



Plan Local d'Urbanisme de VILLECOMTE

Révisions

<i>Le 16 décembre 2003</i>	<i>Projet de P.L.U. adopté par délibération du Conseil Municipal</i>
<i>Le 19 mars 2004</i>	<i>PLU arrêté par délibération du conseil Municipal</i>
<i>Le 27 juillet 2009</i>	<i>Modification N°2 approuvée par délibération du conseil Municipal</i>
<i>Le 11 septembre 2017</i>	<i>Modification N°3 approuvée par délibération du conseil Municipal</i>

Plan Local d'Urbanisme de VILLECOMTE.....	1
Révisions	2
TTTRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	5
1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	6
2- RAPPORT DU RÈGLEMENT AUX AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	6
3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	6
4 - ADAPTATIONS MINEURES	6
5 - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	7
TTTRE II :.....	8
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
CHAPITRE 1 - ZONE UA.....	9
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	9
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	10
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	15
CHAPITRE 2 - ZONE UB.....	16
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	16
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	17
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	22
TTTRE III :.....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	23
CHAPITRE 1 : ZONE AU	24
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	24
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	25
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	29
TTTRE IV :.....	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	30
CHAPITRE 1 - ZONE A.....	31
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	31
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	32
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	35
CHAPITRE 2 - ZONE Aa.....	35
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	35
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	36
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	37

TITRE V :	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	38
CHAPITRE 1 - ZONE N.....	39
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	39
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	40
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	42

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Villecomte, délimité sur le plan de zonage conformément à la légende.

2- RAPPORT DU RÈGLEMENT AUX AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 2.1 Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols
- 2.2 Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier de P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon l'article R. 123-4, du Code de l'Urbanisme, « le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières ».

- 3.1 Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre II sont :
- la zone UA,
 - la zone UB,
- 3.2 La zone à urbaniser à laquelle s'applique les dispositions contenues dans les différents chapitres du titre III est :
- la zone AU,
- 3.3 La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre IV est :- la zone A, comprenant un sous-secteur Aa,
- 3.4 La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions contenues dans le titre V est :
- la zone N.

4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5 - EMBLEMENTS RÉSERVÉS

La construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans des emplacements réservés (mentionnés à l'article L. 123-1) pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un tel terrain peut demander à bénéficier des dispositions prévues à l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

**TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 - ZONE UA

La zone UA couvre les secteurs bâtis de Villecomte, caractérisés par un bâti relativement dense, caractéristique de l'architecture traditionnelle de la campagne bourguignonne qu'il convient de respecter aussi bien dans le cadre des travaux de réhabilitation que des nouvelles constructions.

Cette zone est essentiellement destinée à l'habitation, elle comprend également des fonctions de services et d'activités économiques.

La conservation et l'affirmation de ce caractère de mixité constituent un objectif d'aménagement pour la zone UA.

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

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, soumises à autorisation.
- 1.2 Les installations classées soumises à autorisation.
- 1.3 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.4 Les établissements de commerce de détail et de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 300 mètres carrés.
- 1.5 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes hors abris;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 L'extension mesurée des constructions existantes est autorisée sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- 2.2 La construction à usage de commerce, d'artisanat est autorisée sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- 2.3 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existant sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.4 Les constructions agricoles à condition qu'il ne s'agisse pas d'installations classées soumises à autorisation.
- 2.5 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 2.6 Sont soumis à autorisation :
- les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ; - les aires de jeu et de sport ouvertes au public.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UA 3 : Accès et voirie

- 3.1 Accès :
- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.
- 3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.
- En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

UA 4 : Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.
- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

