

Département de la Meuse (55)

Commune de
Han-lès-Juvigny

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal de Han-Lès-
Juvigny du
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :

Règlement suite à approbation modification simplifiée du 14/01/2019



26 rue Mautroté
B.P. 50011
55101 VERDUN Cedex
Tél : 03.29.86.66.42
Tél : 03.29.86.42.06

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES	3
DISPOSITIONS GENERALES	4
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	6
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	12
III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	18
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	19
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	23
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	24

I. DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Han-lès-Juvigny aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 de ce même code, qui restent applicables sur le territoire communal.

Article 3 - Division en zones sur l'ensemble du territoire communal

Des zones urbaines et des zones naturelles divisent le territoire communal de Han-lès-Juvigny dans son ensemble au sein du Plan Local d'Urbanisme.

Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics et installations d'intérêt général sont également mentionnés sur les plans de zonage, pièce constitutive du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Les zones urbaines

Zone UA

Elle concerne une zone urbaine en centre ville qui comprend essentiellement de l'habitat ancien.

Zone UB

Elle concerne une zone péri-centrale qui est essentiellement constituée par un habitat pavillonnaire contemporain.

Les zones naturelles

Les zones naturelles agricoles et forestières recouvrent les secteurs dans lesquels des risques naturels (inondation) ont été signalés ou des secteurs dans lesquels la commune entend préserver les paysages naturels et forestiers. Pour ces différentes zones, s'appliquent les dispositions des titres III et IV du présent règlement.

Zone A

Elle concerne une zone de richesses du sol (agricole) où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation agricole.

Zone N

Elle concerne une zone à protéger en raison de la qualité du site ou des paysages, de la préservation d'équilibre écologique.

Elle comprend un secteur Nj, spécifiques aux zones de jardins, occupé par des abris de jardins.

Elle comprend la zone Ni qui concerne la zone inondable selon l'Atlas des Zones Inondables (1981).

Elle comprend un secteur Nil qui concerne des zones d'activités de loisirs en plein air.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole et les abris de jardin dont l'emprise au sol excède 20 m²,
- Les terrains de caravaning,
- Les terrains de camping,
- Les caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation du sol autorisée,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les carrières.

Article UA 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'industrie ou d'artisanat à condition d'être compatible avec le caractère urbain de la zone (bruit - trépidations - odeur) et la tranquillité du voisinage.
- Les piscines si elles sont situées à proximité de l'habitation,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :
 - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
 - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- Les constructions autorisées dans la zone à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 - Accès et voirie

I - Accès

a - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privé ouvert à la circulation automobile, de caractéristique proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagé.

b - Les accès sont aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

c - Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions peut être exigé.

II - Voirie

a - Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b - Les voies terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, en particulier de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Leur création reste soumise à l'avis de la municipalité et peut être soumise à des conditions particulières en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Ces conditions spécifiques pourront concerner le tracé, la largeur et son exécution dans l'intérêt de la circulation, de la sécurité de la zone et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau potable

Toute construction, tout établissement ou installation accueillant du personnel et nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau unitaire. Les caractéristiques de ce réseau unitaire devront être prises en compte. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau unitaire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif et modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009.

Le déversement des effluents autre que domestique est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'utilisation de techniques alternatives qui privilégient l'évacuation des eaux sur la parcelle.

Les eaux usées brutes ne devront pas être évacuées au sein des fossés et des réseaux pluviaux.

Electricité - Téléphone :

Ces réseaux doivent être réalisés en souterrain lorsque les caractéristiques du site le permettent.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée à l'alignement des constructions voisines de manière à assurer la continuité du front bâti.

Un retrait ponctuel n'excédant pas 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie pourra être autorisé pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment, sous réserve que la continuité de l'emprise de voie soit réalisée au moyen d'une clôture en maçonnerie telle que définie à l'article UA11.

Dans ce cas, le linéaire total du retrait est au plus égal aux deux tiers de la longueur de la façade. Dans cet esprit, la construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité de l'emprise de voie soit réalisée pour partie par une construction principale ou annexe, compléter pour l'autre au moyen d'une clôture en maçonnerie telle que définie à l'article UA10 et à l'article UA11.

