

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales	02
Titre 2 :	08
Zone Ud : zone agglomérée	09
Zone Ue : zone d'activités	17
Zone Uℓ : zone destinée à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs	23
Titre 3 :	28
Zone 1AU : zone à urbaniser en priorité	29
Zone 2AU : zone à urbaniser après modification ou révision du P.L.U.	37
Zone A : zone agricole	40
Zone N : zone naturelle et forestière	46
Annexe	54
Nuancier de couleur / annexe article 11 de chaque zone	55
Extrait du DICOBAT – planche Lucarnes	56

TITRE 1

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la commune de TROUY

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques et concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au P.L.U.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMBLEMES RÉSERVÉS

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

- Les zones urbaines « zones U » (Ud, Uea, Ueb, Uec, Ued et U~~z~~) : secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- Les zones à urbaniser « zones AU » (secteurs 1AUd, 1AUeb, 1AUdec, 1AU~~z~~ et 2AU) : secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ; leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme »¹.

- Les zones agricoles « zones A » (A) : secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.
- Les zones naturelles et forestières « zones N » (N, Nh, Nha) : secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones urbaines (U) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II ; les zones à urbaniser (1AU et 2AU), les zones agricoles (A), les zones naturelles et forestières (N) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III ;

Le plan de zonage comporte également les terrains inscrits comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (articles L.123-1, L.123-17, L.423-1 et suivants, R.123-10, R.123-12 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT DE P.L.U. COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1° Rappel concernant les clôtures et les démolitions :

En vertu d'une délibération du Conseil Municipal de TROUY, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

En vertu d'une délibération du Conseil Municipal de TROUY, les démolitions de bâtiments et installations de toute sorte doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir lorsqu'il n'y a pas reconstruction.

¹ Extrait de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme

2° Bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, les demandes de permis d'aménager, de construire et les déclarations préalables ne peuvent être accordées que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble, ou les changements d'affectations partielles des occupations ou utilisations du sol dans la mesure où elles sont conformes aux caractères de la zone, ou qui tout au moins n'aggravent pas la non conformité de l'immeuble avec lesdites règles ;

Aux conditions fixées par les articles 3 à 13, les demandes de permis d'aménager, de construire et les déclarations préalables ne peuvent donc être accordées que pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes, et pour permettre une extension destinée notamment à rendre mieux habitable un logement, ou s'il s'agit de bâtiments recevant des activités, afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer l'importance.

En outre, exception peut être faite des articles 6 à 10, dans le cas de changement de destination de bâtiments existants donnant lieu à instruction de demandes de permis d'aménager, de construire et les déclarations préalables.

3° Hauteur des constructions :

Pour le calcul de la hauteur par rapport aux voies, au droit de la parcelle à construire, telle qu'elle est éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone :

- lorsque la voie est en pente, les bâtiments seront divisés en sections de 25 mètres et les hauteurs seront prises au milieu de chaque section ;
- dans le cas d'un immeuble construit en limite séparative, la hauteur doit être mesurée par rapport au niveau du fond voisin.

ARTICLE 6 : PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Article R111-4 du Code de l'urbanisme

Modifié par le décret n°2007-18 du 5 janvier pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (journal officiel du 6 janvier 2007).

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

La commune a fait l'objet d'un arrêté du Préfet de Région définissant les zones de présomption de prescription d'archéologie préventive (arrêté n°04.136 du 3 juin 2004). Les projets de travaux soumis à autorisation d'urbanisme et les projets de travaux énumérés au 4° du 1° de l'article 4 du décret 2004-490 du 3 juin 2004 doivent être transmis au Préfet de région pour instruction, en fonction des seuils que définit l'arrêté, quand ils sont situés à l'intérieur de ces zones.

Il y a lieu d'attirer l'attention sur les découvertes fortuites et sur leur déclaration conformément à l'article L 531-14 du code du Patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques et de préciser que cette réserve est valable pour tout le territoire de la commune.

ARTICLE 7 : AUTORISATION DE DÉFRICHEMENTS

L'arrêté préfectoral n°2000.1.1616 fixe le seuil de superficie boisée en dessous duquel le défrichement n'est pas soumis à autorisation administrative :
sur le territoire communal de TROUY, le seuil de superficie boisée en dessous duquel les défrichements ne sont pas soumis à autorisation administrative est fixé à 0.5 ha..

ARTICLE 9 : ANNEXES

Sont joints au présent document deux annexes applicables dans l'article 11 de chacune des zones :

1. Nuancier de couleurs,
2. Forme de lucarnes.

NOTA

Chaque chapitre des titres II et III

comporte 14 articles traitant des rubriques ci-après :

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

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : Accès et voiries
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

TITRE 2

**ZONE Ud**

La ZONE Ud est la partie urbaine du territoire communal de TROUY correspondant d'une part au centre bourg ancien et à ses différentes extensions et d'autre part à la partie agglomérée de TROUY nord, située en limite de la ville de BOURGES.

La zone est caractérisée par une urbanisation à dominante d'habitat avec présence d'activités artisanales, de commerces et de services (mairie et mairie annexe, écoles, salle des fêtes, poste, garderie...).

Dans les parties délimitées au plan de zonage comme secteur de retrait/gonflement des argiles (aléa faible ou moyen), sont autorisées toutes les constructions admises dans la zone, à condition que la configuration du terrain soit favorable à leur réalisation ou que des techniques de constructions particulières liées à la nature du sol soient mises en œuvre ;

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

ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone Ud les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel et agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- la création de terrains de camping de tous types, le camping, la pratique de camping de façon isolée. Il en est de même pour les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs si elles avaient vocation à être utilisées de façon permanente ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment :
 - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
 - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés ;

ARTICLE Ud 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone Ud les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :

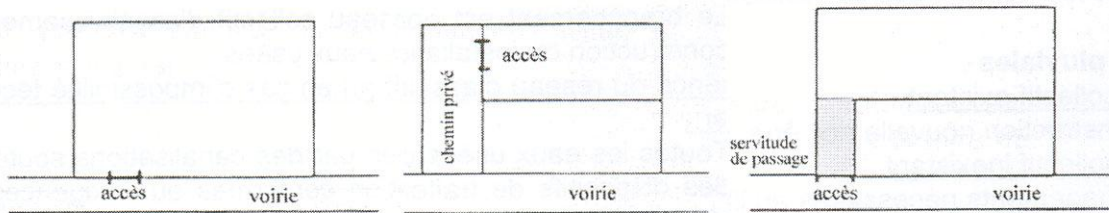
- les constructions et les installations tels que boxes pour véhicules, parkings, chaufferies, etc., à condition que :
 - des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
 - qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone ;
 - que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'aspect général de la zone ;
 - que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.
- les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité) ;
- les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité et à la vie de la zone ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou les ouvrages nécessaires aux installations artisanales ;
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris de jardins à condition qu'ils aient une surface maximale de 10 m² de S.H.O.N. et qu'ils soient limités à deux par unité foncière.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- La voie d'accès doit avoir une largeur minimum de 3,50 m jusqu'à deux constructions à desservir et d'au moins 5 m praticables, au-delà.



Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Dans le cas d'une opération groupée, des voies en attente seront recherchées afin d'éviter l'enclavement de secteurs non encore aménagés.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de plateforme de :
 - 6.00 m pour les voies à sens unique
 - 8.00 m pour les voies à double sens.
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent présenter une largeur minimale de 1.50 m en tout point ;
- Un emplacement pour poids lourds et transports en commun doit être prévu pour toute opération groupée de plus de 20 lots. Cet emplacement doit être situé en bordure de l'opération, éclairé et bordé d'une haie.

ARTICLE Ud 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement – eaux usées

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées inexistant

- Dans le cas de terrains non desservis par le réseau collectif les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 - Eaux pluviales

Il est demandé au pétitionnaire de se rapprocher des Services de l'Etat en charge de la police de l'Eau pour connaître la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...), sauf impossibilité technique, dans ce cas se rapprocher des services municipaux.

4 – Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

ARTICLE Ud 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface du terrain devra être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article Ud 4-2.

ARTICLE Ud 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 5 m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient compte.
- Lorsque les constructions sont édifiées en retrait, les portails d'accès doivent être également édifiés en recul, à au moins 5 m de l'alignement.
- Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises :
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et voisines ou de la configuration du terrain (petit terrain, terrain d'angle...),
 - dans le cadre de la construction sur un ensemble de terrains isolés non encore construits, notamment dans le cas d'un lotissement ou d'un ensemble de constructions groupées.
 - dans le cas de la construction de jardins d'hiver, de vérandas et d'abris non clôt.

Cas particuliers :

Dans le cas de la restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

ARTICLE Ud 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées :
 - En limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6.00 m à l'égout du toit sur cette limite.
 - En retrait de la limite séparative, celui-ci doit être au moins de 3.00 m, pour tout point de la construction.

Cas particuliers :

Dans le cas de la restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

ARTICLE Ud 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ**Dans l'ensemble de la zone Ud :**

Deux constructions à usage exclusive d'habitation, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, mesuré à l'égout du toit, et jamais inférieure à 3.00 m.

ARTICLE Ud 9 –EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol dans l'ensemble de la zone Ud.

ARTICLE Ud 10 - HAUTEURS

- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable (compté pour 3.00 m) ;
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles ;
- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants ;
- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, est limitée à 7.00 m à l'égout du toit ;
- Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier ;

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE Ud 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »².

Toutefois, quelle que soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

Pour les couleurs, sont interdites les teintes autres que celles du nuancier, en annexe 1 du présent document.

Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

2. Dispositions particulières

2.1 Bâtiments principaux et annexes (hors abris de jardins, abris de bois, jardins d'hiver et vérandas)

Forme et matériaux, sont interdits :

- Les baies qui ne sont pas rectangulaires et verticales, exceptées les entrées de garages, les vitrines commerciales, les baies sans allège et les oculi (œil de bœuf) ;
- Les parties en sous-sol dont l'aspect est différent des parties en élévation.
- Les bâtiments isolés à une pente ;
- Les pentes de toits inférieures à 70% ou 35°, sauf dans le cas d'extension ou de la réalisation de jardins d'hiver ou vérandas ;
- Les lucarnes rampantes et les chiens assis ;
- Les lucarnes trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte ;
- La suppression des lucarnes existantes traditionnelles ;
- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- Les matériaux qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables ;
- Les couvertures dont l'aspect n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile et qui ne sont pas de formes régionales ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes.

2.2 Bâtiments d'activités :

Matériaux, sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- Les matériaux qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables ;
- Les couvertures dont l'aspect n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes.

² Extrait du Code de l'Urbanisme

2.3 Clôtures

Forme, sont interdits :

- La démolition des murs traditionnels existants de qualité ;
- Les clôtures ne présentant pas une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et le bâtiment ;
- La pose des coffrets de raccordement aux réseaux qui ne sont pas intégrés dans la partie maçonnée de la clôture, quand elle existe ;
- Sur voie publique ou voie sur laquelle donne la façade principale :
 - Toutes clôtures supérieures à 2.00 m de hauteur, par rapport au terrain naturel ;
 - Les clôtures pleines ;
 - Les clôtures constituées d'un muret bas, inférieur à 0.60 m de haut, toutefois cette limite peut être portée à 1.20 m pour des raisons esthétiques.
- Sur voie privée et en limite séparative :
 - Toutes clôtures supérieures à 2.00 m de hauteur, par rapport au terrain naturel.

Matériaux, sont interdits :

- Les matériaux qui n'ont pas vocation à clore.

2.4 Abris de jardins et abris à bois :

(On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 10 m² de S.H.O.N. limitées à deux par îlot de propriété)

sont interdits :

- Les abris de jardins et à bois dont les matériaux ne sont pas identiques à ceux de la construction principale ou qui ne sont pas en bois et qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation ;

2.5 Jardins d'hiver et « vérandas »,

sont interdits :

- Les soubassements qui ne sont pas traités en matériaux compatibles, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.
- Les ossatures qui ne sont pas constituées d'éléments « fins » de même nature et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.

2.6 Pour les couvertures de piscines,

sont interdits :

- Les couvertures de piscines non dissimulées, depuis le domaine public ou privé de la commune, par un masque végétal ou construit.

ARTICLE Ud 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé :

- 2 places de stationnement par habitation individuelle créée,
- 2 places de stationnement par logement créé pour les habitations collectives,

- un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 1 place pour 5 lots, dans le cas de lotissements de 5 lots et plus ou dans le cas d'immeuble collectif de plus de 5 logements. Ces emplacements ne peuvent être affectés à un usage privatif.

Pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m² de surface de vente, il doit être aménagé une surface de stationnement au moins égale à 30% de la surface de vente.

Le respect de ces normes n'est pas obligatoire pour les commerces ou activités existants avant la date de publication du P.L.U., lorsqu'il ne s'agit que d'une transformation minimale n'entraînant pas une augmentation supérieure à 10% de la superficie existante et que celle-ci est destinée à recevoir la même activité qu'auparavant ; la présente adaptation mineure devient caduque en cas de répétition du réaménagement.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur l'unité foncière ; toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 100 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, ou à en confier la réalisation à un organisme habilité par la collectivité locale à collecter les fonds à cet effet, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places, conformément aux conditions édictées par les articles L 421.3 et R 421.6 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas où le nombre de places créées ou conservées est insuffisant au regard des dispositions précitées pour la destination projetée, le permis de construire est refusé.

