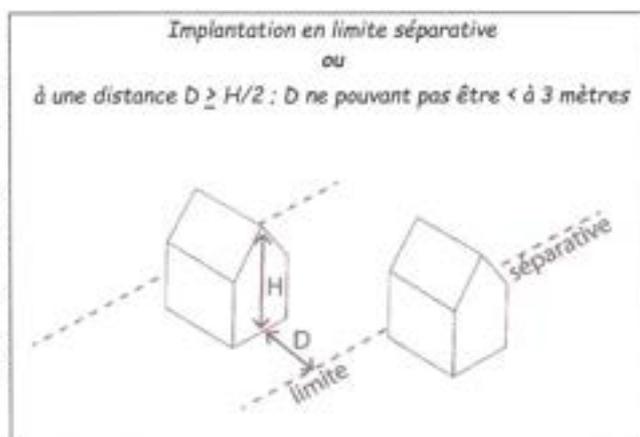
ARTICLE N 6 - - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

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

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Toutes les constructions devront être implantées sur limite ou respecter une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



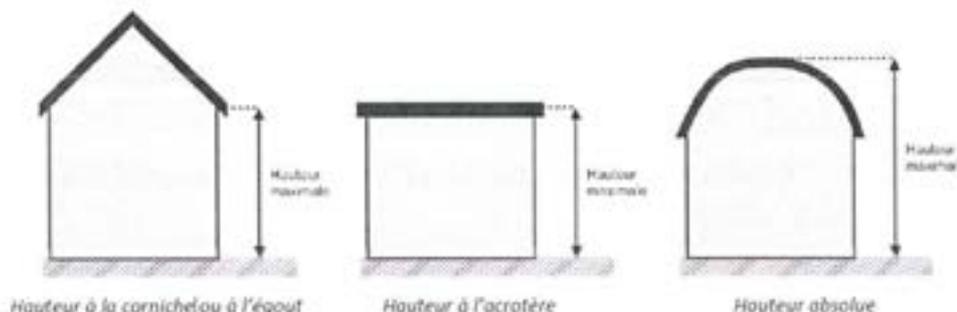
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre les annexes et l'habitation ne pourra pas excéder 50 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les habitations, les extensions ne devront pas excéder 30 % de la surface de plancher existante.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximum autorisée du sol à la corniche est de 9 mètres pour tout type de construction.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

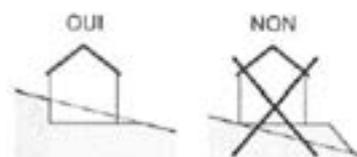
ARTICLE N 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les caractéristiques architecturales des bâtiments devront s'inspirer du cahier de recommandations architecturales en annexe I du règlement. Les couleurs devront être conformes au nuancier régional des murs et au nuancier des menuiseries extérieures du bâti creusois (plaquettes disponibles en mairie).

Une attention particulière sera apportée aux bâtiments remarquables au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (liste en annexe).

Adaptation au terrain naturel

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel, sans créer de déblais ni de remblais excessifs. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront en pente douce ou traités en terrasse, végétalisés ou avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal ou des murets de pierres naturelles.



Aspect général

L'architecture des constructions doit tenir compte de celle des constructions voisines et en respecter la cohérence d'échelle.

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect, une simplicité de volume (volume principal rectangulaire avec faitage dans le sens de la longueur et des proportions harmonieuses pour toutes les façades).

Toute modification de l'aspect d'une construction incluse dans un ensemble architectural (édifice existant) devra être envisagée de façon à ne pas mettre en cause l'harmonie initiale.

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves sous réserve d'une bonne intégration.

Les annexes

Les annexes doivent constituer par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux et teintes, un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

Toitures

Quand cela est techniquement possible, le faitage de la toiture sera orienté conformément à la dominante du bâti environnant ou à défaut parallèlement à l'axe de la route.

La pente de la toiture sera semblable à celle du bâti traditionnel sauf en cas de difficultés techniques rencontrées pour des extensions ou réfections de bâtiments existants. Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

Dans le cas de bâtiments annexes de faible importance, des pentes différentes pourront être admises.