Dans les cas suivants, cette règle ne pourra pas être exigée :

- les unités foncières ne disposant pas d'une parcelle au moins directement sur rue,
- les débords de toiture
- les reconstructions après sinistre à l'identique.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La construction doit s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales afin de renforcer la mitoyenneté, élément identitaire des formes urbaines des villages meusiens.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les reconstructions à l'identique après sinistre ne sont pas non plus soumises à cette règle.

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

Non réglementé.

Article UA 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

Les immeubles à construire en bordure de la voie publique respecteront le gabarit et l'harmonie générale de la rue, de façon à créer une suite homogène de constructions. Ainsi, la hauteur de toute construction nouvelle ou de surélévation devra être comprise entre les hauteurs minimale et maximale des constructions avoisinantes, les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes sur rue.

La hauteur maximale des annexes n'excédera pas 4 mètres.

Les clôtures, en limite de l'emprise de voie, seront construites sur l'alignement avec une hauteur de 1,80 mètre, sauf reconstruction d'un mur préexistant ayant une hauteur supérieure.

Les clôtures, sur une limite séparative, seront construites avec une hauteur n'excédant pas 2 mètres.

Au-dessus de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que : souche de cheminée et de ventilation, dispositifs permettant l'utilisation et/ou la production d'énergies renouvelables.

Les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par ces règles.

Article UA 11 - Aspect extérieur

1. Les constructions et leurs extensions seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager, notamment concernant:

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments d'accompagnement (clôture, garage, abris de jardins, murs séparatifs, ...),
- les éléments de façade, (perçements, balcons, coffres de volets roulants en saillie sur façade.

2. Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'harmonisant avec les constructions existantes. En façade, l'emploi de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, ou autres, devront faire l'objet d'un enduisage. Les teintes des façades devront être en harmonie avec celles des constructions environnantes. Les menuiseries extérieures (portes, portails, fenêtres et volets) devront respecter le nuancier des couleurs du département de la Meuse, établi par le STAP de la Meuse.

4. Les murs et murets traditionnels tels que murs de pierres doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Les clôtures nouvelles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines ou des maçonneries qu'elles prolongent.

Des ouvertures dans les murs de pierres sèches nécessaires à la réalisation de constructions compatibles avec la zone seront autorisées si une majeure partie de ces murs sont préservés.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un système à claire voie, n'excédant pas 1,8 mètre de hauteur,
- soit d'un muret d'une hauteur de 0,8 mètre surmonté d'un système à claire voie, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,8 mètre,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,8 mètre. Il sera d'un aspect similaire aux maçonneries qu'il prolonge.

5. Les toitures nouvelles doivent être d'aspect traditionnel et doivent être en harmonie avec celles existantes au sein de la zone. Des toitures de forme et d'aspect différent (toitures végétalisées) pourront être admises en cas de recours à des techniques de production d'énergies renouvelables ou de retenue des eaux pluviales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

6. Les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture des constructions neuves ou existantes, sauf en cas d'impossibilité technique dans le cas d'une construction existante. Le matériau doit être anti-réfléchissant et non éblouissant.

Les paraboles et antennes de toit devront être les moins possibles perceptibles depuis l'espace public. Elles seront obligatoirement implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Les climatiseurs et pompes à chaleur, pour une construction neuve ou existante, devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cour, jardin...). Dans le cas d'une impossibilité d'implanter ces appareils sur les espaces privatifs, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

Article UA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sans être inférieur à une place.

Des aires de stationnement des véhicules doivent être prévues en dehors des voies publiques, avec un nombre d'emplacement minimum en fonction du type de construction :

- logement : 1 emplacement
- hôtel : 1 emplacement par chambre
- restaurant : 1 emplacement pour 12 m² de salle
- bureaux : 1 emplacement pour 30 m²
- artisanat : 1 emplacement pour 100 m²

Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

En cas de changement de destination ou de reconstruction à l'identique, les droits acquis seront conservés.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les haies mono spécifiques sont interdites. Les haies devront de préférence comprendre plusieurs essences locales et variées (excluant les thuyas) comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales.

Chaque nouveau logement créé devra bénéficier d'un espace extérieur privatif soit de plein-terre ou d'une terrasse. Ces espaces privatifs devront être conçus comme des espaces à vivre et devront être agencés et traités de manière à limiter les vis-à-vis.

Les éoliennes supérieures ou égales à 12 mètres sont interdites.