ARTICLE Ud 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les espaces libres doivent être paysagés et arborés de végétaux d'essences locales ;
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
- L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les loisirs et détente doit être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique, comprenant :
 - des arbres de haute tige, avec un minimum de un par habitation,
 - des arbustes,
 - des zones engazonnées,
 - et un banc minimum pour 25 habitations.
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
- Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les arbres existants doivent être conservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent ;

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans l'ensemble de la zone Ud.



ZONE Ue

La ZONE Ue est la partie urbaine du territoire communal de TROUY destinée à l'accueil d'activités.

Le secteur Uea situé à proximité de la rocade est réservé pour l'accueil d'activités artisanales et de services.

Le secteur Ueb situé au nord de la rocade et à proximité directe de cette dernière correspond à la zone d'activités « le Bois de Givray », dans laquelle il existe encore quelques potentialités de constructions et qui est réservé pour l'accueil d'activités artisanales, industrielles et commerciales ou aux fonctions d'entrepôt.

Les secteurs Uec situés :

- au nord du territoire communal, en limite de la ville de BOURGES et
- à l'est du bourg, à proximité du cimetière,

ils sont réservés pour l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services.

Le secteur Ued situé au nord est du territoire communal, en limite de la ville de Bourges est réservé à l'accueil d'activités tertiaires.

Dans les parties délimitées au plan de zonage comme secteur de retrait/gonflement des argiles (aléa faible ou moyen), sont autorisées toutes les constructions admises dans la zone, à condition que la configuration du terrain soit favorable à leur réalisation ou que des techniques de constructions particulières liées à la nature du sol soient mises en œuvre ;

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

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone Ue :

- les constructions à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières ;
- la création de terrains de camping de tous types, le camping, la pratique de camping de façon isolée. Il en est de même pour les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs si elles avaient vocation à être utilisées de façon permanente ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment :
 - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
 - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés ;

De plus,

Dans le secteur Uea sont interdits :

- les constructions et installations à usage industriel, commercial et d'entrepôt ;

Dans les secteurs Uec sont interdits :

- les constructions et installations à usage industriel et/ou d'entrepôt ;

Dans le secteur Ued sont interdits :

- les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial et d'entrepôt ;

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone Ue, à l'exception du secteur Ued :

- les constructions à usage d'habitation et d'équipements collectifs à condition qu'elles soient nécessaires aux établissements admis dans la zone et qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone ;
- les installations classées, à l'exception des carrières, à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones d'habitation à l'écart des nuisances ;
- les constructions, ouvrages et installations à condition qu'ils soient liés à la réalisation des équipements d'infrastructure.

Dans le secteur Uea :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient destinées aux activités artisanales ou de services ;

Dans le secteur Ueb :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient destinées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales, ou aux fonctions d'entrepôt ;

Dans les secteurs Uec :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient destinées aux activités artisanales, commerciales ou de services.

Dans le secteur Ued :

- l'extension de la construction existante à condition qu'elle soit destinée à l'accueil d'activités tertiaires et qu'elle soit limitée à 10% de sa surface, à la date d'approbation du présent P.L.U.;

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ue 3 - ACCÈS ET VOIRIE****Accès :**

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies en impasse publiques ou desservant plusieurs lots doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule de défense contre l'incendie puisse faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles exclusivement réservées aux piétons doivent présenter une largeur minimale de 1.50 m en tout point.

ARTICLE Ue 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

1 - Alimentation**Eau potable**

- Pour toutes les installations, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins qu'un autre moyen d'alimentation puisse être mis en œuvre en accord avec les autorités compétentes.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Assainissement

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est obligatoire, dans le respect des textes réglementaires en vigueur. L'évacuation d'eaux usées traitées ou non dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 - Eaux pluviales

Il est demandé au pétitionnaire de se rapprocher des Services de l'Etat en charge de la police de l'Eau pour connaître la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...), sauf impossibilité technique, dans ce cas se rapprocher des services municipaux.

Dans tous les cas les aires de lavage de véhicules et de matériels doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soit dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux pluviales après passage dans un dispositif de traitement (déboureur déshuileur).

4 – Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

ARTICLE Ue 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface du terrain devra être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article Ue 4-2.

ARTICLE Ue 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement, sauf lorsqu'il s'agit de postes de garde ;
- Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises, pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et voisines ou de la configuration du terrain.

Cas particuliers :

- Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

ARTICLE Ue7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées en limite séparative ou en retrait avec dans ce dernier cas un minimum de 6.00 m, pour tout point de la construction.
- Dans le cas d'une implantation en limite séparative, l'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe feu.
- Dans tous les cas, lorsque la parcelle voisine est située en zone Ud, la distance par rapport à la limite séparative ne peut être inférieure à 10.00 m, pour tout point de la construction, excepté pour les bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

ARTICLE Ue 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

- La distance entre les bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit répondre aux règles de sécurité sans être inférieur à 6.00 m.

ARTICLE Ue 9 – EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone Ue, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE Ue 10 – HAUTEURS

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :
 - 10,00 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments à usage d'activités ;
 - 7,00 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE Ue 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »³.

Toutefois, quelle que soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

Pour les couleurs, sont interdites les teintes autres que celles du nuancier, en annexe 1 du présent document.

Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

2. Dispositions particulières

2.1 Bâtiments principaux et annexes

Matériaux, sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- Les matériaux qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables ;
- Les couvertures dont l'aspect n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile et qui ne sont pas de formes régionales ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes.

³ Extrait du Code de l'Urbanisme

2.2 Clôtures, sont interdites :

- Toutes les clôtures qui ne sont pas constituées d'un treillis métallique de couleur verte ou galvanisée et doublées d'une haie vive d'essences locales, plantée à l'intérieur de la zone clôturée ;
- Toutes clôtures supérieures à 2.00 m de hauteur, par rapport au terrain naturel ;
- Les clôtures pleines ;
- Les clôtures constituées d'un muret bas, inférieur à 0.60 m de haut, toutefois cette limite peut être portée à 1.20 m pour des raisons esthétiques.

ARTICLE Ue 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des cinq premiers mètres de la marge de reculement.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

Il doit être aménagé sur l'unité foncière :

- des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de services d'une part, et des véhicules du personnel (il doit être aménagé au moins une aire de stationnement par emploi) et des visiteurs d'autre part.
- le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules poids lourds nécessaires, et leurs aires de manœuvre, liés au trafic et à la fréquence, engendrés par l'activité.
- Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de l'activité.