Les matériaux suivants ou ceux présentant un aspect similaire ne sont pas autorisés : matériaux de couverture à pose losangée, les plaques en fibro-ciment non teinté, les tôles ondulées et les matériaux de couverture noir ou gris bleu très soutenu (excepté les éléments de type capteurs).

La forme, le nombre et des dimensions des lucarnes devront s'inspirer du cahier de recommandations architecturales en annexe I du règlement.

Façades

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics, ou sur les cours et jardins privés.

La couleur des matériaux visibles entrant dans la composition des façades des constructions et de leurs annexes (garages, abris, remise...) doit être conforme aux tonalités du nuancier régional (disponible en mairie) et en cohérence avec les colorations dominantes du secteur.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

Pour les façades en pierres existantes, l'emploi de la pierre du pays est obligatoire ou à défaut une pierre naturelle similaire.

Clôtures

Les murets traditionnels existants en pierres naturelles doivent être conservés sauf dans le cas de la création d'un accès, auquel cas, la démolition du mur sera limitée à la largeur de l'accès et sous réserve de la création de piles maçonnées avec des pierres locales.

Les clôtures sur rue doivent présenter une unité d'aspect avec les clôtures des constructions et installations voisines.

Concernant les clôtures sur limites séparatives de propriétés, on veillera particulièrement à l'harmonie avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines.

Les coffrets techniques doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

Les clôtures en matière plastiques, les plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau d'aspect similaire, ainsi que les haies mono-spécifiques de végétaux non présents dans la végétation naturelle locale, ne sont pas autorisés.

Éléments techniques

Les éléments technique sont des éléments destinés au fonctionnement de la construction ou au confort de ses occupants tels que : paraboles, antennes, ascenseurs, climatiseurs, pompes à chaleur, etc...

Les éléments techniques doivent être implantés sur les façades, non vus du domaine public et intégrés à l'architecture de l'édifice.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou activités.

Les parkings doivent être traités en matériaux perméables.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existants devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Les espaces interstitiels entre clôtures et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts ou rester perméables.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle.

Les plantations qui se présentent couramment de manière mono-spécifique dans l'habitat pavillonnaire (haies de thuyas, conifères, sapinettes, lauriers palme...) sont à interdire au profit d'essences diversifiées, qu'elles soient rustiques, fruitières, en haies libres...

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves.

L'utilisation de matériaux sains et de matériaux les plus économes en termes d'énergie est également recommandée tant pour les constructions neuves qu'en réhabilitation de bâti ancien.

Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ne doivent pas remettre en cause les caractéristiques patrimoniale et paysagère de la commune.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement pour permettre le raccordement des constructions à ces réseaux.

GLOSSAIRE

Acrotère : mur ou murette en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

Annexe : 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.

Bardage : revêtement de mur extérieur. Il a un double rôle, à la fois décoratif pour une meilleure intégration paysagère mais aussi de protection et d'isolant.

Bardeaux en bois : matériau de construction en bois de mélèze, de chêne, de châtaignier, ou même de sapin, utilisé en couverture sur les toitures, voire sur les murs. Ce mode de couverture est d'une grande légèreté, résiste aux efforts du vent et, lorsque le bois employé est d'une bonne qualité, il se conserve pendant plusieurs siècles.

Comble : volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

Composant paysager : plus petit élément observé sur le terrain (maison, étang, verger...).

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.

Egout du toit : limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.

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.

Espace Boisé Classé (EBC) : le classement d'une parcelle ou partie de parcelle en EBC 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.

Le classement en espace boisé d'une parcelle ou d'une partie de parcelle implique, en dehors des cas de dispense explicitement prévus par le code de l'urbanisme ou des arrêtés préfectoraux, que les coupes et abattages d'arbres en espace boisé à conserver doivent faire l'objet d'une déclaration préalable depuis l'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme au 1^{er} octobre 2007.

Ces cas de dispense concernent :

l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

les coupes réalisées dans les forêts publiques bénéficiant du régime forestier et gérées par l'Office national des forêts, ainsi que celles prévues par un plan simple de gestion agréé en forêt privée ou d'un règlement type de gestion approuvé ;

les coupes qui entrent dans le cadre d'une autorisation par arrêté préfectoral.

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.

Faîtage : arête supérieure d'une charpente, sommet d'un mur; par extension sommet d'un toit.