UA 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 L'implantation des bâtiments respectera un retrait identique à celui constaté sur les constructions des parcelles contiguës ; en cas de retrait différents, l'implantation pourra respecter le retrait le plus important. Toutefois, d'autres dispositions compatibles avec l'aspect architectural de la zone pourront être autorisées.
- 6.2 La création d'un nouveau bâtiment peut être implanté avec un recul libre de choix (sous réserve du respect des articles UA 7, si un premier bâtiment d'une S.O.H.N. supérieure à 80 mètres carrés est déjà implanté sur la parcelle et respecte les prescriptions de l'article UA 6.1.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions peuvent jouxter au moins une limite séparative.
- 7.2 Au-delà d'une profondeur de 20 mètres les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :
- que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,50 mètres avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.
 - que leur longueur sur limite n'excède pas 8 mètres mesurés d'un seul côté ou 15 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs,
 - ou qu'elles s'adossent à un bâtiment déjà existant sur le fonds voisin à la date d'approbation du présent P.L.U., sans en excéder ni la hauteur totale de l'édifice mitoyen, ni sa longueur.

- ou qu'elles s'inscrivent en extension d'une construction d'habitation déjà implantée en limite de propriété. Dans ce cas l'extension sur limite est autorisée sur une longueur inférieure à 50% de la construction existante qu'elle prolonge. La hauteur quant à elle doit être inférieure ou égale à cette même construction existante.
- ou qu'elles soient implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement existante de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article UA 8 sont applicables.

UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf en cas de contiguïté, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

8.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à 3 mètres.

8.2 Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Ces règles peuvent être adaptées dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien.

UA 9 : Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

UA 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur en tout point du faitage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

La hauteur en tout point du faitage d'équipements publics peut atteindre 13 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.

- 10.2 La maison de plain-pied est préconisée, l'exhaussement du sol autour des constructions est autorisé pour permettre leur inscription dans la pente naturelle du terrain.

UA 11 : Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les ouvertures vues depuis le domaine public devront être en harmonie avec celles des bâtiments les plus proches

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, au caractère rural et campagnard du village.

Les systèmes de chauffage en façade seront soigneusement dissimulés et non visibles depuis le domaine public

- 11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche est proscrite pour les façades.

11.2.2 Les façades des constructions revêtues de bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

- 11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°. Les toitures deux pans d'une pente supérieure à 40° sont préconisées. Les couvertures seront faites de tuiles, de teinte rouge vieilli. Des couvertures différentes, s'intégrant dans le site, pourront être acceptées dans le cadre des énergies renouvelables.

11.3.2 Sont préconisées les lucarnes à fenêtres pendantes ou à la capucine. Les lucarnes et fenêtres de toit (velux) présenteront un format vertical. Les fenêtres de toit seront d'une surface maximum de 1 m². Les fenêtres à 6 carreaux verticaux sont préconisées.

11.3.3 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale ou à un mur de clôture déjà existant,
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.3.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures et aménagements extérieurs.

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée, les haies de thuya et de conifères sont proscrites.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 2 mètres. Cette hauteur peut toutefois être supérieure et s'inscrire en continuité d'une clôture directement avoisinante, dans la limite d'une hauteur maximale de 3 mètres.
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 2 mètres tant coté rue qu'en limite séparative de voisinage.

L'utilisation du grillage est autorisée en limite séparative de voisinage.

- 11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).
- 11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

UA 12 : Stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts, constitués d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE 2 - ZONE UB

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle et où prédomine un habitat de type pavillonnaire, dans un cadre paysager de qualité.

La conservation et l'affirmation de cette qualité résidentielle constituent un objectif d'aménagement pour la zone UB.

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

UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation dont la Surface Hors Œuvre Nette excède 1000 mètres carrés.
- 1.2 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.3 Les installations classées d'élevage, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.
- 1.4 La création d'exploitations agricoles.
- 1.5 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.6 Les établissements de commerce de détail et de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 300 mètres carrés.
- 1.7 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Le stationnement de caravanes isolées ;
 - Les garages collectifs de caravanes ;
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.8 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.9 La création et l'extension d'étangs.

UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles UB 3 à UB 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.

2.2 La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

2.3 Sont soumises à autorisation :

- Les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- Les aires de jeu et de sport ouvertes au public

2.4 L'édification et la transformation de clôtures sont soumises à déclaration préalable et doivent respecter les dispositions du paragraphe UB 11.4.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB 3 : Accès et voirie

3.1 Accès

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

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

3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

UB 4 : Desserte par les réseaux

- 4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- 4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.
- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.
- 4.4 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain.