ARTICLE Ue 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les surfaces libres de toute construction doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes, notamment les cinq premiers mètres de la marge de recul.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
- Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran végétal constitué de plantations d'essences locales.
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ue 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans l'ensemble de la zone Ue, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



ZONE Uç

La ZONE Uç est la partie urbaine du territoire communal de TROUY destinée à accueillir des équipements sportifs et/ou de loisirs.

Il s'agit de la zone installée au nord du centre bourg, comprenant la salle des fêtes (Espace Jean-Marie TRUCHOT), le stade, la plaine de jeux et au nord de la route de la Chapelle (RD 107) le parc du château.

Dans les parties délimitées au plan de zonage comme secteur de retrait/gonflement des argiles (aléa faible ou moyen), sont autorisées toutes les constructions admises dans la zone, à condition que la configuration du terrain soit favorable à leur réalisation ou que des techniques de constructions particulières liées à la nature du sol soient mises en œuvre ;

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

ARTICLE U/1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone U/1, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage industriel, commercial et artisanal ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement non liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières.

ARTICLE U/2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone U/2 les occupations et utilisations du sol admises sont les suivantes :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage de sports et de loisirs ou d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U/3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.

ARTICLE U/4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – Collecte des eaux usées domestiques ou assimilées

Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées inexistant

- Dans le cas de terrains non desservis, par le réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées, celles-ci doivent être dirigées vers un dispositif individuel d'épuration et d'élimination. L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 - Eaux pluviales

Il est demandé au pétitionnaire de se rapprocher des Services de l'Etat en charge de la police de l'Eau pour connaître la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...).

4 – Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

ARTICLE U4 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface du terrain devra être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article U1 4-2.

ARTICLE U4 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles d'implantation, par rapport aux voies et aux emprises publiques, doivent répondre aux besoins des constructions envisagées.

ARTICLE U4 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent répondre aux besoins des constructions envisagées.

ARTICLE U4 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doivent répondre aux besoins des constructions envisagées.

ARTICLE U/ 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol dans l'ensemble de la zone U/.

ARTICLE U/ 10 – HAUTEUR

- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs au faîtage ou aux acrotères des superstructures, ne peut excéder 10.00 m.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE U/ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »⁴.

Toutefois, quelle que soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

Pour les couleurs, sont interdites les teintes autres que celles du nuancier, en annexe 1 du présent document.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

2. Dispositions particulières

Matériaux, sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- Les matériaux qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes.

⁴ Extrait du Code de l'Urbanisme

Clôtures**Forme, sont interdits :**

- Les clôtures ne présentant pas une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et le bâtiment ;
- La pose des coffrets de raccordement aux réseaux qui ne sont pas intégrés dans la partie maçonnée de la clôture, quand elle existe ;
- Toutes clôtures supérieures à 2.00 m de hauteur, par rapport au terrain naturel ;
- Toutes clôtures grillagées non doublées d'une haie vive d'essences locales, plantée à l'intérieur de la zone clôturée.

Matériaux, sont interdits :

- Les matériaux qui n'ont pas vocation à clore.

ARTICLE U₁₂ – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des cinq premiers mètres de la marge de reculement.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

ARTICLE U₁₃ - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Un accompagnement paysagé doit être prévu pour toutes constructions nouvelles.

Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE U₁₄ - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

TITRE 3

ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle équipée ou située à proximité immédiate des réseaux existants où l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les secteurs 1AUd sont réservés pour la création d'opérations d'ensemble (notamment habitat), et favorisant la mixité, ils sont au nombre de six, ils correspondent :

- au secteur 1AUd1 « Le Champ des Noyers » situé au centre du bourg ;
- au secteur 1AUd2 « Le Champ du bois » situé au nord du bourg ;
- au secteur 1AUd3 « Lognace / Saint-Joseph » situé au sud ouest du bourg ;
- au secteur 1AUd4 « La Ruelle aux Patres » situé à l'ouest du bourg ;
- au secteur 1AUd5 « Les Grands Lacs » situé au sud du bourg ;
- au secteur 1AUd « Les Brigamilles » situé à l'est du bourg.

Le secteur 1AUdec situé à TROUY nord est réservé pour l'accueil d'activités artisanales, de commerces, de services et de logements.

Le secteur 1AUz situé au sud du bourg est réservé pour l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs.

Le secteur 1AUeb situé au centre du territoire communal, au nord de la rocade, en continuité du secteur Ueb est réservé pour l'accueil d'activités artisanales, industrielles et commerciales.

Le secteur 1AUdec situé au nord du territoire communal, à l'ouest de la RD 73, en continuité du secteur Uec est réservé pour l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de services.

Dans les parties délimitées au plan de zonage comme secteur de retrait/gonflement des argiles (aléa faible ou moyen), sont autorisées toutes les constructions admises dans la zone, à condition que la configuration du terrain soit favorable à leur réalisation ou que des techniques de constructions particulières liées à la nature du sol soient mises en œuvre ;

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des secteurs 1AU, les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- les constructions à usage agricole ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
- la création de terrains de camping de tous types, le camping, la pratique de camping de façon isolée. Il en est de même pour les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs si elles avaient vocation à être utilisées de façon permanente ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, et notamment :
 - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
 - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés,

De plus,

Dans le secteur 1AU~~z~~, sont interdites :

- toutes les constructions à usage artisanale, de services industrielle et/ou d'entrepôt ;
- toutes les constructions à usage d'habitation ;

Dans les secteurs 1AUd et 1AUdec sont interdits :

- les constructions et installations à usage industrielle et/ou d'entrepôt ;

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les secteurs 1AUd et 1AUdec sont réservés pour la création d'opérations d'ensemble favorisant la mixité, celles-ci doivent être conçues de manière à ce que l'aménagement ultérieur du reste de la zone demeure possible, en particulier les voies et réseaux divers qui devront être étudiés, prévus en attente et dimensionnés à cet effet.

Sont soumises à conditions particulières :

- les constructions et les installations tels que boxes, parkings, chaufferies, etc., à condition que des dispositions particulières soient prises pour ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage, qu'elles soient jugées nécessaires à l'activité et à la vie de la zone, que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone et que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative.
- les installations figurant sur la nomenclature des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient nécessaires à une activité de type artisanal,
- les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des chaufferies d'immeubles, ainsi que des dépôts de détaillant en gaz liquéfié et matériaux combustibles à l'usage de l'habitation,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou les ouvrages nécessaires aux installations artisanales ;

- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'utilité publique.
- dans les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur.
- les abris de jardins à condition qu'ils aient une surface maximale de 10 m² de S.H.O.N. et qu'ils soient limités à deux par unité foncière.

Dans le secteur 1AUdec :

- les constructions à usage d'habitation et d'équipements collectifs à condition qu'elles soient nécessaires aux établissements admis dans la zone et qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone ;
- les installations classées, à l'exception des carrières, à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones d'habitation à l'écart des nuisances ;
- les constructions, ouvrages et installations à condition qu'ils soient liés à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- les constructions et installations à condition qu'elles soient destinées aux activités artisanales, commerciales ou de services.