Section 3 : Possibilité d'occupation du sol

Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Section 4 - Obligations liées aux performances énergétiques et aux réseaux de communications électroniques

Article UA 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les immeubles neufs regroupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole et les abris de jardin dont l'emprise au sol excède 20 m²,
- Les terrains de caravaning,
- Les terrains de camping,
- Les caravanes isolées et les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation du sol autorisée,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les carrières.

Article UB 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'industrie ou d'artisanat à condition d'être compatible avec le caractère urbain de la zone (bruit - trépidations - odeur) et la tranquillité du voisinage,
- Les piscines si elles sont situées à proximité de l'habitation,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :
 - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant,
 - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- Les constructions autorisées dans la zone à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 - Accès et voirie

I - Accès

a - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privé ouvert à la circulation automobile, de caractéristique proportionnée à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagé.

b - Les accès sont aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

c - Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions peut être exigé.

II - Voirie

a - Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b - Les voies terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, en particulier de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Leur création reste soumise à l'avis de la municipalité et peut être soumise à des conditions particulières en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Ces conditions spécifiques pourront concerner le tracé, la largeur et son exécution dans l'intérêt de la circulation, de la sécurité de la zone et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction, tout établissement ou installation accueillant du personnel et nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau unitaire. Les caractéristiques de ce réseau unitaire devront être prises en compte. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau unitaire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif et modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009.

Le déversement des effluents autre que domestique est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus et peut donner lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'utilisation de techniques alternatives qui privilégient l'évacuation des eaux sur la parcelle.

Les eaux usées brutes ne devront pas être évacuées au sein des fossés et des réseaux pluviaux.

Electricité - Téléphone :

Ces réseaux doivent être réalisés en souterrain lorsque les caractéristiques du site le permettent..

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée, soit :

- à l'alignement ou le long de la limite de la marge de recul des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,

- soit à la limite des constructions voisines lorsque celles-ci sont en retrait de l'alignement. Elle peut toutefois s'en éloigner à condition d'aménager la partie libre et d'assurer la continuité du front bâti par un dispositif architectural approprié.

Dans les cas suivants, cette règle ne pourra pas être exigée :

- les transformations ou extensions,
- les dépendances et annexes de bâtiments principaux dont l'emprise au sol est inférieure à vingt mètres carrés et la hauteur inférieure à 3,50 mètres,
- la reconstruction après sinistre à l'identique,
- les unités foncières ne disposant pas d'une parcelle au moins directement sur rue,
- les débords de toiture

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les reconstructions à l'identique après sinistre ne sont pas non plus soumises à cette règle.

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

Non réglementé.

Article UB 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UB 10 - Hauteur maximum des constructions

Les immeubles à construire en bordure de la voie publique respecteront le gabarit et l'harmonie générale de la rue, de façon à créer une suite homogène de constructions. Ainsi, la hauteur de toute construction nouvelle ou de surélévation devra être comprise entre les hauteurs minimale et maximale des constructions avoisinantes, les constructions avoisinantes étant celles existantes sur les parcelles adjacentes sur rue.

La hauteur maximale des annexes n'excédera pas 4 mètres.

Les clôtures, en limite de l'emprise de voie, seront construites sur l'alignement avec une hauteur de 1,80 mètre, sauf reconstruction d'un mur préexistant ayant une hauteur supérieure.

Les clôtures, sur une limite séparative, seront construites avec une hauteur n'excédant pas 2 mètres.

Au-dessus de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que : souche de cheminée et de ventilation, dispositifs permettant l'utilisation et/ou la production d'énergies renouvelables.

Les constructions, installations ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées par ces règles de hauteur absolue.

Article UB 11 - Aspect extérieur

1. Les constructions et leurs extensions seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager, notamment concernant :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments d'accompagnement (clôture, garage, abris de jardins, murs séparatifs, ...),
- les éléments de façade, (percements, balcons, coffres de volets roulants en saillie sur façade.

2. Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'harmonisant avec les constructions existantes. En façade, l'emploi de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, ou autres, devront faire l'objet d'un enduisage. Les teintes des façades devront être en harmonie avec celles des constructions environnantes.

4. Les murs et murets traditionnels tels que murs de pierres doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Les clôtures nouvelles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines ou des maçonneries qu'elles prolongent.

Des ouvertures dans les murs de pierres sèches nécessaires à la réalisation de constructions compatibles avec la zone seront autorisées si une majeure partie de ces murs sont préservés.