UB 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives.
- Cette règle ne s'applique pas (pour la limite séparative concernée par la mitoyenneté) dans le cas de construction de maisons mitoyennes.
- 7.2 Au-delà d'une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie publique, des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles - sans que, pour une même propriété, plus du quart de la longueur totale des limites séparatives puisse être bordée de constructions - sous réserve :
- que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,50 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente supérieure à 5%, le hauteur limite est portée à 3,2 mètres au point le plus haut.

- que leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés d'un seul côté ou 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.

7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de l'article UB 8 sont applicables.

7.4 Des constructions annexes pourront être implantées de 0 à 3 mètres de la limite séparative sous réserve que :

leur hauteur sur limite n'excède pas 2, 5 mètres avec une tolérance de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de construction reconnues comme indispensables

- Leur toiture ait une pente comprise entre 25° et 45° et comporte deux pans. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de constructions mitoyennes conservant pour l'ensemble un toit à deux pans.
- Leur implantation garantisse l'accès des secours.

UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf en cas de contiguïté, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

8.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à 3 mètres.

8.2 Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.

UB 9 : Emprise au sol

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain. L'emprise au sol est portée à 35 % de la superficie du terrain pour les logements collectifs (au-moins deux logements).

9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction après sinistre ; dans ce cas, l'emprise au sol initiale peut être maintenue, sauf celle afférente à des constructions légères ou précaires ne dépassant pas un niveau à l'égout du toit tels qu'appentis ou hangars,
- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité,
- pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

UB 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 11 mètres pour les immeubles d'habitat collectif (au-moins deux logements).

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

10.2 La hauteur des exhaussements du sol autour des constructions ne devra pas dépasser 1 mètre, excepté pour compenser l'inclinaison naturelle du terrain. La maison de plein pied sans exhaussement étant préconisée.

UB 11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les appareils en façade seront soigneusement dissimulés et non visibles du domaine Public

11.2 Matériaux : les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Les façades des constructions revêtues de bois seront maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau ou en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°, et recevoir une couverture de tuiles, de teinte rouge vieilli. Des couvertures différentes, s'intégrant dans le site, pourront être acceptées dans le cadre des énergies renouvelables.

11.3.2 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants :

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.3.3 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures :

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée, les haies de thuya et de conifères sont proscrites (sauf en usage marginal dans une haie mixte).

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1,50 mètre côté rue et de 2 mètres en limite séparative de voisinage. .
- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre côté rue et de 2 mètres en limite séparative de voisinage.

L'utilisation du grillage est autorisée en limite séparative de voisinage.

11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

UB 12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique.

12.3 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

UB 13 : Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Les surfaces traitées en espaces verts doivent représenter au moins 50 % de la superficie du terrain.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant

**TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
A URBANISER**

CHAPITRE 1 : ZONE AU

Il s'agit de zones naturelles non pourvues des équipements de viabilité interne, mais desservies en leurs abords immédiats. Ces zones sont destinées à être urbanisées dans la mesure où les conditions ci-après sont respectées.

Ces zones sont à vocation essentiellement d'habitation.

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

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles admises sous conditions particulières, mentionnées à l'article AU2.

AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

2.1 Toute occupation et utilisation du sol à destination principale d'habitation est admise en zone UA (les constructions agricoles y sont interdites), dès lors que se trouvent réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes.

Soit - que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une opération d'ensemble, notamment sous la forme d'un lotissement, d'une A.F.U. ou de permis individuels respectant le parti d'aménagement exposé au PADD. Et si l'opération est menée par étape, qu'aucune étape n'entrave la suivante et garantisse la possibilité de réalisation globale de l'aménagement de la zone tel que prévu au PADD.

- que les équipements de viabilité interne propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur en respectant les schémas de voirie du PADD.