Dans le secteur 1AUz :

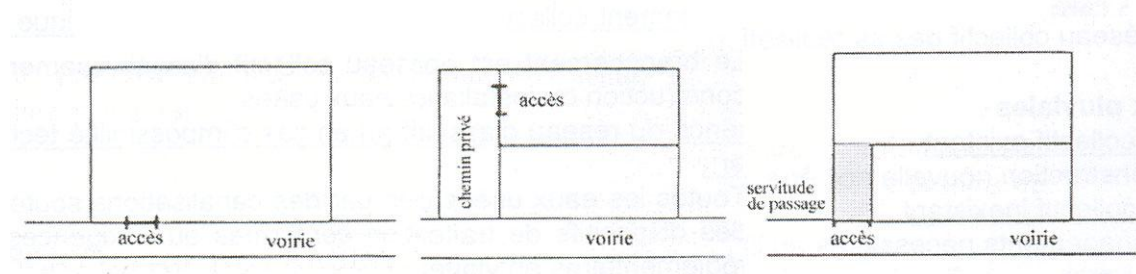
- les constructions et installations à condition qu'elles soient à usage de sports et de loisirs ou d'équipements collectifs ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée.
- La voie d'accès doit avoir une largeur minimum de 3,50 m jusqu'à deux constructions à desservir et d'au moins 5 m praticables, au-delà.



Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent présenter une largeur minimale de 1.50 m en tout point et utilisées des revêtements perméables ;

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1 - Alimentation**Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les branchements privés sont obligatoirement enterrés

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 – AssainissementRéseau collectif existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Réseau collectif inexistant

- Dans le cas de terrains non desservis, par le réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 - Eaux pluviales

Il est demandé au pétitionnaire de se rapprocher des Services de l'Etat en charge de la police de l'Eau pour connaître la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...), sauf impossibilité technique, dans ce cas se rapprocher des services municipaux.

4 – Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, la surface du terrain devra être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article 1AU 4-2.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 5 m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient compte.
- Lorsque les constructions sont édifiées en retrait, les portails d'accès doivent être également édifiés en recul, à au moins 5 m de l'alignement.
- Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises :
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et voisines ou de la configuration du terrain (petit terrain, terrain d'angle...),
 - dans le cadre de la construction sur un ensemble de terrains isolés non encore construits, notamment dans le cas d'un lotissement ou d'un ensemble de constructions groupées.
 - dans le cas de la construction de jardins d'hiver, de vérandas et d'abris non clôt.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait, avec dans ce dernier cas un minimum de 3.00 m, pour tout point de la construction.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Deux constructions à usage exclusive d'habitation, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, mesuré à l'égout du toit, et jamais inférieure à 3.00 m.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR

- Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.
- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable, compté pour 3.00 m.

- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants.
- La hauteur d'une construction, mesurée à partir du sol naturel existant, est limitée à :
 - 7.00 m à l'égout du toit.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »⁵.

Toutefois, quelle que soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

Pour les couleurs, sont interdites les teintes autres que celles du nuancier, en annexe 1 du présent document.

Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

2. Dispositions particulières :

2.1 Bâtiments principaux et annexes (hors abris de jardins, abris à bois, jardins d'hiver et vérandas)

Forme et matériaux, sont interdits :

- Les baies qui ne sont pas rectangulaires et verticales, exceptées les entrées de garages, les vitrines commerciales, les baies sans allège et les oculi (œil de bœuf) ;
- Les parties en sous-sol dont l'aspect est différent des parties en élévation.
- Les bâtiments isolés à une pente ;
- Les pentes de toits inférieures à 70% ou 35°, sauf dans le cas d'extension ou de la réalisation de jardins d'hiver ou vérandas ;
- Les lucarnes rampantes et les chiens assis ;
- Les lucarnes trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte ;
- La suppression des lucarnes existantes traditionnelles ;
- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;

⁵ Extrait du Code de l'Urbanisme

- Les matériaux qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables ;
- Les couvertures dont l'aspect n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile et qui ne sont pas de formes régionales ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes.

2.2 Bâtiments d'activités :

Matériaux, sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- Les matériaux qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables ;
- Les couvertures dont l'aspect n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes.

2.3 Clôtures

Forme, sont interdits :

- La démolition des murs traditionnels existants de qualité ;
- Les clôtures ne présentant pas une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et le bâtiment ;
- La pose des coffrets de raccordement aux réseaux qui ne sont pas intégrés dans la partie maçonnée de la clôture, quand elle existe ;
- Sur voie publique ou voie sur laquelle donne la façade principale :
 - Toutes clôtures supérieures à 2.00 m de hauteur, par rapport au terrain naturel ;
 - Les clôtures pleines ;
 - Les clôtures constituées d'un muret bas, inférieur à 0.60 m de haut, toutefois cette limite peut être portée à 1.20 m pour des raisons esthétiques.
- Sur voie privée et en limite séparative :
 - Toutes clôtures supérieures à 2.00 m de hauteur, par rapport au terrain naturel.

Matériaux, sont interdits :

- Les matériaux qui n'ont pas vocation à clore.

2.4 Abris de jardins et abris à bois :

(On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 10 m² de S.H.O.N. limitées à deux par îlot de propriété)

sont interdits :

- Les abris de jardins et à bois dont les matériaux ne sont pas identiques à ceux de la construction principale ou qui ne sont pas en bois et qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation ;

2.5 Jardins d'hiver et « vérandas », sont interdits :

- Les soubassements qui ne sont pas traités en matériaux compatibles, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.
- Les ossatures qui ne sont pas constituées d'éléments « fins » de même nature et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.

2.6 Pour les couvertures de piscines, sont interdits :

- Les couvertures de piscines non dissimulées, depuis le domaine public ou privé de la commune, par un masque végétal ou construit.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule est de 25 m² minimum, y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé :

- 2 places de stationnement par habitation individuelle créée,
- 2 places de stationnement par logement créé pour les habitations collectives,
- un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 1 place pour 5 lots, dans le cas de lotissements de 5 lots et plus ou dans le cas d'immeuble collectif de plus de 5 logements. Ces emplacements ne peuvent être affectés à un usage privatif.

Pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, d'au moins 100 m², il doit être aménagé une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher hors œuvre.

Pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m² de surface de vente, il doit être aménagé une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de vente.

Pour les constructions à usage industriel, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour trois postes d'emploi.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres doivent être paysagés et arborés de végétaux d'essences locales ;
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ;
- L'aménagement d'espaces plantés et d'emplacements pour les loisirs et détente devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique ;
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les arbres existants doivent être conservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent ;

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble des zones 1AU, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.