5. Clôtures sur rues :

Les clôtures sur rues doivent être constituées :

- soit par des haies vives à feuillage permanent,
- soit d'un système à claire voie, n'excédant pas 1,8 mètre de hauteur,
- soit d'un muret d'une hauteur de 0,8 mètre surmonté d'un système à claire voie, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,8 mètre,

6. Les constructions annexes seront traitées en référence au bâtiment principal existant de façon à composer des rapports entre volumes harmonieux et à présenter une unité d'aspect certaine.

7. Les toitures nouvelles doivent être d'aspect traditionnel et doivent être en harmonie avec celles existantes au sein de la zone. Des toitures de forme et d'aspect différent (toitures végétalisées) pourront être admises en cas de recours à des techniques de production d'énergies renouvelables ou de retenue des eaux pluviales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

8. Les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture des constructions neuves ou existantes, sauf en cas d'impossibilité technique dans le cas d'une construction existante. Le matériau doit être anti-réfléchissant et non éblouissant.

Les paraboles et antennes de toit devront être les moins possibles perceptibles depuis l'espace public. Elles seront obligatoirement implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Les climatiseurs et pompes à chaleur, pour une construction neuve ou existante, devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cour, jardin...). Dans le cas d'une impossibilité d'implanter ces appareils sur les espaces privatifs, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

Article UB 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sans être inférieur à une place.

Des aires de stationnement des véhicules doivent être prévues en dehors des voies publiques, avec un nombre d'emplacement minimum en fonction du type de construction :

- logement : 2 *emplacements*
- hôtel : 1 *emplacement par chambre*
- restaurant : 1 *emplacement pour 12 m² de salle*
- bureaux : 1 *emplacement pour 30 m²*
- artisanat : 1 *emplacement pour 100 m²*

Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

En cas de changement de destination ou de reconstruction à l'identique, les droits acquis seront conservés.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Pour les bâtiments implantés en retrait, l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doit être aménagé.

Les haies mono spécifiques sont interdites. Les haies devront de préférence comprendre plusieurs essences locales et variées (excluant les thuyas) comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales.

Section 3 : Possibilité d'occupation du sol

Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Section 4 - Obligations liées aux performances énergétiques et aux réseaux de communications électroniques

Article UB 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UB 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les immeubles neufs regroupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation non liées à une activité agricole,
- Les constructions et installations à usage industriel, de commerce, d'artisanat, de bureau, de services, à usage hôtelier, de vente ou de restauration non liées aux activités agricoles,
- Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels d'attractions et de loisirs non liés aux activités agricoles,
- Les carrières, décharges et dépôts de toute nature non liés aux activités agricoles,
- Les champs de panneaux photovoltaïques au sol,
- Toute construction dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques).

Article A 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires et exclusivement destinées à l'exploitation agricole. Leur implantation devra respecter les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public (ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation UA et UB du PLU),
- Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes et abris de jardins, à condition d'être directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et situées à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole,
- Les installations et dépôts classés, à condition d'être directement liés à l'activité agricole. Leur implantation devra respecter les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public,
- La réfection, l'adaptation ou l'extension mesurée des constructions existantes de toute nature, à condition qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux, excepté pour développer une activité agricole,
- Les constructions destinées aux activités équestres, à l'hébergement hôtelier (ferme auberge, chambre d'hôtes, gîte rural, ferme pédagogique, accueil d'étudiants à la ferme), à la transformation et au commerce des produits agricoles locaux (locaux de transformation et de vente directe de produits à la ferme), à condition que ces activités agricoles soient liées à une exploitation agricole, soient situés à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole et demeurent l'accessoire,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les panneaux solaires intégrés aux toitures des bâtiments agricoles,
- Les constructions autorisées dans la zone à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier,
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 - Accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées, en impasse ou non, qui sont à créer, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, un accès carrossable doit permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile, avec une emprise suffisante pour permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de faire demi-tour, l'emprise minimum de l'accès étant fixée à 3,50 mètres.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau. En cas d'impossibilité de branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation devra être réalisée dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau unitaire. Les caractéristiques de ce réseau unitaire devront être prises en compte. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau unitaire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif et modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'utilisation de techniques alternatives qui privilégient l'évacuation des eaux sur la parcelle.