Soit - que l'aménagement du secteur se réalise dans le cadre d'une addition d'opération individuelle. Dans ce cas, aucune étape ne peut entraver le projet global. Sa mise en œuvre doit garantir la possibilité d'urbanisation de la zone tel que prévu au PADD.

- que les équipements de viabilité propres à chaque opération soient conçus dans la perspective d'une desserte cohérente de tout le secteur en respectant les schémas de voirie du PADD.

2.2 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

AU 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe « Informations générales ».

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

3.1.3 Les possibilités d'accès de chaque propriété à une voie publique sont limitées à un accès de 5 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

AU 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, celles-ci doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puits d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

AU 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 L'implantation des constructions doit d'une part privilégier une localisation en périphérie de parcelles, de préférence côté voie de circulation, et d'autre part s'adapter aux courbes de niveaux en évitant autant que possible remblai et déblai.
- 7.2 Les constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres des limites séparatives.
- Cette règle ne s'applique pas (pour la limite séparative concernée par la mitoyenneté) dans le cas de construction de maisons mitoyennes.
- 7.3 Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles -sans que, pour une même propriété, plus du quart de la longueur totale des limites séparatives puisse être bordée de constructions - sous réserve :
- que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,50 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente supérieur à 5%, le hauteur limite est portée à 3,2 mètres au point le plus haut.
 - que leur longueur sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés d'un seul côté ou 12 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.

AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf en cas de contiguïté ou de nécessité technique tenant à la nature des activités, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- 8.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à 3 mètres.
- 8.2 Au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

AU 9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain. L'emprise au sol est portée à 35 % de la superficie du terrain pour les logements collectifs (au-moins deux logements).
- 9.2 Le dépassement de ce coefficient peut être autorisé dans les cas suivants :
- en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue.
 - pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur en tout point du faitage d'une construction est limitée à 9 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 11 mètres pour les immeubles d'habitat collectif (au-moins deux logements).
- Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.
- La hauteur en tout point du faitage d'équipements publics peut atteindre 12 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.
- 10.2 La hauteur des exhaussements du sol autour des constructions ne devra pas dépasser 1 mètre, excepté pour compenser l'inclinaison naturelle du terrain. La maison de plein pied sans exhaussement étant préconisée.

AU 11 : Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- L'ensemble des façades des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés au caractère rural et campagnard du village.

Les systèmes de chauffage en façade devront être soigneusement dissimulés et non visibles depuis le domaine public.

11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche est proscrite des façades.

11.2.2 Les façades des constructions revêtues de bois doivent être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 25 et 45°. Les toitures deux pans d'une pente supérieure à 40° sont préconisées. Les couvertures seront faites de tuiles, de teinte rouge vieilli. Des couvertures différentes, s'intégrant dans le site, pourront être acceptées dans le cadre des énergies renouvelables.

11.3.2 Sont préconisées les lucarnes à fenêtres pendantes ou à la capucine. Les lucarnes et fenêtres de toit (velux) présenteront un format vertical. Les fenêtres de toit seront d'une surface maximum de 1 m². Les fenêtres à 6 carreaux verticaux sont préconisés.

11.3.3 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site :

- pour des constructions annexes contiguës à la construction principale
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.3.4 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire, l'ardoise, la tôle sont interdits.

11.4 Clôtures et aménagements extérieurs.

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée, les haies de thuya et de conifères sont proscrites (sauf en usage marginal dans une haie mixte).

11.4.2 les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 1,50 mètre côté rue et de 2 mètres en limite séparative de voisinage. .

- soit de grilles ou palissades à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre coté rue et de 2 mètres en limite séparative de voisinage.

L'utilisation du grillage est autorisée en limite séparative de voisinage.

- 11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).
- 11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.

AU 12 : Stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

AU 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts, constitués d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
AGRICOLE

CHAPITRE 1 - ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de sa vocation agricole, mais aussi de ses fonctions écologiques et paysagères.

Cet espace constitue le support indispensable de l'activité agricole dans la commune, ainsi qu'un élément essentiel de la qualité de son cadre de vie. De ce fait, la zone A se doit d'être préservée de toute forme d'urbanisation autre que celle liée à la mise en valeur agricole du territoire.

