

L'HUISSERIE

Plan Local d'urbanisme

REGLEMENT



Arrêt de projet :
29.06.2012

Approuvé *le*
25.01.2013

6

Janvier 2013

L'HUISSERIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERISTIQUES GENERALES :

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend une zone Ap, une zone agricole protégée.

DISPOSITIONS GENERALES :

- Les règles du permis de démolir s'appliquent sur la zone. Cf dispositions générales
- Les clôtures sont soumises à autorisation préalable.
- Les règles de la reconstruction après sinistre s'appliquent. Cf dispositions générales
- Tout bâti ou élément de paysage recensé au titre du L 123.1.5.7 du code de l'urbanisme se voit appliquer les dispositions présentées dans les dispositions générales.

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

□ ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- a) les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
- b) les constructions, installations ou utilisations du sol non exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exclusion de celles mentionnées à l'article précédent.
- c) En zone Ap : toute construction et extension des constructions.

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

Sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve :

- d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - de prendre en compte les paysages
 - d'être implantées à une distance supérieure à 100 m de tout bâtiment ou installation agricoles en activité de tiers, à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole :
- A 2.1 - Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole.
 - A 2.2 - Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole à la condition qu'elles soient dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elles aient pour support l'exploitation agricole (art. L. 311-1 du code rural) telles que les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité, ... et localisées à moins de 100 m des bâtiments d'exploitations concernés ;

- A 2.3 - L'activité d'hébergement touristique telle que gîte rural ou chambre d'hôtes (hors camping), ne sera admise que dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère, et non par construction nouvelle. Dans ce cadre, les extensions limitées (30 % maximum de l'emprise au sol initiale) sont admises sous réserve de préserver le caractère architectural originel.
- A 2.4 - La construction à usage d'habitation :
 - a) dans la limite :
 - d'un seul logement par site pour une exploitation individuelle,
 - de deux logements par site pour une exploitation sociétaire,
 - b) sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole existante en fonctionnement et de son importance,
 - c) qu'elle soit implantée à une distance n'excédant pas 50 m à compter des bâtiments d'exploitations concernés ou à moins de 95 m d'un bâtiment d'élevage. Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance supérieure pourra être admise.
 - d) En plus du logement d'habitation, la construction d'un local de surveillance, sera autorisée dans les limites suivantes :
 - 30m² de surface plancher maximum,
 - Une implantation dans la continuité d'un bâti agricole.
- A 2.5 - Sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité d'exploitation agricole, le changement de destination des constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien, à condition de préserver le caractère architectural originel, dès lors que l'essentiel des murs porteurs existe (dans une proportion équivalente à 3 sur 4, et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m).
- A 2.6 - Les exhaussements et affouillements à la condition qu'ils soient indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;

SECTION - 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

□ ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- A 3.1. - Accès :
 - a) Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
 - b) Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.
- A 3.2. - Desserte en voirie :

La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

□ ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- A 4.1. - Alimentation en eau potable :

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par une alimentation en eau potable de capacité suffisante et dans le respect des règles sanitaires en vigueur. En présence du réseau public d'alimentation, le branchement est obligatoire. L'alimentation en eau potable par forage est autorisée dans le respect des règles sanitaires en vigueur.
- A 4.2. - Assainissement :

A 4.2.1. - Eaux usées :

- a) Toute construction (y compris en cas de restauration, rénovation et changement de destination) ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée à un dispositif d'assainissement conforme aux règles sanitaires en vigueur.
- b) A l'exception des bâtiments et installations agricoles, en présence de réseau d'assainissement collectif, le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

a) A 4.2.2. - Eaux pluviales :

- a) Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.
- b) Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.
- c) En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits, à la charge du pétitionnaire. Les mesures de rétention devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

• A 4.3. - Autres réseaux :

- a) Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.
- b) L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages.

□ **ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Les terrains devront présenter une superficie, une forme et une nature des sols répondant au type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas, et notamment lors de divisions de terrains ou de l'aménagement de locaux d'habitation dans les anciens corps de ferme et anciens bâtiments d'exploitation agricole.

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

- a) Si aucune indication n'est portée sur le plan, les constructions devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble ou être implantées en retrait de 10 m au moins de l'alignement des voies.
- b) Sous réserve de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation, pourront être autorisées, dans les marges de reculement envisagées ci-dessus, les extensions des bâtiments ou installations existants, à la date d'approbation du PLU, et nécessitées par des considérations fonctionnelles justifiées.
- c) Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum d' 1 m à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

□ **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**

- a) Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle doit observer un retrait au moins égal à 3 m.
- b) Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité.

- c) Les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées dans le prolongement des limites d'emprises existantes sous condition de ne pas aggraver les risques.
- d) Les constructions de service public ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite ou en retrait minimum d' 1 m.

❑ ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Article non réglementé.