ZONE 2AU

Les zones 2AU sont des zones naturelles non équipées, où l'urbanisation est prévue à moyen et long terme sous forme d'opérations d'une certaine importance.

Elles doivent faire l'objet d'une révision du P.L.U. pour leur ouverture à l'urbanisation et verront, alors, les modes d'occupation et d'utilisation des sols définis.

Les zones 2AU sont réservées pour une implantation prochaine d'habitat de type individuel isolé ou groupé, elles correspondent :

- au secteur 2AU «Les Brigamilles» situé à l'est du bourg ;
- au secteur 2AU «La Ruelle aux Patres» situé à l'ouest du bourg ;
- au secteur 2AU «Les Cueilles » situé au nord du territoire communal, à l'ouest de la RD 73 ;
- au secteur 2AU «Champ de La Folie/Champ de la Pâture/Carrière des Talleries» situé au sud de la partie agglomérée actuelle de Trouy nord, de part et d'autre de la RD 73 et qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

Dans les parties délimitées au plan de zonage comme secteur de retrait/gonflement des argiles (aléa faible ou moyen), sont autorisées toutes les constructions admises dans la zone, à condition que la configuration du terrain soit favorable à leur réalisation ou que des techniques de constructions particulières liées à la nature du sol soient mises en œuvre ;

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des zones 2AU, en dehors des équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions de quelque nature que ce soit sont interdites.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble des zones 2AU seuls les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'utilité publique sont autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles d'implantation, par rapport aux voies et aux emprises publiques, doivent répondre aux besoins des constructions envisagées.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les règles d'implantation, par rapport aux limites séparatives, doivent répondre aux besoins des constructions envisagées.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR

Sans objet

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Sans objet

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet



ZONE A

La zone A est la partie du territoire communal correspondant aux secteurs équipés ou non qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terrains.

Seules peuvent être autorisées les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité agricole et à la diversification agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

On entend par diversification agricole :

- les activités d'accueil touristique (location de logements meublés, hébergement de plein air, prestations de loisirs, prestations de restauration...)
- et la valorisation des produits agricoles (transformation à la ferme, commercialisation des produits fermiers...).

Les bâtiments agricoles ou ensembles de bâtiments marqués d'une étoile sur le plan de zonage, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce dernier ne compromet pas l'exploitation agricole.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non liées à l'activité agricole et à la diversification agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité agricole de la zone, à condition d'être implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, lorsque le règlement sanitaire départemental le permet, compte tenu de l'usage desdits bâtiments ;
- les constructions, installations, aménagements et équipements à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole (diversification, accueil touristique ...)
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole et à la diversification agricole ;
- les installations classées liées à l'activité agricole, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage ;
- les ouvertures de carrières et ballastières, à condition qu'elles soient communales ;
- la réalisation d'équipements à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur des espaces forestiers et à la lutte contre l'incendie ;
- en cas de sinistre ou d'arrêt de péril, la reconstruction de bâtiments à usage agricole ou de diversification agricole existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, à condition que la surface de plancher soit équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril.
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- le changement de destination de bâtiments agricoles ou ensembles de bâtiments repérés d'une étoile sur le plan de zonage, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès des véhicules :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- La voie d'accès doit avoir une largeur minimum de 4 mètres.

Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies publiques nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

Desserte :

- Toute aire de manœuvre, liée aux activités admises dans la zone, doit s'effectuer en dehors des voies publiques, soit sur le terrain d'assiette liée au Permis de Construire, soit sur un terrain limitrophe.
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent présenter une largeur minimale de 1.50 m en tout point ;

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**1 - Alimentation**Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public ; Les branchements privés seront enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée par le concessionnaire.

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public ; Les branchements privés seront enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée par le concessionnaire.

2 - Assainissement

En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou de possibilités de se raccorder sur celui-ci, l'assainissement autonome est possible, conformément à la législation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Il est demandé au pétitionnaire de se rapprocher des Services de l'Etat en charge de la police de l'Eau pour connaître la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration, traitement...).

4 – Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

ARTICLE A 5 -CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La surface du terrain devra être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article A 4-2.

Sans objet pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX ESPACES PUBLICS

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 10.00 m.

- Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain. Dans le premier cas l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait.

Cas particuliers :

Dans le cas de la restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

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

- Les bâtiments doivent être édifiés en retrait des limites séparatives. La distance sera au minimum de 5.00 m, pour tout point de la construction.

Cas particuliers :

Dans le cas de la restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété, devra répondre aux règles de sécurité sans être inférieure à 5.00 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 - HAUTEUR

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :
 - 7.00 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation,
 - sans objet pour les bâtiments à usage d'activités agricoles.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »⁶.

Toutefois, quelle que soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

Pour les couleurs, sont interdites les teintes autres que celles du nuancier en annexe 1 du présent document.

Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

2. Dispositions particulières

2.1 Bâtiments et annexes,

Matériaux, sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- Les matériaux qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables ;
- Les matériaux d'aspect brillant en toiture terrasse ;
- Toutes parties translucides en couverture, au profit de baies en façades, sauf puits de lumière et de désenfumage, hormis pour les bâtiments à usage agricole à concurrence de 20% maximum de la toiture, et selon les besoins pour les bâtiments à usage horticole.

Pour les abris d'animaux domestiques, sont interdites :

- Toutes les constructions qui ne sont pas en ossature et bardage bois patiné ou traité.

2.2 Clôtures

Forme et matériaux sont interdits :

- La démolition des murs traditionnels existants de qualité.
- Les clôtures qui ne présentent pas une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et les bâtiments existants,
- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 m.
- La pose des coffrets de raccordement aux réseaux qui ne sont pas intégrés dans la partie maçonnée de la clôture, quand elle existe.
- Les matériaux qui n'ont pas vocation à clore.

⁶ Extrait du Code de l'Urbanisme

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

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

Pour les exploitations agricoles :

- le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules poids lourds et engins nécessaires, et leurs aires de manœuvre, liés au trafic et à la fréquence, engendrés par l'activité.
- 1 aire de stationnement véhicule léger par emploi.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Les arbres existants doivent être conservés et si nécessaire remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalent.
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

ZONE N

La zone N est la partie du territoire communal correspondant à une zone naturelle et forestière, non équipée, qu'il convient de protéger en raison de ses qualités paysagères et du caractère des éléments qui la composent, et pour préserver l'équilibre biologique et écologique de la commune.

En dehors des secteurs suivants et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions nouvelles, de quelque nature que ce soit, sont proscrites.

- **Les secteurs Nh** correspondent aux secteurs naturels de la commune, dans lesquels il existe des constructions, qui correspondent le plus souvent à d'anciens sièges d'exploitation agricole, ...