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

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article A 2, sont interdites.

A 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les constructions et installations (classées ou non) liées et nécessaires à une exploitation agricole ou forestière, à condition qu'elles soient essentiellement destinées à l'un ou plusieurs des usages suivants :
- La conduite de productions animales ou végétales ou liées à l'exploitation de la forêt
 - La transformation et la commercialisation des produits de l'exploitation
 - L'habitation, dans la limite d'UN logement par exploitant, et sous réserve que cette habitation soit édifiée à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (50 mètres maximum).
- 2.2 L'aménagement et le changement de destination des volumes bâtis existants pour la création de gîtes ruraux et de ferme-auberges.
- 2.3 Les abris à animaux d'une surface maximum de 30 m² utilisant le bois ou l'enduit avec au moins un côté ouvert.

- 2.4 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre , sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.
- 2.5 L'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitation existantes, dans la limite de 100% de la S.H.O.N. existante à la date d'approbation du P.L.U. ainsi que l'adjonction d'UN seul bâtiment annexe, isolé ou non, par terrain, n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol maximale de 60 mètres carrés et implanté à moins de 50 mètres de distance du bâtiment principal.
- 2.6 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public. Ainsi que les constructions à usages d'équipements collectifs publics.
- 2.7 L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe A 11.4.
- 2.8 Les aires de stockage de produits agricoles et de stockage de bois sont admises.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

A 3 : Accès et voirie

3.1 Accès :

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil, dont le texte est reproduit en annexe « Informations générales ».

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

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

A 4 : Desserte par les réseaux

Les dispositions applicables sont celles de la réglementation en vigueur.

A 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement de toute autre voie.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 L'implantation des constructions doit d'une part privilégier une localisation en périphérie de parcelles, de préférence côté voie de circulation, et d'autre part s'adapter aux courbes de niveaux en évitant autant que possible remblai et déblai.

A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

A 9 : Emprise au sol

Néant

A 10 : Hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 12 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que cette hauteur est portée à 16 mètres pour les silos.

A 11 : Aspect extérieur

11.1 Bâtiments :

les constructions, particulièrement leur volumétrie, quelle que soit leur destination, doivent être respectueuses du caractère des lieux, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2 Matériaux :

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes. La couleur blanche est proscrite des façades.

11.2.2 Les constructions neuves pourront être revêtues de bois et devront être maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau.

11.2.3 Dans le cas d'extension de bâtiments existants, il est préconisé de conserver l'aspect de l'existant.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions à usage principal d'habitation doivent avoir une pente comprise entre 35 et 45°, et recevoir une couverture de tuiles, de teinte rouge terre cuite ou rouge vieilli. Des couvertures différentes, s'intégrant dans le site, pourront être acceptées dans le cadre des énergies renouvelables.

Les toitures des bâtiments d'exploitation doivent avoir une pente comprise entre 20 % et 45% et recevoir une couverture similaire à celle des bâtiments préexistants en cas d'extension

11.3.1 Les toitures des bâtiments d'exploitation doivent avoir une pente comprise entre 25 et 45°.

11.3.2 Les toitures des bâtiments d'exploitation agricole, quel que soit le matériau utilisé, devront permettre une intégration discrète dans le paysage.

11.3.3 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures :

il est préconisé que les clôtures doivent être constituées d'une palissade ou de grillage, et/ou d'une haie vive.

A 12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de reconstruction, d'extension de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique.

A 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE 2 - ZONE Aa

Il s'agit d'une zone à vocation agricole, mais non constructible même pour l'agriculture. La zone Aa doit rester totalement vierge de construction afin de préserver les vues sur Villecomte depuis l'Ouest.

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

Aa 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol, autres que celles admises sous conditions particulières visées à l'article Aa 2, sont interdites.