Les eaux usées brutes ne devront pas être évacuées au sein des fossés et des réseaux pluviaux.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les installations nouvelles concernant la distribution électrique, le téléphone et la télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions, autorisées à l'article A2, doivent être édifiées au minimum à 15 mètres de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés ainsi qu'à l'axe des routes départementales.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour toute construction en retrait, la distance par rapport aux limites séparatives comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les activités agricoles devront respecter les distances d'implantation réglementaires par rapport aux habitations occupées par des tiers et aux limites des zones UA et UB. Cette disposition ne s'applique pas lors de la mise en conformité des installations existantes.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

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

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation, autorisées selon les prescriptions de l'article A2, ne peut excéder 7,5 mètres mesurés à l'égout de toiture par rapport à tout point du terrain naturel.

Ces prescriptions ne concernent pas les autres constructions.

Article A 11 - Aspect extérieur

Les constructions et leurs extensions seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager, notamment concernant :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments d'accompagnement (clôture, garage, abris de jardins, murs séparatifs, ...),
- les éléments de façade, (percements, balcons, coffres de volets roulants en saillie sur façade.

Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'harmonisant avec les constructions existantes. En façade, l'emploi de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, ou autres, devront faire l'objet d'un enduisage. Les teintes des façades devront être en harmonie avec celles des constructions environnantes.

Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques. En cas de changement de destination ou de reconstruction les droits acquis seront conservés.

Article A 13 - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Non réglementé.

Section 3 : Possibilité d'occupation du sol

Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Section 4 – Obligations liées aux performances énergétiques et aux réseaux de communications électroniques

Article A 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Toutes les constructions sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article N 2 - Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone :

Seules l'adaptation et la réfection des constructions existantes peuvent être admises à condition de ne pas entraîner un changement de destination. Aucune construction nouvelle n'est autorisée.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles précitées.

Dans le secteur Nj sont autorisés :

Les abris de jardin de plain-pied à condition :

- d'un seul par unité foncière,
- que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 20 m²,
- que la hauteur au faîtage n'excède pas 3 mètres.

Ces abris de jardins seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Dans le secteur Nil sont autorisés :

Les bâtiments de stockage liés à des activités de loisirs en plein air, à raison d'un bâtiment maximum dans chaque secteur concerné et d'une surface de plancher qui n'excédera pas les 50 m².

Ces bâtiments seront conçues en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 - Accès et voirie

Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées, en impasse ou non, qui sont à créer, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. De plus, un accès carrossable doit permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile, avec une emprise minimum de 3,50 mètres.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau. En cas d'impossibilité de branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation devra être réalisée dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Eaux usées :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau unitaire. Les caractéristiques de ce réseau unitaire devront être prises en compte. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau unitaire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif et modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent permettre l'utilisation de techniques alternatives qui privilégient l'évacuation des eaux sur la parcelle.

Les eaux usées brutes ne devront pas être évacuées au sein des fossés et des réseaux pluviaux.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les installations nouvelles concernant la distribution électrique, le téléphone et la télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Concernant les secteurs Nj et Nil

Les constructions doivent être édifiées au minimum à 5 mètres de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés ainsi qu'à l'axe des routes départementales.

Concernant la zone N et le secteur Ni

Aucune construction nouvelle n'est autorisée.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Concernant les secteurs Nj et Nil

Les constructions doivent être implantées en limite, ou en retrait. En cas de retrait, elles doivent respecter en tout point une distance par rapport à cette limite de 3 mètres minimum.

Concernant la zone N et le secteur Ni

Aucune construction nouvelle n'est autorisée.

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

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation du patrimoine bâti. La hauteur maximale des constructions sera :

Concernant les secteurs Nj : 3 mètres maximum (hauteur de faîtage)

Concernant les secteurs Nil : 5 mètres maximum (hauteur de faîtage)

Concernant la zone N et le secteur Ni : seules l'adaptation et la réfection des constructions existantes peuvent être admises, la hauteur devra donc rester inchangée.

Article N 11 - Aspect extérieur

Concernant les secteurs Nj et Nil

Ces bâtiments seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Concernant le reste de la zone N

Seules l'adaptation et la réfection des constructions existantes peuvent être admises. Ces modifications d'aspect extérieur seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Article N 12 - Stationnement

Non réglementé.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Section 3 : Possibilité d'occupation du sol

Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Section 4 - Obligations liées aux performances énergétiques et aux réseaux de communications électroniques

Article N 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.