Dans ces secteurs la restauration, l'extension mesurée, la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants sont autorisés, soit pour de l'habitat individuel et pour les diverses formes d'accueil et d'hébergement (gîte, chambre d'hôte, ...), soit pour des activités, compatibles avec les bâtiments existants.

Deux conditions doivent cependant être remplies, en ce qui concerne la réhabilitation et la transformation des bâtiments pour les diverses formes d'accueil et d'hébergement :

- être éloignés de plus de 100 m de toute exploitation agricole en activité,
- être raccordés au réseau public d'eau potable pour pouvoir accueillir du public.

- **Les secteurs Nha** correspondent aux ensembles constitués qui disposent de quelques potentialités pour des constructions neuves.

Dans les parties délimitées au plan de zonage comme secteur de retrait/gonflement des argiles (aléa faible, moyen ou fort), sont autorisées toutes les constructions admises dans la zone, à condition que la configuration du terrain soit favorable à leur réalisation ou que des techniques de constructions particulières liées à la nature du sol soient mises en œuvre ;

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, en dehors des secteurs Nh et Nha et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions nouvelles de quelque nature que ce soit sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les équipements et ouvrages d'infrastructures, à condition qu'ils soient liés à la gestion des voies d'eaux. Tous les ouvrages admis doivent tenir compte du niveau le plus haut des eaux. Toutes les constructions, clôtures et remblais à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à la réalisation des équipements d'infrastructure, pour autant que leur implantation ne puisse modifier les conditions d'écoulement des eaux de crues dans la partie inondable de la zone ;
- la réalisation d'équipements à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur des espaces forestiers et à la lutte contre l'incendie ;
- En cas de sinistre ou d'arrêt de péril, la reconstruction de bâtiments existants sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques définies à l'article 5, à condition que la surface de plancher soit équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril.
- Les affouillements et exhaussements ;
- la création de terrains de camping de tous types, le camping, la pratique de camping de façon isolée. Il en est de même pour les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs si elles avaient vocation à être utilisées de façon permanente ;

Dans les secteurs Nh, en plus des dispositions précédentes :

- La restauration, la réhabilitation, l'extension mesurée (à condition que la surface créée ne dépasse pas 50 m² de S.H.O.B. à la date d'application du présent P.L.U.) et le changement de destination de bâtiments existants, à condition qu'ils aient pour vocation :
 - les différentes formes d'hébergement : gîte rural, chambre d'hôte, ... accueillant du public (sous réserve du raccordement du bâtiment au réseau public d'eau potable),
 - l'habitat individuel privé,
 - des activités compatibles avec les bâtiments existants et ne générant pas de nuisances d'ordre olfactif, acoustique ou esthétique, affectant la commodité du voisinage ou susceptibles de constituer un danger pour les personnes et les biens
- Les abris de jardins à condition qu'ils aient une surface maximale de 10 m² de S.H.O.N. et qu'ils soient limités à deux par unité foncière.

Dans les secteurs Nha, en plus des dispositions admises dans l'ensemble de la zone N et dans les secteurs Nh, est autorisée, la construction de nouvelles habitations individuelles et leurs annexes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être accessible d'une voie publique ou privée répondant aux conditions suivantes.
- Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie ouverte à la circulation publique.

Accès des véhicules :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent présenter une largeur minimale de 1.50 m en tout point ;
- Secteur Nha « les vallées froides », tout accès depuis le CR n°12 de la vallée froide est interdit ;

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être obligatoirement raccordée au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

2 - Assainissement

En l'absence du réseau d'assainissement collectif ou de possibilités de se raccorder sur celui-ci, l'assainissement autonome est possible, conformément à la législation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Il est demandé au pétitionnaire de se rapprocher des Services de l'Etat en charge de la police de l'Eau pour connaître la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (épandage, infiltration...).

4 – Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La surface du terrain devra être telle qu'elle permette de répondre aux prescriptions de l'article N 4-2.

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

Dans les secteurs Nh et Nha :

- Les constructions principales nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de 5.00 m mesurée à partir de l'alignement des voies existantes ou futures.
- Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et voisines ou de la configuration du terrain,
 - lorsqu'il existe déjà un bâti à l'alignement ou proche de l'alignement,
 - dans le cadre de la construction sur un ensemble de terrains isolés non encore construits.

Cas particuliers :

Dans le cas de la restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

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

Dans les secteurs Nh et Nha :

Les constructions nouvelles doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à leur hauteur, avec un minimum de 3.00 m, pour tout point de la construction.

Cas particuliers :

Dans le cas de la restauration ou de la reconstruction de bâtiments anciens, notamment en cas de sinistre, ainsi que pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des implantations différentes peuvent être admises.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ

Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, sur une même unité foncière, doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut. Cette distance ne doit pas être inférieure à 3.00 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 – HAUTEURS

Dans les secteurs Nh et Nha :

- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs ne peut excéder 7.00 m à l'égout du toit ;
- Pour les constructions dont la hauteur ne peut être exprimée en nombre de niveaux, chaque niveau mentionné doit être compté pour 3.00 m ;
- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

Cas particuliers :

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »⁷.

Toutefois, quelle que soit la nature de la construction, du changement de destination ou de l'extension d'une construction existante, la commune peut autoriser sa réalisation à la condition que celle-ci ne soit pas de nature par son aspect architectural à porter atteinte à l'environnement immédiat.

Pour les couleurs, sont interdites les teintes autres que celles du nuancier, en annexe 1 du présent document.

Des dispositions différentes aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

⁷ Extrait du Code de l'Urbanisme

2. Dispositions particulières

2.1 Bâtiments principaux et annexes (hors abris de jardins, abris à bois, jardins d'hiver et vérandas)

Forme et matériaux, sont interdits :

- Les baies qui ne sont pas rectangulaires et verticales) exceptées les entrées de garages, les vitrines commerciales, les baies sans allège et les oculi (œil de bœuf).
- Les parties en sous-sol dont l'aspect est différent des parties en élévation.
- Les bâtiments isolés à une pente ;
- Les pentes de toits inférieures à 70% ou 35°, sauf dans le cas d'extension ou de la réalisation de jardins d'hiver ou vérandas ;
- Les lucarnes rampantes et les chiens assis ;
- Les lucarnes trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte ;
- La suppression des lucarnes existantes traditionnelles ;
- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- Les matériaux qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables ;
- Les couvertures dont l'aspect n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile et qui ne sont pas de formes régionales ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes.

2.2 Bâtiments d'activités :

Matériaux, sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- Les matériaux qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation, notamment ceux non prévus pour un usage extérieur ou périssables ;
- Les couvertures dont l'aspect n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes.

2.3 Clôtures

Forme, sont interdits :

- La démolition des murs traditionnels existants de qualité ;
- Les clôtures ne présentant pas une simplicité d'aspect respectant l'environnement immédiat et le bâtiment ;
- La pose des coffrets de raccordement aux réseaux qui ne sont pas intégrés dans la partie maçonnée de la clôture, quand elle existe ;
- Sur voie publique ou voie sur laquelle donne la façade principale :
 - Toutes clôtures supérieures à 2.00 m de hauteur, par rapport au terrain naturel ;
 - Les clôtures pleines ;
 - Les clôtures constituées d'un muret bas, inférieur à 0.60 m de haut, toutefois cette limite peut être portée à 1.20 m pour des raisons esthétiques.
- Sur voie privée et en limite séparative :
 - Toutes clôtures supérieures à 2.00 m de hauteur, par rapport au terrain naturel.

Matériaux, sont interdits :

- Les matériaux qui n'ont pas vocation à clore.

2.4 Abris de jardins et abris à bois,

(On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 10 m² de S.H.O.N. limitées à deux par îlot de propriété)

sont interdits :

- Les abris de jardins et à bois dont les matériaux ne sont pas identiques à ceux de la construction principale ou qui ne sont pas en bois et qui n'offrent pas des garanties de bonne conservation ;

2.5 Jardins d'hiver et « vérandas », sont interdits :

- Les soubassements qui ne sont pas traités en matériaux compatibles, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.
- Les ossatures qui ne sont pas constituées d'éléments « fins » de même nature et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.

2.6 Pour les couvertures de piscines, sont interdits :

- Les couvertures de piscines non dissimulées, depuis le domaine public ou privé de la commune, par un masque végétal ou construit.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

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

- Il doit être aménagé au moins 2 places par logement créé, dans le cas d'un changement d'affectation de la construction ou dans le cas d'une construction nouvelle.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
- La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, de plus, l'entretien des arbres doit être assuré tant pour leur bonne santé que pour limiter les accidents.

Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les arbres existants doivent être conservés ou en cas d'impossibilité remplacés par des plantations en nombre au moins équivalent ;

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs suivants.

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé à :

- 0.30 dans les secteurs Nh et Nha

pour l'ensemble des constructions autorisées dans chacun des secteurs.

Toutefois, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers publics, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif et d'infrastructure.

En cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il est autorisé pour les habitations existantes, la reconstruction d'une surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.

ANNEXE

**annexe article 11 de chaque zone / Nuancier de couleurs
(teintes ou approchantes)**

* **Bardages métalliques**

Toitures :

- RAL 8012 : brun rouge
- RAL 5008 : bleu gris
- RAL 7022 : gris terre d'ombre

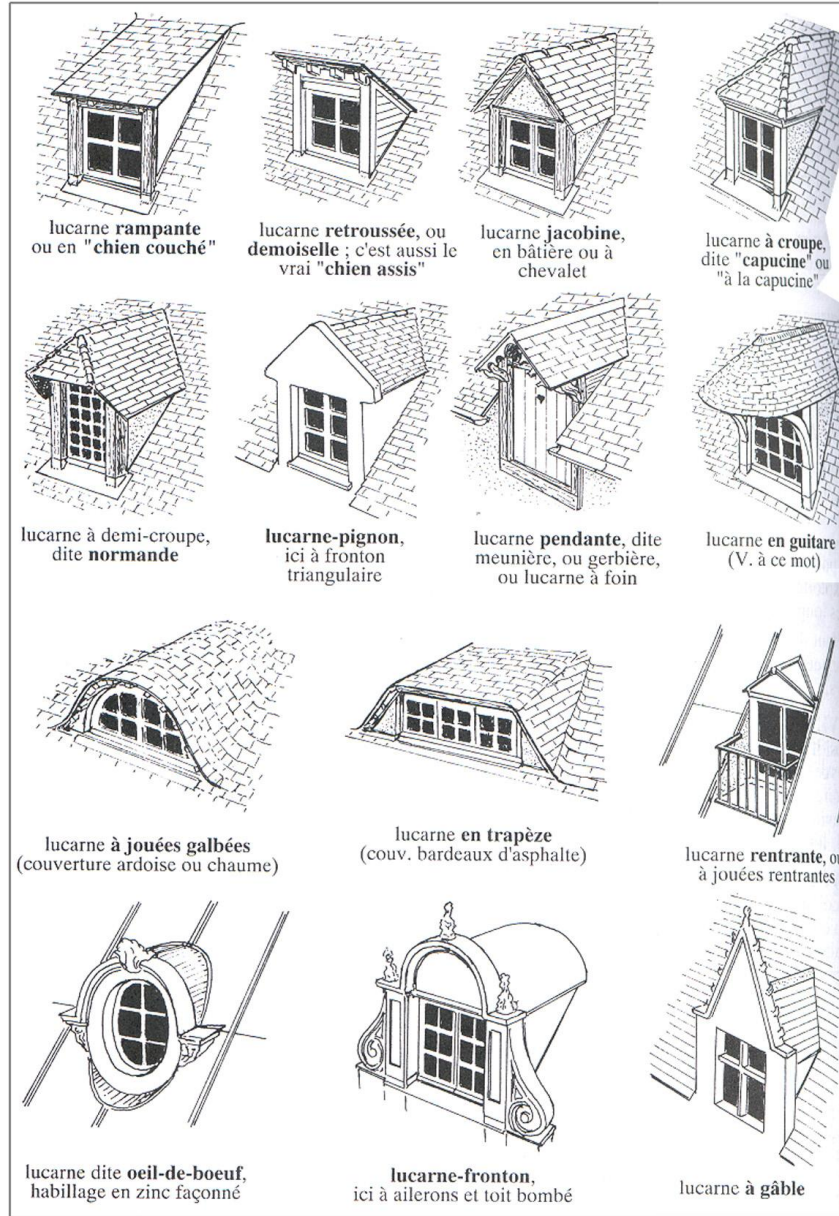
Façades : - dito toitures +

- RAL 1015 : ivoire clair
- RAL 1019 : gris beige
- RAL 7032 : gris silex
- RAL 6011 : vert réséda

* **Menuiseries et ouvrages en serrurerie**

- RAL 1013 : blanc perle
- RAL 1014 : ivoire
- RAL 1015 : ivoire clair
- RAL 9018 : blanc papyrus
- RAL 6021 : vert pâle
- RAL 5024 : bleu pastel
- RAL 3005 : rouge vin
- RAL 6005 : vert mousse
- RAL 5003 : bleu saphir
- RAL 8002 : brun signalisation
- RAL 8012 : brun rouge
- RAL 8016 : brun acajou
- RAL 8019 : brun gris

LUCARNES



Extrait "Le Petit DICOBAT" édition 2003