❑ ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

❑ ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- A 10.1 - Bâtiments d'habitation :
 - a) La hauteur du rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,50 m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel défini au milieu de l'emprise de la construction, avant tous travaux de remblais ou de déblais. Dans le cas de terrain en pente, une hauteur maximale de 0,80 m pourra être admise.
 - b) La hauteur, au point le plus haut de la construction, ne devra pas excéder de 9 m le niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.
- A 10.2 - Bâtiments d'exploitation :
 - a) Les bâtiments ne devront pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point.
 - b) Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, murs - pignons, silos, etc.

❑ ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- A 11.1 - Généralités :

L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.
- A 11.2 - Bâtiments d'habitations :
 - A 11.2.1 - Généralités :
 - a) Conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
 - b) L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire) ainsi que favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel.
 - A 11.2.2 - Matériaux apparents et couleurs
 - a) Toitures :

La couverture des constructions présentes sur la commune est majoritairement en schiste bleu, bleu-gris. En application du R 111-21 du code de l'urbanisme :

 - L'aspect tuile « ronde » de teinte orangée est interdit.
 - Les matériaux de couverture contemporains sont autorisés s'ils permettent une bonne intégration du bâti dans son environnement immédiat au regard notamment des architectures riveraines.
 - En dehors d'une implantation sur une toiture terrasse, au sol non visible de l'espace public, ou sur une partie de bâtiment non visible depuis l'espace public, les panneaux de captation solaire respecteront la pente de la toiture.

- Les toitures terrasses contiguës à un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU couvert d'une toiture à pentes, sont interdites exceptées pour les volumes secondaires, les volumes de liaison de moins de 30 m² de surface plancher.
 - b) Façades et pignons :
 - L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site.
 - Les matériaux de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.
- A 11.3 - Bâtiments techniques agricoles : Ils seront de formes et de volume simples. Leur aspect, leurs matériaux et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines de qualité.
 - a) A 11.3.1 – Toiture

Les couvertures en matériaux translucides sont autorisées sur une partie de la toiture. Les couvertures en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc, l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs traditionnelles.
 - b) A 11.3.2 - Façades et pignons
 - Les façades seront réalisées de préférence en bardage bois ou matériaux similaire. Tout autre matériau pourra être utilisé sous réserve d'une bonne intégration et d'être en harmonie avec l'existant ;
 - Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.
 - Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.
 - L'ensemble des bâtiments d'exploitation agricole devront être intégrés aux paysages par des haies vives composées d'essences bocagères.
- A 11.4.- Pour l'ensemble des projets de la zone :
 - a) Bâtiments à caractère patrimonial recensé en annexe du présent règlement : Les travaux à réaliser sur le bâti respecteront les dispositions relatives aux éléments recensés au titre du L 123.1.7 (cf. partie 2 ci-avant).
 - b) Locaux et équipements techniques : Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront, chaque fois que c'est possible, être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.
 - c) Antennes : Les antennes, les éoliennes de moins de 12m, les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.
 - d) Clôtures :
 - Leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. En périphérie des habitations, en dehors des clôtures sur voie elles devront être traitées en haies bocagères, composées par des essences locales.
 - Clôture en limite sur voie ou emprise publique :
Les clôtures seront composées :
 - D'un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur minimale de 0.50m et maximale de 1.20m,
Le mur bahut pourra être doublé :
 - d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m,
 - d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m compté depuis la limite sur voie
 - d'une grille d'une hauteur maximale comptée depuis la limite sur voie de 1.80m
 - de lisse horizontale ne pouvant excéder une hauteur de 1m. la hauteur maximale mur+lisse ne pourra excéder 1.50m.
 - d'une haie d'essences champêtres d'une hauteur maximale de 1.80m, doublée ou non :
 - d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m.
 - d'une grille d'une hauteur maximale comptée depuis la limite sur voie de 1.80m
 - c) limite séparative à l'aplomb d'une terrasse :
Dans le cas d'une construction implantée en limite séparative et pour privativer une terrasse aménagée dans le prolongement de la construction, il pourra être réalisé un mur bahut maçonné et enduit d'une hauteur maximale de 2.00m et d'une

❑ **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

❑ **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- A 13.1. - Espaces boisés classés :
 - a) Les espaces boisés figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.
 - b) Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter. Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, repérées par une trame spécifique au document graphique, au titre du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble de la haie concernée. Ces occupations et utilisations du sol citées précédemment doivent faire l'objet d'une autorisation préalable en mairie.
- A 13.2. - Obligation de planter :
 - a) Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.
 - b) La création ou l'extension de l'installation ou des bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des écrans de verdure.
 - c) Les projets devront prendre en compte les recommandations du projet d'aménagement et de développement durable, ainsi que les indications des documents graphiques en matière de plantation ou d'alignement à réaliser.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

❑ **ARTICLE A 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Article non réglementé