Habitation Légère de Loisirs (chalet, bungalow, cabane) : sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur des constructions

Cas des toitures traditionnelles : sauf dispositions spécifiques, la hauteur se mesure à la verticale en tout point, à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de la construction, et jusqu'à la corniche.

Cas des autres toitures : sauf dispositions spécifiques, la hauteur se mesure à la verticale en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied de la construction, jusqu'à l'acrotère pour les toitures terrasses ou jusqu'au faitage pour les toitures modernes.

Les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et les éléments de décors architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

Limites latérales : limites du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

Limites de fond de parcelle : limite opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle sur un terrain quadrilatère. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès véhicule, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Limites séparatives : limites entre deux propriétés voisines. Elles comprennent les limites latérales et les limites de fond de parcelle.

Modénature : contraste de saillies et de retraits obtenu par le choix tant des profils que des proportions de la mouluration (ligne d'architecture exprimée par un ornement allongé et en relief).

Mur bahut : mur de faible hauteur (garde-corps, margelle...).

Mur gouttereau : mur porteur en façade dans l'axe de l'édifice.

Mur pignon : le pignon est une façade, le plus souvent aveugle, qui porte les pannes d'un comble* et dont les contours épousent les formes de ce comble.

Nu du mur : surface externe plate d'un mur en référence hors saillies pour les mesures.

Nu intérieur dans une pièce. Nu extérieur en façade.

Recul : la notion de retrait des façades des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques, aux limites séparatives et à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (articles 6, 7 et 8 des règlements de zone) s'applique au nu* de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade.

Résidence mobile de loisirs (mobile-home) : sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Surface de plancher d'une construction : somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment et dont on déduit :

l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non,
les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle
les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune, 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.

Toiture-réservoir : une des techniques alternatives possibles pour une gestion plus durable des eaux pluviales (avec les citernes d'eau de pluie, les chaussées à structures réservoir et arête de toit).

etc.). Elles ont pour objet, d'une part, de réduire en amont l'impact de l'urbanisation et de l'imperméabilisation des surfaces, notamment en termes d'inondations et de saturation des réseaux d'assainissement, par infiltration et rétention pour réduire les flux que le réseau doit prendre en charge, et d'autre part d'économiser la ressource en eau par utilisation de l'eau stockée pour les usages non nobles.

Unité foncière ou terrain : est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

CODE CIVIL

Les autorisations d'urbanisme permettent de contrôler la conformité d'un projet à l'égard des dispositions d'urbanisme (code de l'urbanisme). En revanche, il revient au demandeur de s'assurer lui-même de la conformité de ses travaux au regard des règles de droit privé, notamment celles liées aux servitudes du code civil.

Écoulement des eaux naturelles : établi de fait en raison des caractéristiques topographiques des terrains, intéresse l'écoulement naturel des eaux naturelles : eaux pluviales, de source, issues de la fonte des neiges ... (article 640 du code civil).

Egout du toit : correspond aux conduits fixés au bord inférieur d'une toiture afin de permettre l'écoulement des eaux de pluie (gouttières). L'article 681 du code civil dispose que les eaux pluviales doivent s'écouler : depuis l'égout du toit sur le terrain du propriétaire ; et/ou depuis l'égout du toit vers la voie publique.

Distance des plantations par rapport aux lignes séparatives : article 671 du code civil : une distance de 2 mètres doit être respectée entre la ligne séparative et une plantation de plus de 2 mètres de hauteur.

Servitudes de vue : une vue consiste en un aménagement à partir duquel un propriétaire peut regarder vers un fonds voisin. Le code civil dispose qu'une distance minimale doit être respectée entre la vue et le fonds voisin selon qu'il s'agisse d'une vue droite (article 678 du code de civil) ou oblique (article 679 du code civil).

Jours de souffrance : consistent en des ouvertures laissant passer la lumière sans offrir de vue (articles 675, 676 & 677 du code civil). Uniquement destinés à offrir un apport lumineux, les jours de souffrance sont à « verre dormant » : ils sont fixes, opaques et ne peuvent pas être ouverts.

ANNEXE I : RECOMMANDATIONS DE L'UDAP DE LA CREUSE

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019