Aa 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

- 2.1 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public (réseaux, ...).
- 2.2 L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe A 11.4.
- 2.3 Les aires de stockage de bois sont admises.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Aa 3 : Accès et voirie

Néant

Aa 4 : Desserte par les réseaux

Néant

Aa 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

Aa 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant

Aa 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant

Aa 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Aa 9 : Emprise au sol

Néant

Aa 10 : Hauteur maximale des constructions

Néant

Aa 11 : Aspect extérieur

11.4 Clôtures : seules sont admises les clôtures précaires nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, ou celles rendues indispensables pour des motifs de sécurité.

Dans ce cas, elles doivent être constituées d'une palissade à claire-voie ou de grillage, et/ou d'une haie vive. Les végétaux constituant les haies vives seront en majorité à feuillage caduque. Les murs bahuts sont autorisés à condition que leur hauteur n'excède pas 20 centimètres par rapport au niveau du sol naturel. L'ensemble ne doit pas excéder 1,50 mètre.

Aa 12 : Stationnement

Néant

Aa 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aa 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE
NATURELLE

CHAPITRE 1 - ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle essentiellement composée de forêts, de prairies et de pâturages à protéger pour ses qualités écologiques et son rôle primordial dans la qualité des paysages et des sites.

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

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles soumises à des conditions particulières visées à l'article N2.

N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles N 3 à N 14, sous réserve du respect des impératifs relevant d'un intérêt général - tels que la nécessité d'élargir ou d'améliorer les voies pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation - et à condition que la reconstruction s'effectue dans un délai de 2 ans après le sinistre.
- 2.2 L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 100% de la S.H.O.N. (doublement de la surface) existant à la date d'approbation du P.L.U. ainsi que l'adjonction d'un bâtiment annexe, isolé ou non, par terrain, n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol maximale de 60 mètres carrés et implanté à une distance maximale de 60 mètres de l'habitation.
- 2.3 Les abris à animaux d'une surface maximum de 30 m² utilisant le bois ou l'enduit avec au moins un côté ouvert.
- 2.4 L'aménagement et le changement de destination des volumes bâtis existants, à des fins d'habitat ou d'hébergement, à condition que les usages projetés soient compatibles avec le caractère des lieux et les caractéristiques des équipements publics d'infrastructure.
- 2.5 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public à condition qu'ils puissent s'intégrer au site. Ainsi que les équipements collectifs publics à condition qu'ils puissent s'intégrer au site.

- 2.6 Les constructions liées et nécessaires à l'activité forestière.
- 2.7 Sont soumis à autorisation
- Les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - Les aires de jeu et de sport ouvertes au public.
- 2.8 L'édification et la transformation de clôtures autres que celles à usage agricole sont soumises à déclaration préalable, sous réserve du respect des dispositions du paragraphe N 11.4.
- 2.9 Les aires de stockage de bois sont admises.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

N 3 : Accès et voirie

3.1 Accès

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

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

3.2 Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

N 4 : Desserte par les réseaux

Les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur.

N 5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Néant.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 L'implantation des constructions doit d'une part privilégier une localisation en périphérie de parcelles, de préférence côté voie de circulation, et d'autre part s'adapter aux courbes de niveaux en évitant autant que possible remblai et déblai.

N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

N 9 : Emprise au sol

Néant.

N 10 : Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 10 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée :

- pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes, des cheminées. Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

N 11 : Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- 11.2 Matériaux

11.2.1 Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

Les façades des constructions revêtues de bois seront maintenues dans des tons proches de la coloration naturelle du matériau ou en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 25 et 45°.

Au cas d'extension, les pentes et couvertures devront s'harmoniser avec le bâti existant.

Les couvertures seront faites de tuiles, de teinte rouge vieilli.

11.3.2 Sont autorisés les lucarnes à fenêtres pendantes ou à la capucine seules et les châssis de toit plus hauts que larges et inférieures à 1m².

11.3.3 Les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures

11.4.1 Le traitement des limites séparatives doit privilégier, notamment le long des voies de circulation, la clôture de type agricole, les haies vives et grillages.

N 12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de reconstruction, d'extension de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique.

N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant